

нення суб'єктами своїх прав і припинення правопорушення, а також відновлення становища, що існувало до правопорушення [7]. Способами подолання прогалін у сучасному житловому праві є аналогія закону і аналогія права. Умови їх застосування традиційно розглядаються тільки в рамках відповідних підручників, посібників по цивільному праву. Тому залишається не вирішеною низка питань щодо умов застосування аналогії права і закону, зокрема щодо форм, в яких воно може відбуватися, щоб не виходити за межі дії принципів цивільного права.

При застосуванні аналогії права необхідно брати до уваги принципи права, які можуть визначати основні засади цивільного права. Але, на жаль, як слушно зазначає І. Спасибо-Фатєєва, має місце ставлення до принципів права як до занадто високих наукових матерій, що буквально не сприймаються, поширеним є бачення принципів права туманними, абстрактними та невизначеними, що заважає їх безпосередньому застосуванню [8].

На сьогодні виникло багато проблем, пов'язаних з неможливістю застосування житлового законодавства, відсутністю дієвих механізмів реалізації задекларованих нормативних положень, чисельністю неузгоджень, колізій, прогалін у самому законодавстві, що вимагає створення нового права, яке має стати, в першу чергу, нормативним вираженням загальнолюдських цінностей, принципів справедливості та людяності, засобом забезпечення прав і свобод громадянина, основою організації та функціонування держави в інтересах людини і всього суспільства.

Саме для регулювання житлових відносин законодавець використовує диспозитивний і імперативний метод, причому не в чистому вигляді, а в їх поєднанні або з урахуванням впливу, наприклад, принципів соціального забезпечення.

Звичайно, межі здійснення житлових прав не вичерпуються принципами, які знайшли своє закріплення або відображення у законодавстві. Правозастосування може здійснюватися лише у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають бути закріплені в самому законі, що призведе до правильного його розуміння та застосування.

Необхідно відзначити тенденцію, за якою законодавство України проходить по шляху надання державним органам дедалі більших повноважень у прийнятті рішень на

основі правових принципів. В житловому праві загальні правові принципи знайшли своє відображення у Конституції України, у Цивільному, Житловому, Кримінальному кодексах тощо. Зокрема, йдеться про:

- 1) конституційний принцип: неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини;
- 2) кримінально-правовий: неприпустимість позбавлення права власності на житло;
- 3) цивільно-правовий: точне застосування чинного законодавства відповідно до принципів справедливості, добросовісності та розумності;
- 4) цивільно-процесуальний: рівність перед законом і судом;
- 5) житлово-правовий: гласність. До основних принципів житлового права, які повинні отримати відповідне своє правове закріплення, слід віднести: законність здійснення права на житло, свободи вибору гідного місця проживання; посімейне заселення квартири (одноквартирного будинку); гарантованість правового захисту від свавільного позбавлення житла, доступності користування житловим фондом, цільового використання житла тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України: науково-практичний коментар / В. Б. Авер'янов, О. В. Батанов, Ю. В. Баулін та ін. – Харків: Вид-во «Право»; К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2003. – С. 13.
2. Погребняк С. Основні вимоги, що впливають з принципу верховенства права // Вісник Академії правових наук України. – Харків, 2007. – № 4 (51). – С. 41.
3. Погребняк С. Втілення принципів права в юридичних актах // Вісник академії правових наук України. – Харків, 2006. – № 2 (45). – С. 22-23.
4. Шевчук С. Судова правотворчість у контексті застосування принципів права // Вісник Академії правових наук України. – Харків, 2007. – № 4 (51). – С. 70.
5. Цивільне право України: підручник у 2-х кн. / О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін. / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – Кн. 1. – 720 с. – С. 27.
6. Мурашко М. С. Судебная защита субъективных гражданских прав. Дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. – СПб, 2000. – С. 18.
7. Вершинин Л. П. Способы защиты гражданских прав в суде. СПб., 1997. – С. 17.
8. Спасибо-Фатєєва І. Трансцендентна судова мімікрія, або про принципи права, аналогію закону та права у судовій практиці // Вісник Академії правових наук України. – Харків, 2003. – № 4. – С. 141-142.

The article examines the concepts and basic legal principles that should find their place as a legal rule that will affect the practice of housing legislation

В статтє рассматриваются понятия и основные правовые принципы, которые должны найти свое отображение как правовая норма и повлиять на практику применения жилищного законодательства.

