

## НАУКОВІ ЗВ'ЯЗКИ ОДЕСЬКОЇ ШКОЛИ ПРАВА

УДК 347.122:347.254

**Галянтич Миколай Костянтинович,**

доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України

### ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ЗАКОННИХ ІНТЕРЕСІВ

**Постановка проблеми.** Чинний ЦК України використовує категорію «інтерес», зокрема, про захист інтересів йдеться в ст.ст. 3, 15-21, 69, 67, про їхню охорону – у ст.ст. 24, 240, 308, не розкриваючи його змісту. Актуальність дослідження міжгалузєвої категорії «інтерес» визначається тим, що захист цивільних прав нерозривно пов'язаний, з одного боку, із проблемою правового забезпечення задоволення інтересів, на засадах поєднання публічних і приватних інтересів.

**Стан дослідження теми.** У 80 роках минулого століття, з'являються дослідження М.А. Гурвича, Л.І. Ванеєвої, О.Я. Курбатової, В.П. Грибанова які, пропонували різні визначення інтересу. Визначенню поняття «інтерес у цивільному праві», його змісту (ознак) в цивільному праві приділялася певна увага, проте це питання залишається досить складними і невирішеними. На вирішення питань захисту охоронювальних законом інтересів у цивільному праві спрямована робота І.В. Венедиктової [1], але поняттю та змісту захисту житлових інтересів, як правовому явищу, у цивілістичній науці приділяється недостатньо уваги. Узагальнюючи позиції вчених, можна прийти до висновку, що в сфері цивільного права враховуються як об'єктивні, так і суб'єктивні інтереси.

**Виклад основного матеріалу.** Загальна декларація прав людини пов'язує поняття «гідний рівень життя» з наявністю у людини житла [2]. Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права встановлено, що держави, які беруть участь у ньому, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї,

що включає і неухильне поліпшення умов житла (ст. 11) [3]. Зазначимо, що майже всі види особистих немайнових прав визначених ст. 270 ЦК України, їх реалізація тим чи іншим чином пов'язані з правом на житло, яке безпосередньо пов'язане з реалізацією житлового інтересу фізичних осіб.

У російській юридичній думці дорадянського періоду основна заслуга в розробці категорії «інтерес» належить М.М. Коркунову[4], який визначав, що призначення права складається не в охороні, а в розмежуванні інтересів, які зіштовхуються між собою. Варто погодитися з В.П. Грибановим [5], який вважав, що взаємозв'язок інтересу і суб'єктивного права подвійний, що полягає зокрема, 1) інтерес є передумовою виникнення, здійснення і захисту цивільних прав, оскільки, як правило, саме інтерес передує зародженню суб'єктивного права і визначає надалі динаміку правовідносин, що виникли; 2) задоволення інтересу правомочної особи є метою будь-якого суб'єктивного права, що виступають як правові засоби задоволення прав та інтересів.

У широкому значенні інтересом у праві визнається прагнення особи повніше задовольняти свої потреби і бажання, що прямо не формалізовано в конкретному суб'єктивному праві, проте не суперечить праву як такому. Саме через реалізацію та захист охоронювальних законом інтересів у цивільному праві України розглядає І.В. Венедиктова [6]. Конституційний Суд України дав визначення поняттю «охоронюваний законом інтерес»: як прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, як зумовлений загальним

змістом об'єктивного права і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві простий легітимний дозвіл, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загально-правовим засадам. При захисті прав людини та основних свобод в Європейському суді з прав людини, як зазначає Н.С. Кузнєцова «суд бере до уваги принципи, що діють у правових системах» [7, с. 653].

У структурі законного інтересу виділяють два елемента: прагнення суб'єкта користуватися конкретним соціальним благом; звернення в деяких випадках за захистом до компетентних органів [8].

