

МАТЕРІАЛЬНИЙ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ЗМІСТ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Галянтич М. К.,

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

У статті досліджуються матеріальний та процесуальний аспект правового регулювання захисту житлових прав фізичних осіб на житло, аналізуються житлові інтереси власників та користувачів. Визначено, що правовий режим захисту житлових прав фізичних осіб потребує встановлення меж здійснення суб'єктивного права, визначаються їх спільні ознаки та розбіжності. В рамках режиму захисту житлових прав фізичних осіб на житло виявляються окремі правові режими загального та спеціального захисту прав на житло.

Ключові слова: житло, право власності, юридичні факти, межі здійснення, обмеження права.

У ст. 41 Конституції України закріплено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству, кожен має право на житло. Тому в цивільному законодавстві встановлюються певні засади у здійсненні фізичною особою права приватної власності особисто або спільно в межах, визначених ст. 13 ЦК України. Зокрема, при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. Право фізичних осіб на житло охороняється законом, його захист здійснюється судом. Це право охороняється Конституцією України, норми якої відтворено також у ст. 311 ЦК України, в якій відображено, що лише у невідкладних випадках, пов'язаних із урятуванням життя людей і майна чи з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла чи іншого володіння особи, проведення в них огляду й обшуку.

Відповідно до гл. 29 ЦК України кожна фізична особа особисто або разом із іншими особами має право на захист своїх житлових прав, яке реалізується нормами, що забезпечують захист права власності. Всім фізичним особам – власникам та користувачам житла забезпечуються однакові умови здійснення своїх прав. Відповідно до ч. 1 ст. 386 ЦК України держава забезпечує рівний захист прав усіх суб'єктів права власності. На жаль, цивільним законодавством окремо не передбачаються особливості захисту житлових прав осіб, яким притаманна своя специфіка правового регулювання. Очевидно, що одним із важливих показників забезпечення захисту житлових прав та законних інтересів у будь-якому розвиненому суспільстві є гарантованість житлових прав. Вищенаведене обумовлює з'ясування змісту і співвідношення низки взаємозалежних понять, до числа яких, у першу чергу, належить саме право на захист, способи і форми захисту.

Теоретичною основою дослідження стали наукові висновки, викладені у працях С. Н. Братуся, В. П. Грибанова, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічуріна та інших учених.

Слід зазначити, що житло являє собою особливий об'єкт права власності. Реалізація правомочностей співвласників житла відмінна від реалізації правомочностей власників інших видів об'єктів нерухомості. Це, перш за все, пов'язано зі специфічністю самого об'єкта нерухомості – житла та його особливого правового режиму, який закріплений в різних законодавчих актах. ЦК України встановлює загальні правила, які поширюються на усі види нерухомого майна. Разом з тим існують і певні застереження, оскільки інститут власності на житло є багатоаспектним правовим явищем.

У чинному ЦК України суб'єктивне право – це міра можливої поведінки суб'єкта, тобто, іншими словами, це наявне, конкретне право. Таким чином, якщо правоздатність – це здатність мати цивільні права і обов'язки [1], то суб'єктивне право – це конкретне, наявне у суб'єкта право. У ст. 25, 26 ЦК України йдеться, що здатність мати цивільні права і обов'язки мають усі фізичні особи, які є рівними. Однак суб'єктивне право власності окремого співвласника житла може конкурувати з суб'єктивними правами інших співвласників володіти і користуватися житлом, а тому забезпечення прав різних учасників спільної власності полягає в укріпленні прав на об'єкт житлової нерухомості.

Закріплення в Конституції України рівності всіх суб'єктів права власності перед законом та їх захисту державою потребують формулювання принципово нових, відмінних від традиційних засад здійснення права приватної власності на житло. Запровадження в практику принципів пріоритету прав людини, розумності та справедливості здійснення кожною особою належних їй прав стає актуальним питанням про розроблення системи обмежень права спільної власності на житло. Передумовами виникнення обмежень є суспільні інтереси та права і свободи окремих власників.

Право на захист можна визначити як надану уповноваженій особі можливість застосування заходів правоохоронного характеру для відновлення її порушеного права або права, що оспорується [2].

Забезпеченість суб'єктивного права можливістю державного примусу є його невід'ємною якістю і така можливість існує не паралельно з іншими, закріпленими в суб'єктивному праві можливостями, а властива їм самим, тому що без цього вони не були б юридичними можливостями [3].