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Фігель А. А.,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва АПрН України

У статті аналізується важливе та актуальне питання – питання захисту житлових прав фізичних осіб, розкривається зміст права на захист через призму дослідження правових проблем реалізації деяких способів захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб, проводиться розмежування способів та засобів захисту таких прав, акцентується увага на спеціальних способах захисту.

Ключові слова: *право на захист; способи захисту; засоби захисту; спеціальні способи захисту.*

Правові аспекти захисту цивільних прав та інтересів неодноразово досліджувалися в юридичній літературі. Із цього приводу варто виділити праці таких авторів як

Г. П. Тимченко «Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав», Я. В. П'янової «Судовий захист майнових цивільних прав», Т. М. Підлубної «Право на захист

цивільних прав та інтересів» тощо. Однак вказані праці є такими, які стосуються загалом проблем захисту цивільних прав та інтересів. Водночас житлові права, будучи особливим інститутом житлового права, вимагають специфічних підходів щодо їх правового захисту. Слід зазначити, що в юридичній літературі досліджувалися тільки окремі аспекти захисту таких прав. Із цього приводу можна виділити праці таких авторів як М. К. Галянтчича, В. В. Луця, Л. Г. Лічмана тощо. Тому в умовах реформування житлового законодавства України питання захисту житлових прав набуває дедалі більшої актуальності.

Метою цієї статті є дослідження правових проблем реалізації окремих способів захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб.

Для житлових прав, як зазначено в юридичній літературі, характерними є такі риси: носіями цих прав є всі громадяни України; виникнення права на житло впливає безпосередньо із Конституції України і припиняється тільки із задоволенням громадянином своїх житлових потреб у межах, визначених законом, що не виключає можливості неодноразової реалізації суб'єктивних прав на житло залежно від наявності відповідних юридичних фактів. Право на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові відносини, а й юридичну можливість захищати їх [2; с. 13–14].

Відповідно до ст. 55 Конституції України кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. Розглядаючи правові аспекти реалізації окремих способів захисту житлових прав, не оминемо увагою проблеми юридичної природи самого «права на захист».

Право на захист, як впливає з аналізу юридичної літератури, розглядають переважно як один із елементів суб'єктивного права. Так, на думку Т. М. Підлюбної, при визначенні таких елементів суб'єктивного права, як право на власні дії та право на чужі дії, доцільно включити і третій елемент – право на захист, у зміст якого входить не лише можливість звернення до компетентних органів з вимогою захисту порушеного права, а й можливість особи, право якої порушено, самостійно, без звернення до компетентних органів реалізувати своє право на захист. Разом з тим, як зазначає автор, особливістю права на захист є те, що самостійне суб'єктивне право, яке одночасно є складовим елементом будь-якого суб'єктивного права, реалізується лише у випадку порушення останнього.

З огляду на зазначене, право на захист Т. М. Підлюбною визначає як можливість його носія самому вчиняти юридично значущі активні дії в разі порушення його прав та інтересів шляхом звернення до компетентних державних органів або за допомогою застосування особою фактичних дій, які не суперечать закону, з метою задоволення особистих інтересів [4; с. 9–10].

Разом з тим в юридичній літературі існують й інші міркування щодо юридичної природи такого права. Наприклад, Г. П. Тимченко вважає, що включення права на захист до структури суб'єктивного права є досить спірним. На думку автора, право на захист є елементом правового статусу, який складають права, свободи та обов'язки, що фіксують стандарти поведінки особи, розкривають основні принципи її взаємодії з державою. Право на захист має конституційну природу та існує в рамках відносин держави і

особи. Це положення підтверджується чинним законодавством, зокрема Конституцією України (ст. 3, 8, 19, 55) [7, с. 7–8]. Розглядаючи право на захист як елемент правового статусу, автору, як нам видається, все-таки варто було б показати як, на його думку, співвідносяться між собою такі правові категорії як правовий статус та суб'єктивне право з огляду на існуючі в юридичній літературі дискусії. Наприклад, М. К. Галянтчич право на захист визначає як юридично закріплене право особи звернутися з вимогою про відновлення порушеного права або про його припинення [1, с. 309].

Таким чином, виходячи з аналізу юридичної природи права на захист, зробимо висновок, що таке права все-таки доцільно розглядати як елемент суб'єктивного права, реалізувати яке можна тільки у випадку порушення останнього.