Слід зазначити, що охоронювальні законом інтереси слід розглядати через права і свободи людини і громадянина. Співвідношення понять «права», «свободи» та «охоронювальні законом інтереси» людини і громадянина, розглядав П.П. Андрушко, який зокрема, зазначив, що поняття охоронювальні законом інтереси є найбільш широким і включає в себе також права і свободи людини і громадянина, які є різновидом інтересу і конкретизовані і чітко визначені в Конституції України [9, с. 89]. Задоволення житлової потреби кожної людини важливо через те, що без належного забезпечення неможливим є розвиток людини, як соціальної істоти. Як слушно зазначили Є. О. Харитонов та Н.О. Саніахметова: «Конституційне право громадянина на житло – одне з найбільш значимих соціально-економічних прав, реальність якого визначається його багаточисельними гарантіями» [10, с. 6].

Сучасне розуміння житлового інтересу ґрунтується на визнанні його, як права людини, яке відповідним чином має захищатися, незважаючи на те, що воно не отримало свого нормативного визначення. Природний характер права на житло свідчить про те, що це право належить як дієздатній особі, так і особам, дієздатність яких є неповною внаслідок віку чи стану здоров'я або повністю недієздатним особам. Як зазначає Л.Г. Лічман: право на житло, є одним з основних прав і свобод людини, що означає насамперед право особи мати житло для власного проживання і проживання членів його сім'ї або взяти в користування, набути право користування житлом в якості членів сім'ї власника жилого приміщення, а також в якості осіб, які постійно проживають із власником (співвласником) користувачем, яке забезпечується державними гарантіями недоторканності житла [11, с. 8].

Поняття «житловий інтерес» безпосередньо пов'язано з поняттям «реалізація права на проживання». Житловий інтерес – це конкретне прагнен-

ня особи направлене задоволення потреби у житлі як матеріального так і нематеріального блага, чи мати можливість одержати чи набути його або користуватись яким прагне особа. Тобто житловий інтерес означає не тільки те, що держава гарантує та бере на себе обов'язок сприяти тому, щоб кожен громадянин був забезпечений житлом, а й і прагнення особи у реалізації суб'єктивних житлових прав.

При розкритті поняття «охоронювальний законом інтерес» В.І. Венедиктова, зокрема, визначає його в самому широкому змісті як незаборонене домагання. Охоронюваний законом інтерес у цивільному праві авторка пропонує розуміти, як усвідомлене суб'єктом права домагання отримати певне матеріальне (нематеріальне) благо або змінити правовий статус, що спонукає суб'єктів права вчиняти конкретні дії, знаходиться у правовому полі та забезпечене підтримкою держави, здійснюється у формі дозволу і відбивається в конкретних відносинах [1, с. 3].

Слід дійти висновку, що термін «право на житло», яке повністю відповідає поняттю інтересу у задоволенні житлової потреби слід відмежовувати від поняття «право на жилу площу». На думку В.П. Грибанова, термін «право на житло» необхідно розуміти у трьох значеннях: а) як право на задоволення потреби в житлі; б) як право на заняття приміщення; в) як право користування певним жилим приміщенням [12, с. 29], де перші дві складові яскраво відображає інтерес (прагнення) фізичної особи на житло в широкому розумінні.

В юридичній літературі радянського періоду розгорнулася дискусія щодо права на житло як елемента цивільної правоздатності [13, с. 7], яке співпадає з поняттям існування житлового інтересу. Але право на житло, як інтерес фізичної особи, може перетворитися на суб'єктивне право тільки за наявності обставин, з якими держава пов'язує виникнення суб'єктивного права. У момент надання житлового приміщення в користування право на житло (житловий інтерес) завершує своє формування і «трансформується в право користування конкретним жилим приміщенням» [14, с. 15], тобто стає суб'єктивним житловим правом. Відносини у сфері захисту суб'єктивних прав та законних інтересів, що охороняються, є складовою частиною житлових прав. Право на захист житлових прав знаходиться в структурі суб'єктивного права на житло частково конкретизоване в нормах ЦК України, СК України, і з моменту порушення самого суб'єктивного права задіюється механізм цивільно-правового захисту і виникнення відповідного обов'язку в правопорушника поновити ушкоджене суб'єктивне житлове право. Суб'єктивні житлові