Слід зазначити, що юридична природа поняття захисту прав неодноразово досліджувалася в юридичній літературі. Загалом зміст поняття, про яке йдеться, здебільшого аналізувалося крізь призму доктрини цивільного права. Відповідно до традиційної концепції право на захист є складовою частиною самого суб'єктивного права поряд із правом на власні дії, а також правом вимагати певної поведінки від зобов'язаних осіб [4]. Право на захист відповідно до іншої позиції – це самостійне суб'єктивне право. Права на захист у регулятивному правовідношенні не існує, воно виникає в момент порушення регулятивного суб'єктивного права і є елементом змісту нових – охоронних правовідносин. Іншим елементом змісту нових охоронних правовідносин є юридичний обов'язок боржника зазнавати заходів державно-примусового впливу. Таким чином, під захистом цивільних прав та інтересів прихильники цієї концепції розуміють такі дії державних та інших органів, які направлені на попередження порушень чи відновлення порушених прав або охоронюваних законом інтересів громадян та організацій, або запропоновано розглядати правовий захист як систему юридичних норм, спрямованих на запобігання правопорушенням та усунення їх наслідків [5].

Право на звернення до компетентних державних органів за захистом порушеного права нерозривно пов'язано із суб'єктивним матеріальним правом, оскільки: воно виникає лише з порушенням суб'єктивного цивільного права або коли це право оспорується іншими особами; характер самої вимоги про захист права визначається характером порушеного матеріального права або права, що оспорується, зміст і призначення якого, в основному, визначає і спосіб його захисту. Тому з матеріально-правової точки зору право на захист у його матеріально-правовому аспекті – одна з правомочностей самого суб'єктивного цивільного права [6].

Право на захист у його матеріально-правовому значенні, тобто як одна з можливостей самого суб'єктивного цивільного права, є можливість застосування по відношенню до правопорушника таких заходів примусового впливу [7]: цивільно-правові санкції як заходи цивільно-правової відповідальності; заходи державно-примусового характеру як визнання права за тією чи іншою особою, поділ спільного майна між власниками, повернення сторін у первісне становище внаслідок визнання правочину недійсним тощо, тобто заходи, що не можуть бути віднесені до цивільно-правових санкцій.

Право на захист у його матеріально-правовому значенні, тобто як одного з правомочностей самого суб'єктивного цивільного права, є можливістю застосування у відношенні правопорушника заходів примусового впливу. Право на захист за своїм матеріально-правовим змістом містить у собі: по-перше, можливість уповноваженої особи використовувати дозволені законом засоби примусового впливу на правопорушника, захищати належне йому право власними діями фактичного порядку (самозахист цивільних прав); по-друге, можливість застосування безпосередньо самою уповноваженою особою юридичних заходів оперативного впливу на правопорушника, що в літературі іноді називають оперативними санкціями; по-третє, можливість уповноваженої особи звернутися до компетентних державних чи суспільних органів з вимогою спонукання зобов'язаної особи до певної поведінки [8]. Таким чином, сутність захисту права полягає в усуненні перешкод до його здійснення.

Захист є діяльністю з усунення перешкод на шляху здійснення суб'єктами своїх прав і припинення правопорушення, а також відновлення становища, що існувало до правопорушення. Зміст права на захист, тобто можливість уповноваженого суб'єкта, визначається комплексом норм цивільного матеріального і процесуального права, які встановлюють: сам зміст правоохоронної міри; підстави її застосування; коло суб'єктів, уповноважених на її застосування; процесуальний і процедурний порядок її застосування; матеріально-правові і процесуальні права суб'єктів, відносно яких застосовується така міра [9].

Цивільно-правовий захист права власності – це система активних заходів, які застосовуються власником, компетентними державними чи іншими органами, спрямована на усунення порушень права власності, покладення виконання обов'язку по відновленню порушеного права на порушника. Така система захисних заходів водночас є складовою частиною загально-правового механізму захисту права власності. В основі правової охорони визначальними є принципи забезпечення і здійснення цивільних прав і заходів, які спрямовані на попередження порушення цих прав. Цивільно-правовий захист слід визначати як систему активних дій, які застосовуються суб'єктом цивільного права, компетентними державними або іншими органами, які спрямовані на усунення порушень цивільного права або інтересу, покладення боргу по відновленню порушеного права на користь потерпілої особи [10, с.154].

