

УДК 347.254:347.440.74(477)

**Б.В. Фасій,**

аспірант кафедри цивільного права,  
член Ради молодих вчених

Національного університету «Одеська юридична академія»

## **СУБСИДІАРНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ДО ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ**

**Анотація.** Стаття присвячена розгляду проблем, що виникають у процесі субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до житлових відносин. Розглянуто судову практику щодо такого застосування.

**Ключові слова:** цивільне законодавство, житлові відносини, прогалини в праві, субсидіарне застосування норм.

**Актуальність.** Право кожного на житло закріплено в ст. 47 Конституції України. Згідно даного положення: по-перше, держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в найм (оренду); по-друге, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до законодавства; по-третє, ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Конституційне право на житло як зазначали Є.О. Харитонов та Н.О. Саниахметова є елементом загальної правоздатності громадян, унаслідок здійснення якого в громадянина виникають суб'єктивні житлові чи цивільні права та обов'язки в залежності від їх галузевої належності. «Можливість мати суб'єктивне право на одержання житлового приміщення — елемент адміністративної правоздатності, а можливість

володіння суб'єктивним правом користування жилим приміщенням — елемент цивільної правоздатності» [1, с. 10].

В сучасних умовах держава не приймає на себе обов'язок безкоштовного забезпечення усіх громадян житлом та/або поліпшення їх житлових умов. Не можуть, а часто і не бажають брати на себе такі обов'язки й інші власники житлового фонду, наприклад юридичні особи (суб'єкти підприємницької діяльності), оскільки, передусім, мають на меті одержання прибутку, а вже потім задоволення соціальних потреб своїх працівників. У зв'язку з цим зростає значення договору найму (оренди) житла. Така ситуація зумовлює доцільність визначення основних принципів трансформації договору найму житла з дотриманням при цьому прав та інтересів його учасників. Цим пояснюється теоретична та практична значущість спеціального дослідження у цій галузі з урахуванням наукових здобутків, котрі існують у вітчизняних дослідженнях в галузях цивільного та житлового права [2, с. 325-326].

На сучасному етапі розвитку житлового законодавства, що регулює відносини найму житла, можливо визначити дві проблеми:

1. недостатність врегулювання відносин користування житлом в будинках об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), відомчого житлового фонду, в гуртожитках, службових жилих приміщеннях, що супроводжується відсутністю врахування конституційних принципів укладання договору найма житла в державному і суспільному житлових фондах;

2. відсутність чіткого визначення різновидів договору найму (оренди) житла та його галузевої природи.

Як в першому, так і другому випадку, проблема вирішуються за допомогою субсидіарного застосування норм цивільного законодавства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Неодноразово в науці про можливість субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до житлових відносин як засобу подолання прогалин без змін до законодавства в своїх публікаціях зазначали такі правознавці як Є.О. Харитонов і Н.О. Саніахметова [3], Т.С. Ківалова і О.С. Омельчук [2], В.Г. Швидка [4], О. Кармаза [5], А.В. Луць [6], В.В. Луць [7], Є.О. Мічуріна [8].

**Метою статті** є розгляд проблем, що виникають у процесі субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до житлових відносин.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогодні відносини, щодо користування житлом регулюються ЖК УРСР прийнятого 30 червня 1983 року та ЦК України прийнятого 16 січня 2003 року. Питанням договору найму жилого приміщення присвячені ст.ст. 61-117, 158-170 ЖК УРСР. Внаслідок прийняття ЖК УРСР ст.ст. 278-323 Цивільного кодексу УРСР 1963 року були виключенні, що істотно знизило базу цивілістичного регулювання

відносин найму жилого приміщення в будинках різних видів житлового фонду [9, с. 418-420].

В ст. 9 ЦК України передбачена можливість субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до врегулювання житлових відносин, якщо вони не врегульовано іншими актами законодавства. Такий підхід зумовлено тим, що ЦК України є кодексом приватного права і йому відноситься головна роль у законодавстві, що регулює приватні відносини. ЖК УРСР в ст. 62 зазначає, що до відносин, що випливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також правила цивільного законодавства.