права, за підставами виникнення поділяються на юридичні факти, що виникають: 1) з договорів та інших правочинів, передбачених ЦК України, а також із договорів, які не передбачені ЦК України, але не суперечать йому; 2) із актів державних органів і актів органів місцевого самоврядування, які передбачені житловим законодавством; 3) з судових рішень, що встановлюють житлові права і обов'язки; 4) внаслідок набуття у власність житла на підставах передбачених законом України; 5) з членства в житлових (житлово-будівельних) кооперативах; 6) внаслідок дії (бездіяльності) учасників житлових відносин або інших юридичних фактів. У свою чергу О.І. Чепис під законними інтересами у цивільно-правовому змісті пропонує розуміти лише не опосередковані правом інтереси, що у широкому змісті збігаються в обсязі з соціально-економічними (фактичними) інтересами, що не суперечать нормам права, основам правопорядку й моральності найбільше відповідає основним началам цивільного права, заснованого на диспозитивному регулюванні відносин юридично рівних суб'єктів [15]. Конкретизуючи поняття інтересу, цікавою є думка Є. О. Мічуріна, який розглядає право на житло в сукупності конституційно-правового і цивільно-правового аспектів. У свою чергу, складовий цивільно-правовий аспект включає дві основні правомочності: речове право на конкретне жиле приміщення і зобов'язальне право на поліпшення житлових умов [16, с. 6-7].

Зважаючи на те, що житлове законодавство регулює як житлові, так і пов'язані з ними інші майнові та немайнові відносини, тому поняттям «житлові інтереси» охоплюються різні види інтересів, що виникають з приводу особливого об'єкта – житла. Слід зазначити, що норми цивільного права у рівній мірі повинні забезпечувати інтереси як фізичних, так і юридичних осіб, переважно у сфері цивільного обігу. У той же час норми житлового права покликані вирішувати питання законного інтересу не тільки фізичною особою, а членами його сім'ї.

Слід констатувати, що між загальними нормами, що містяться в ЦК України і спеціальним житловим законодавством є певні неузгодженості, що виявляються у різному змісті житлових прав та інтересів фізичних осіб, які визначається різними нормативними актами приватно і публічно-правового спрямування. Інтереси можуть залежати від виду житлового фонду, наприклад задоволення житлової потреби: у державному, комунальному житловому фондї (включає фонд соціального забезпечення і спеціального призначення); в приватному житловому фондї; в житлово-будівельних

кооперативах (ЖБК) і товариствах співвласників багатоквартирного жилого будинку.

Оцінюючи дане Конституційним судом визначення поняття «охоронюваний законом інтерес», І.О. Дзера робить висновок, що його треба розуміти як прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, як зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві [17, с. 685]. Поняття «охоронюваний законом інтерес», вживається в ст. 15 ЦПК України у зв'язку з поняттям «права, що виникає з житлових відносин», треба розуміти як прагнення до користування конкретним житлом та/або нематеріальним благом, яке забезпечує житло, як зумовлений загальним змістом об'єктивного права і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам.

Від інтересу управомоченої особи значною мірою залежить і захист суб'єктивного права, зокрема, звернення чи ні особи з вимогою захисту права до відповідного державного або громадського органу, вибір самого органу, а в ряді випадків і способу захисту права, коли закон йому таке право вибору надає. Але це лише одна сторона взаємозв'язку. В свою чергу задоволення інтересу управомоченої особи є метою будь-якого суб'єктивного права, що виступає як правовий засіб задоволення інтересів [18, с. 26].

Особливості житлових прав та інтересів виявляються у: 1) в особливостях регулювання цивільним законодавством специфіки житлової сфери, але нормативно не визначеної; 2) у особливому правовому становищі фізичних осіб; 3) у гарантуванні дотримання прав на житло. Слід зазначити, що визначення поняття житла, як об'єкту цивільних прав, безпосередньо дано у ст. 379 ЦК України, а саме під житлом фізичної особи законодавець розуміє житловий будинок, квартиру, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них і безпосередньо пов'язує з місцем постійного чи тимчасового проживання.