Слід зазначити, що захист житлових прав фізичних осіб виникає тільки у випадку порушення таких прав чи загрози їхнього порушення з боку третіх осіб, водночас змістом охорони житлових прав фізичних осіб є сукупність відповідних заходів, спрямованих на встановлення житлових прав фізичних осіб. Класифікацію засобів захисту права власності з урахуванням поділу на речово-правові, зобов'язально-правові та законодавчо закріплені спеціальні засоби в особливих випадках

порушення прав власників. Однією з найважливіших особливостей речового права на нерухомість є те, що вони складають сферу абсолютних правовідносин, які традиційно захищаються спеціальними речово-правовими позовами. Речово-правові способи спрямовані безпосередньо на захист права власності як абсолютного права, не пов'язані із зобов'язальними правовідносинами і мають на меті відновлення правомочності володіння, користування й розпорядження річчю. Однак застосування речово-правових засобів захисту не виключає захист прав титульного власника іншими способами, зокрема зобов'язально-правовими, які, на відміну від перших, розраховані на випадки, коли власник пов'язаний із правопорушником зобов'язальними, найчастіше договірними відносинами. Розмежуванням названих способів є те, що речово-правові способи відновлюють право власності в колишньому обсязі, а зобов'язально-правові способи гарантують як відновлення колишнього права власності, так і компенсацію за порушене право.

Отже, право на захист нерозривно пов'язане із суб'єктивним цивільним правом. Суб'єктивне право, яке є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, включає в себе низку правомочностей, зокрема: право на власні дії, право вимагати відповідної поведінки від зобов'язаної особи і використання наданих особі заходів правоохоронного характеру для захисту порушеного права.

Слід погодитись із тим, що право на захист є однією із правомочностей суб'єктивного права, визначає його характер і зміст [11]. З цього випливає, що право на захист житлових прав, як і саме суб'єктивне право, є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, яка пов'язана з використанням можливостей правоохоронного характеру і яка має відповідати характеру самого суб'єктивного права. Тому суб'єктивним житловим правам майнового характеру властиві і відповідні способи захисту майнового характеру, а особисті немайнові житлові права охороняються іншими способами, оскільки особисте немайнове благо (право на життя, здоров'я, місце проживання, гідність, честь тощо) не підлягає матеріальній оцінці. За своїм змістом право на захист містить низку можливостей правоохоронного характеру, здатних гарантувати суб'єктивне право на всіх етапах його реалізації.

Можна погодитися з В. І. Тертишниковим, який вважає, що право на захист – це таке здійснення права на зміну правовідносин, яке є можливим лише за допомогою спеціального державного органу [12]. Правовий захист – це передбачені законом заходи відносно правопорушників, спрямовані на встановлення державними органами юридичних фактів, що порушують законні права та інтереси громадян. Захистом у суб'єктивному значенні слід розуміти правові (юридичні) можливості, надані окремій особі для поновлення порушених прав або прав, які оспоруються. Відповідно, право на захист з'являється у суб'єкта лише в момент порушення або оспорювання його права. Для захисту завжди притаманне те, що суб'єкт звертається до державних органів за захистом свого порушеного або оспорюваного права. Зважаючи на це, доходимо висновку, що захист права на житло здійснюється в передбаченому законом порядку (шляхом застосування належної форми, засобів і способів захисту).

Таким чином, під захистом житлових прав фізичних осіб слід розглядати систему правомірних дій, які вчинюються як самими уповноваженими фізичними особами, так і відповідними юрисдикційними органами, які спрямовані на припинення порушення таких прав та їх поновлення. Захист житлових прав та інтересів фізичних осіб є системою активних заходів, які застосовуються фізичною особою шляхом звернення до спеціально уповноважених державних органів, спрямованою на усунення порушень права власності на житло, інших речових та зобов'язальних житлових прав та інтересів, та покладення виконання обов'язку з відновлення порушеного житлового права на правопорушника.

Захист прав на житло здійснюється шляхом застосування належної форми, засобів і способів захисту. Для захисту житлових прав в основному застосовується юрисдикційна форма захисту як діяльність уповноважених державних та інших органів, які здійснюють комплекс організаційних заходів для захисту прав, які уповноважені вжити необхідні заходи для поновлення порушеного права й припинити правопорушення.

Захист цивільних прав, як правова категорія, нерозривно пов'язана із поняттям «право на захист». Слід зазначити, що право на захист безпосередньо передбачене в Конституції України. Так, відповідно до ст. 55 Конституції України кожна особа має право не забороненими законом способами захищати свої права та свободи від порушень і протиправних посягань.