В п. 5 Постанови Пленуму Верховного суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» № 2 від 12 квітня 1985 року також закріплена можливість субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до житлових відносин. При розгляді спорів, що не врегульовані житловим законодавством, суд субсидіарно застосовує норми цивільного законодавства. Так, правила ЦК України про строки позовної давності застосовуються в позовах про визнання недійсним договору найму жилого приміщення і виселення в зв'язку з цим. Зокрема, на підставі норм, що регулюють договір майнового найму, а не житлового законодавства, вирішуються вимоги про виселення з приміщень, що не входять до складу житлового фонду (виробничих і інших нежилих приміщень, вагончиків, збірно-розбірних, пересувних, контейнерних та інших підсобних споруд) [10].

Аналізуючи чинне законодавство (ЦК України, ЖК УРСР, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 16 січня 2006 року), можна запропонувати класифікацію договорів найму (оренди) житла: договір найму

житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності; договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності; договір найму соціального житла. Хоча названі види договорів регулюють нібито суміжні суспільні відносини, це регулювання відбувається різними способами. Згадані види договору найму (оренди) відрізняються за різними критеріями, наприклад, за нормативно-правовою базою, за правовим характером, за правовою підставою виникнення правовідносин, за предметом договору, за строком дії договору, за колом суб'єктів, за колом прав тощо.

Значна частина відносин, що виникають у сфері користування житлом, зокрема на підставі договору найму жилого приміщення, є цивільно-правовими, що, у свою чергу, зумовлює необхідність субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до відповідних відносин користування житлом [3, с. 37]. Але аналіз засад співвідношення та застосування житлового і цивільного законодавства, які містяться і в ЦК України (ст. 810), і в ЖК УРСР (ст. 62), свідчить про те, що вони визначаються неоднаково. Натомість, ЦК України, на думку деяких авторів, істотно звучує сферу застосування цивільного законодавства до відносин, що виникають з договору найму житла, яке є об'єктом права державної або комунальної власності, відносячи останні до сфери дії спеціального законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України) [11, с. 28].

За ч. 2 ст. 810 ЦК України підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму (оренди) житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом (сфера дії виключно житлового законодавства (ЖК УРСР). Згідно ч. 3 ст. 810 ЦК України до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної влас-

ності, застосовуються положення ЦК України, якщо інше не встановлено законом (спільна сфера дії загального (цивільного) та спеціального (житлового) законодавства).

При визначенні підстав та порядку укладення, зміни та припинення договору найму житла субсидіарно застосовуються як загальні положення про договори, встановлені главою 53 (ст.ст. 638-654 ЦК України), так і специфічні підстави й порядок укладення, зміни та припинення договору найму (оренди) житла, котрі вміщено у главі 59 ЦК України, або безпосередньо слідує з природи цього договору. Загальним правилом є, наприклад, що договір найму житла укладається у письмовій формі (ч. 1 ст. 811 ЦК України) або зміна договору допускається лише за згодою сторін і має учинитися у такій самій формі, що й договір, який змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту (ч. 1 ст. 651, ст. 654 ЦК України).

Оскільки договір найму житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються загальні положення про зобов'язання, які містяться у главі 47 (ст.ст. 509-525) ЦК України. Отже, ґрунтуючись на викладених вище загальних вимогах щодо договорів взагалі, надалі можна розглядати особливості договору найму житла.

Положення ЦК України про захист цивільних права та інтересів субсидіарно застосовуються до відносин найму жилого приміщення. Так, Є.О. Харитонов класифікував захист цивільних прав та інтересів залежно від порядку захисту: судовий захист (ст. 55 Конституції України, ст. 16 ЦК України); захист в адміністративному порядку (ст. 17 ЦК України); захист нотаріусом (ст. 18 ЦК України); самозахист (ст. 55 Конституції

України, ст. 19 ЦК України); захист за допомогою інших громадських, державних і міжнародних установ (органів прокуратури — ст. 121 Конституції України і Закон України «Про прокуратуру»; захист за допомогою Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини — ст. 55 Конституції України і Закон України «Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини») [12, с. 425]. Наймач або наймодавець, право чи інтерес якого постраждали, сам обирає засоби їх захисту. Таким чином, сторони договору найму (оренди) житла — фізичні та юридичні особи — мають право захищати свої цивільні права у судовій формі за допомогою способів, передбачених ст. 16 ЦК України. Так, наймач та інші учасники договору найму (оренди) житла можуть використати такий спосіб захисту, як визнання права в судовому порядку шляхом подачі позовної заяви про визнання права найму житла при правонаступництві (ст. 814 ЦК України).