В умовах реформування житлового законодавства України питання захисту житлових прав фізичних осіб в більшій міні не конкретизовані за умов чинності застарілого ЖК УРСР набуває дедалі більшої актуальності, що зумовлено специфікою таких прав та недостатності їх нормативно-правового забезпечення.

Слід виділити наступні риси, які є притаманними для житлових прав та інтересів фізичної особи, зокрема: носіями цих прав є всі громадяни України, що впливає безпосередньо із Конституції України, право на житло закріплює за громадянином не тільки загальний інтерес, а й юридичну можливість захищати їх.

У контексті питання житлового інтересу, варто погодитись з тим, що інтереси направлені на набуття у власність житлового будинку або його частини спрямовані, перш за все, на виникнення права власності на житло як нерухомого майна, і не завжди передбачають реалізацію житлового інтересу, що полягає у майбутньому користуванні житлом власника або членами його сім'ї. Житловий інтерес полягає у користуванні житлом власником і членами його сім'ї є похідними від відносин, що виникають у зв'язку з набуттям у власність житла. У житлових інтересах домінуючими все ж таки є прагнення щодо користування конкретним житлом з метою забезпечення особистих немайнових прав на проживання.

Таким чином, житлові інтереси необхідно також розуміти як передбачену законом можливість реалізації житлових прав для задоволення власних житлових потреб. Разом з тим, Є.О. Харитонов цілком правомірно вважає, що конституційне право на житло не є суб'єктивним правом, а елементом правоздатності фізичної особи, що розуміється як загальна можливість (здатність) мати права і обов'язки. Воно, як вважає автор, є лише передумовою для набуття конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. При цьому суб'єктивні житлові права учасників відповідних відносин виникають в ході реалізації конституційного права на житло, а їх наявність або відсутність у певної людини не впливає

на наявність і зміст його конституційного права [19, с.78-80].

Отже, визначення суті житлових інтересів громадян полягає головним чином в визначенні їх кола. Житловим інтересам притаманна специфічність, риси однорідності, які дозволяють їх виділити у специфічно відокремлений вид інтересів, які становлять предмет правового захисту. Питання захисту суб'єктивних житлових прав та законних інтересів фізичних осіб врегульовано правовими нормами ст. 16 ЦК України, але мають корелюватися із визначеними категоріями, оскільки захист в межах різних категорій прав має певну специфіку.

**Висновки.** Підсумовуючи викладене, слід дійти висновку, що житловий інтерес: 1) відображається в об'єктивному праві і впливає з його загальних засад; 2) відповідає загальному благу направлено на забезпечення права кожного на житло і законним інтересам фізичної особи на поліпшення житлових умов; 3) правовий захист гарантується державою з метою забезпечення законних інтересів фізичних осіб.

У зв'язку з тим, що житлові інтереси регулюються, перш за все, нормами приватноправового характеру, вони є різновидом цивільно-правових правовідносин і, відповідно, при порушенні або оспорюванні права користування жилим приміщенням фізична особа має право застосовувати способи захисту прав, передбачені ст. 16 ЦК України.

Направленість нормативного регулювання права власності на житло має обумовлюватися, в першу чергу, дією цивільно-правових принципів добросовісності, справедливості, розумності при здійсненні прав та законних інтересів власників житла.