Право на захист необхідно розмежовувати в матеріальному і процесуальному значенні, оскільки реалізація права на захист в суді здійснюється в межах самостійного процесуального правовідношення, яке виникає у особи з моменту звернення до суду за захистом порушеного цивільного права (інтересу), а право на захист в матеріальному значенні є складовою частиною суб'єктивного права власності [13].

Отже, зі сказаного вище робимо такі висновки.

1. Пропонуємо зміст права на захист визначати шляхом комплексного поєднання норм цивільного, матеріального і процесуального права, які встановлюють: зміст правоохоронних заходів; підстави їх застосування; коло суб'єктів, уповноважених їх застосовувати; процесуальний процедурний порядок їх застосування; матеріально-правові та процесуальні права суб'єктів, щодо яких застосовуються відповідні заходи.

2. 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.

3. У ЖК України доцільно передбачити норму, згідно з якою право на захист здійснюється особою на власний розсуд самостійно або уповноваженими на те державними органами, у межах, визначених чинним законодавством України. У випадку, якщо особа, житлове право якої є порушеним, не має наміру здійснювати його захист, то, відповідно, вона може й відмовитися від захисту такого права відповідними державними органами чи посадовими особами у встановленому законом порядку. Так, відповідно до ч. 3 ст. 46 ЦПК України, якщо особа, яка має цивільну процесуальну дієздатність і в інтересах якої подана заява, не підтримує заявлених вимог, суд залишає заяву без розгляду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Самойленко В. М.* Цивільне та сімейне право України : [навчальний посібник]: Ч.1. / Самойленко В. М. – 2-ге вид., перероб. та доп. – Х.: ЮрСвіт, 2007 – 460 с.
2. *Гражданское право.* Т.1 /Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – СПб., 1996. – С. 240.
3. *Братусь С. Н.* Юридическая ответственность и законность / С. Н. Братусь. – М., 1976. – С. 73–74.
4. *Советское гражданское право* / Под ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. В 2-х частях. – Киев: Вища школа, 1983. – Ч. 1. – С. 24.
5. *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / І. О. Дзера. – К., 2001. – С. 8.
6. *Грибанов В. П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – М., 2000. – С. 105 – 106.
7. *Харитонов Е. О., Саниахметова Н. А.* Гражданское право. Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство. Учеб. пособие / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. – К.: А.С.К., 2002. – С. 230.
8. *Цивільне право України:* В 2-х томах. Том 1: підручник / За ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. – С. 424.
9. *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. О. Дзера. – К., 2001. – С.11.
10. *Дзера І. А.* Защита гражданских прав по Гражданскому кодексу Украины / Альманах цивилистики: сборник статей. Вып. 1 / Под ред. Р. А. Майданика / И. А. Дзера. – К.: Всеукраинская ассоциация издателей «Правова єдність», 2008. – С. 154.
11. *Ромовская З. В.* Проблемы защиты в советском семейном праве: автореф. дис.... док. юрид. наук: 12.00.03 / З. В. Ромовська. – Х., 1987. – С. 16.
12. *Тертышников В. И.* Защита семейных правоотношений в гражданском судопроизводстве / В. И. Тертышников. – Х., 1976. – С. 10.
13. *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. О. Дзера. – К., 2001. – С. 8.

Haliantych M. K. Substantive law and procedural law content of individuals housing rights protection

The article examines the material and procedural aspects of the legal regulation of protection of the housing rights of individuals in housing, analyzed the interests of owners and users. It was determined that the legal regime of protection of the housing rights of individuals requires the installation of the limits of the subjective right, defined by their common features and differences. As part of the protection regime of the housing rights of individuals in housing is considered as separate legal regimes for general and special ways to protect housing rights.

Key words: housing, property rights, legal facts, beyond the implementation limit law.

Галянтич М.К. Материальное и процессуальное содержание защиты жилищных прав физических лиц

В статье исследуются материальный и процессуальный аспект правового регулирования защиты жилищных прав физических лиц на жилье, анализируются жилищные интересы владельцев и пользователей. Определено, что правовой режим защиты жилищных прав физических лиц требует установки пределов осуществления субъективного права, определяются их общие признаки и различия. В рамках режима защиты жилищных прав физических лиц на жилье рассматриваются отдельные правовые режимы общего и специального способов защиты прав на жилье.

Ключевые слова: жилье, право собственности, юридические факты, пределы осуществления, ограничение права.