Такий спосіб захисту порушеного права як припинення дії, яка порушує право, найбільш часто застосовується для захисту права власності чи іншого речового права, корпоративних прав, захисту права інтелектуальної власності, що, однак, не виключає можливості його субсидіарного застосування і при наявності зобов'язальних відносин між сторонами [13, с. 130]. Згідно із ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Забезпечується таке право шляхом пред'явлення негаторного позову. «Негаторний позов є позов власника про усунення будь-яких перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження майном, якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням володіння» [14, с. 170]. Так, Вінницький міський суд Вінниць-

кої області 30.03.2016 року у справі № 127/1616/16-ц розглянув цивільну справу, що виникла з житлових правовідносин про усунення перешкод в користуванні житловим приміщенням та зняття з реєстраційного обліку. Позов мотивовано тим, що позивач є власником квартири, а відповідач за згодою позивача була зареєстрована в даній квартирі. Надалі відповідач уклала шлюб з сином позивача. Після народження дитини відповідач виїхала проживати в іншу місцевість, забравши все належне їй майно та особисті речі. Позивач просив усунути перешкоди у користуванні власністю, шляхом визнання відповідача такою, що втратила право користування житловим приміщенням та зняти відповідача з реєстраційного обліку за вказаною адресою. Оцінивши докази в їх сукупності, суд субсидіарно застосував норми цивільного законодавства (ст.ст. 16, 319, 321, 391 ЦК України) до житлових відносин та прийшов до висновків про часткове задоволення позову, бо між сторонами виникли правовідносини, які регулюються ЖК України. А згідно з правовою позицією, викладеною у постанові Верховного Суду України від 16.01.2012 р. у справі №6-57цс11 [15], у разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник, згідно вимог ст.ст. 16, 319, 321, 391 ЦК України має право вимагати усунення відповідних перешкод, шляхом звернення до суду за захистом свого майнового права, зокрема, із позовом про усунення перешкод у користуванні власністю, в тому числі, і шляхом позбавлення права користування житловим приміщенням. Дана правова позиція Верховного Суду України згідно вимог ст. 360-7 ЦПК України є обов'язковою при застосуванні судами норм матеріального права у подібних правовідносинах. Згідно ст. 319 ЦК України, власник

володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Відповідно до ч. 1 ст. 321 ЦК України, право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Відповідно до ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Відповідно до ч. 2 ст. 405 ЦК України член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. Враховуючи викладене, суд прийшов до висновків, що відповідач не проживає у вищевказаному житловому будинку без поважних причин більше одного року, але будучи зареєстрованими у даному житловому будинку, вона перешкоджає іншим особам належним чином використовувати свої права на дане житлове приміщення [16].

Після використання всіх національних засобів правового захисту учасник цивільних та житлових відносин може звернутися за захистом своїх прав та інтересів до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, наприклад, до Європейського суду з прав людини.

Повністю поширюють свою дію норми ЦК України на житлове законодавство, що визначають умови недійсності правочину на правовідносини, пов'язані, з визнанням обміну жилих приміщень недійсним, крім умов визначених ст. 86 ЖК УРСР, при яких обмін жилими приміщеннями не допускається.

Суд може визнати договір найму (оренди) житла, а також договір піднайму житла недійсним або нікчемним,

субсидіарно застосовуючи норми цивільного законодавства про недійсність правочинів: якщо договір укладений малолітньою, неповнолітньою особою за межами їх цивільної дієздатності (ст.ст. 221, 222 ЦК України); якщо договір укладений без дозволу органу опіки та піклування (ст. 224 ЦК України); якщо договір укладений недієздатною фізичною особою, особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за межами її цивільної дієздатності, особою, яка в момент його вчинення не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними (ст.ст. 226, 223, 225 ЦК України); якщо договір укладений юридичною особою, яка не мала права його укласти (ст. 224 ЦК України); якщо договір порушує публічний порядок, тобто спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним (ст. 228 ЦК України); якщо договір укладений під впливом помилки (ст. 229 ЦК України); якщо договір укладений під впливом обману (ст. 230 ЦК України); якщо договір укладений під впливом насильства (ст. 231 ЦК України); якщо договір укладений у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною (ст. 232 ЦК України); якщо договір укладений під впливом тяжкої обставини (ст. 233 ЦК України); якщо договір є фіктивним — укладеним без наміру створення правових наслідків, які обумовлювалися цим договором, а також якщо договір є удаваним — укладеним сторонами для приховування іншого договору, який вони насправді вчинили (ст.ст. 234, 235 ЦК України).