## ЛІТЕРАТУРА:

1. Венедиктова І.В. Захист охоронювальних законом інтересів у цивільному праві: автореферат дис. докт. юрид. наук: 12.00.03 / І.В. Венедиктова. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – 2013. – 43 с.
2. Загальна декларація прав людини, проголошена Генеральною Асамблеєю ООН 10 грудня 1948 р.: док. ООН/PES/217 А // Інформаційно-пошукова система «Нормативні акти України». – К.: АТ Інформтехнологія, 2004.
3. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей ООН по докладу Третьего комитета (A/6546) 2200 (XXI) // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2002. – № 2.
4. Коркунов Н. М. Лекции по общей теории права / Н.М. Коркунов – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004. – 760 с.
5. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав/ В.П. Грибанов. Изд.2-е, стереотип. –М.: Статут. 2001-411 с.
6. Венедиктова І.В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве : монография/ И.В. Венедиктова. –Х: Точка, 2012 – 508 с.
7. Кузнецова Н.С. Проблеми гармонізації цивільного та підприємницького законодавства ат країн Європи- Еволюція цивільного законодавства : проблеми теорії і практики.. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції.ю 29-30 квітня 2004 року. – К.: академія правових наук України, НДІ приватного права і підприємництва, 2004. – С.653
8. Википедия/ Интерес (право)– Режим доступу:<http://yandex.ua/yandsearch?lr=143&oprnd=7276685294&text>
9. Андрушко П.П. Категорія «інтерес» у кримінальному праві / Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 81/2009 – С.89
10. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Правовое обеспечение надлежащей реализации права на жилище: учеб. пособие. – К.: УМКВО, 1990. – С. 6.
11. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. Г. Лічман. – Харків, 2005. – С.8.

12. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. – М., 1976. – С.29.
13. Червонный Ю.С., Харитонов Е. О., Бровченко И.А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР / Ю.С. Червонный, Е.О. Харитонов, И.А. Бровченко. – Одесса, 1984. –С.7.
14. Прокопченко И.П. Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис...докт. юрид. наук: 12.00.03 / И.П. Прокопченко. – М., 1978. – С.15.
15. Чепис О.І. Законний інтерес як категорія цивільного права / О.І. Чепис // Форумправа. – 2009. – № 1. – С. 551–559 – Режим доступу:<http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09hoikcp.pdf>
16. Мичурин Е. А. Договоры с жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения. В сб.: Юридический Харьков / Е. А. Мичурин. – 2001. – № 8. – С. 6-7.
17. Дзера І.О. Загальні правові засади захисту цивільних прав та інтересів // Договірне право. Загальна частина: навч. посіб. / Т.В.Боднар, О.В.Дзера, Н.С.Кузнецова, та ін.; за ред. О.В. Дзери. – К.: Хрінком Інтер, 2008. – С. 685.
18. Малько А.В. Субъективное право и законный интерес // Правоведение– 1998. – №4. – С. 26.
19. Харитонов Є.О. До визначення сутності права на житло / Є.О. Харитонов // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства» 25 лютого 2011 р. –С. 78- 81.

**Галянтич Микола Костянтинович**

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ЗАКОННИХ ІНТЕРЕСІВ**

У статті комплексно досліджуються на понятійному рівні термін «житловий інтерес» з метою єдиного розуміння термінології в різних нормативних документах. Також проводиться відмежування поняття суб'єктивного житлового права та законного житлового інтересу, загальний та спеціальний інтерес з метою їх судового захисту.

**Ключові слова:** житловий інтерес, житлове право, охоронюваний законом інтерес, право на захист.

**Галянтич Николай Константинович**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ**

В статье комплексно исследуются на понятийном уровне термин «жилищный интерес» с целью понимания терминологии в различных нормативных документах. Также проводится разграничение понятия субъективного жилищного права и законного жилищного интереса, общий и специальный интерес.

**Ключевые слова:** жилищный интерес, жилищное право, охраняемый законом интерес, право на защиту.

**Galiantich Mykolay**

**THE ORETICAL BASES OF PROTECTION OF HOUSING LEGITIMATE INTERESTS**

The term «housing interest» is explored in a comprehensive way at the conceptual level with the purpose of a common understanding of terminology in various normative documents. The distinction is also made between the concept of subjective housing law and legal residential interest, general and special interest for the purpose of their judicial protection.

**Keywords:** housing interest, housing law, interest protected by law, protection