**Висновки.** На підставі проведеного дослідження можна дійти наступних висновків:

1. засобом подолання прогалин без змін до законодавства у відносинах найму жилого приміщення виступає субсидіарне застосування норм законодавства;

2. субсидіарне застосування норм цивільного законодавства до відносин найму жилого приміщення потрібно розуміти як спосіб законодавчої техніки який дозволяє розвантажувати житлове законодавство від нераціонального дублювання тотожних та аналогічних норм і понять у цивільному та житловому праві;

3. субсидіарне застосування норм цивільного законодавства допускається ст. 9 ЦК України та ст. 62 ЖК УРСР з метою врегулювання житлових відносин;

4. при визначенні підстав та порядку укладення, зміни та припинення дого-

вору найму житла мають субсидіарно застосовуватися як загальні положення про договори, встановлені главою 53 (ст.ст. 638-654 ЦК України), так і специфічні підстави й порядок укладення, зміни та припинення договору найму (оренди) житла, котрі вміщено у главі 59 ЦК України, або безпосередньо слідує з природи цього договору;

5. положення ЦК України про захист цивільних права та інтересів субсидіарно застосовуються до відносин найму жилого приміщення;

6. можна визнати договір найму (оренди) житла, а також договір піднайму житла недійсним або нікчемним, субсидіарно застосовуючи норми цивільного законодавства про недійсність правочинів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Харитонов Є.О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло : навч. посіб. / Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова. — К. : НМК ВО, 1990. — 176 с.

2. Ківалова Т.С. До питання про визначення підстав зміни договору найму житла / Т.С. Ківалова, О.С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права. — 2010. — Вип. 53. — С. 325-332.

3. Харитонов Є.О. Субсидіарне застосування норм цивільного законодавства до житлових правовідносин / Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова // Проблеми правознавства. — 1990. — № 51. — С. 59-65.

4. Швидка В.Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В.Г. Швидка. — Одеса, 2015. — 202 с.

5. Кармаза О. Способи подолання прогалин у житловому законодавстві України / О. Кармаза // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2011. — Вип. 86. — С. 67-70.

6. Луць А.В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А.В. Луць. — К., 2001. — 18 с.

7. Луць В.В. Загальні положення про договори / В.В. Луць, А.В. Луць // Суспільство. Держава. Право: наук.-практ. журн. — 2003. — Вип. 3. — С. 25-27.

8. Мічурін Є.О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є.О. Мічурін. — Х. : Ун-т внутр. справ, 2000. — 16 с.

9. Цивільний кодекс України : науково-практ. комент. / за заг. ред. Є.О. Харитонова. — Х. : Одісей, 2001. — 800 с.

10. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : Постанова Пленуму Верховного суду України від 12 квітня 1985 року № 2 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85>

11. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис.... канд. юрид. наук / Я.В. Гуляк. — О., 2005. — 202 с.

12. Цивільне право України : підручник : в 2 т. : Т. 1. / за ред. Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубевої. — 2-е вид. — Х. : Одісей, 2010. — 832 с.

13. Шевченка Я.М. Охорона і захист прав і інтересів фізичних та юридичних осіб в цивільних правовідносинах / За заг. ред. Я.М. Шевченка. — Х. : Харків юрид., 2011. — 528 с.

14. Гуліда О.М. Способи захисту права власності: поняття та класифікація / О.М. Гуліда // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Юридичні науки. — 2014. — Вип. 2 (Т.1). — С. 168-173.

15. Постанова Верховного суду України від 16.01.2012 р. №6-57цс11 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/8C349FE64943B17EC2257C92003A679F](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/8C349FE64943B17EC2257C92003A679F)

16. Рішення Вінницького міського суду Вінницької області від 30.03.2016 р. № 127/1616/16-ц [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/56830492>

### **Фасій Б.В.**

**Субсидиарное применение норм гражданского законодательства к жилищным отношениям: постановка проблемы.**

**Аннотация.** Статья посвящена рассмотрению проблем, возникающих в процессе субсидиарного применения норм гражданского законодательства к жилым отношениям. Рассмотрено судебную практику по такого применению.

**Ключевые слова:** гражданское законодательство, жилищные отношения, пробелы в праве, субсидиарное применение норм.

### **B. Fasii**

**Subsidiary application norms of civil legislation to residential relations: problem.**

**Summary.** The article deals with the problems arising from the subsidiary application of civil law to residential relations. Considered the court practice on this application.

**Keywords:** civil law, residential relations, gaps in the law, the application of the subsidiary.