Слід розмежовувати способи та засоби захисту цивільних прав та інтересів. Так, під способами захисту цивільних прав та інтересів розуміють правові прийоми, за допомогою яких заінтересована особа має змогу відновити своє порушене, оспорюване чи невизнане право та інтерес. На відміну від способів захисту засоби захисту цивільних прав та інтересів – це інструменти реалізації того чи іншого способу захисту [4, с. 11].

Загалом способи захисту суб'єктивних прав та інтересів визначено в загальних положеннях ст. 16 ЦК України. Так, відповідно до ч. 2 цієї статті такими способами є: визнання права, визнання правочину недійсним, припинення дії, яка порушує право, відновлення становища, яке існувало до порушення, примусове виконання обов'язку в натурі, зміна правовідношення, відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди, відшкодування моральної (немайнової) шкоди, визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Як впливає з аналізу цієї правової норми перелік способів захисту суб'єктивних прав та інтересів не є вичерпним, адже, як зазначено в ч. 2 аналізованої статті, суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом.

Способи захисту суб'єктивних прав та інтересів, про які йдеться в цій правовій нормі, є такими, які можуть бути використані для захисту будь-яких цивільних прав та інтересів, в тому числі і житлових прав. Тому конкретні способи захисту житлових прав та інтересів можуть бути передбачені як в окремих договорах, укладених учасниками цивільних правовідносин, так і в спеціальних нормативно-правових актах.

До спеціальних способів захисту житлових прав в юридичній літературі, наприклад, відносять позови про визнання правочину щодо житла недійсним тощо [1, с. 313]. Слід звернути увагу на те, що такий спосіб захисту як визнання правочину недійсним не є таким, який безпосередньо обумовлений положеннями ч. 2 ст. 16 ЦК України, однак такий спосіб захисту житлових прав фізичними особами широко використовується в судовій практиці.

Порядок і межі застосування конкретного способу захисту цивільного права, як зазначено в юридичній літературі, має залежати від змісту суб'єктивного права, що захищається, і характеру правопорушення. При цьому посягання на житлові права з боку інших осіб має бути наявним [1, с. 316].

З огляду на специфіку житлових прав особливу увагу привертає до себе такий спосіб захисту як визнання житлових прав (п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України), зокрема, на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України. Так, відповідно до цієї правової норми якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Слід зазначити, що відповідно до ч. 1 цієї статті у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Постановка такого питання обумовлена, насамперед, матеріалами судової практики.

Так, у справі № 2-2485 від 2 березня 2009 року за позовом особи 1 до осіб 2, 3, 4 про визнання договору купівлі-продажу дійсним та визнання права власності на квартиру Білгород-Дністровський міськрайонний суд Одеської області визнав договір купівлі-продажу квартири від 01.11.2008 р. між особою 1 та особами 2, 3 та 4 – дійсним, а також право власності на квартиру за особою 1. У своєму рішенні суд зазначив, що вищевказану квартиру позивач придбав у відповідачів, а відповідачі, як доказ отримання грошей, передали йому квартиру та правовстановлюючі документи на неї.

Нотаріально посвідчити договір сторони не змогли у зв'язку з тим, що відповідачі відмовилися від такого посвідчення, посилаючись на важкий матеріальний стан та відсутність часу.

Відповідно до ч. 2 ст. 220 ЦК України, якщо одна із сторін повністю або частково виконала договір, що вимагає нотаріального посвідчення, а інша сторона ухиляється від нотаріального оформлення договору, то суд має право на вимогу сторони, що виконала договір, визнати договір дійсним.

Враховуючи викладене, суд визнав за необхідне визнати договір купівлі-продажу квартири, укладений 01.11.2008 р. між особою 1 та особами 2, 3 та 4, дійсним. Крім того, з огляду на положення ст. 41 Конституції України суд також визнав необхідним визнати за особою 1 право власності на квартиру [5].

Таким чином, як впливає з наведеного рішення, на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України суд визнав договір купівлі-продажу дійсним, що стало підставою для визнання за **особою 1** права власності на квартиру.

Так, розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу № 2-950-07 від 12 листопада 2007 року за позовом особи 1 до особи 2 про визнання договору купівлі-продажу житлового будинку дійсним та визнання права власності на житловий будинок, Березівський районний суд Одеської області встановив, що 3 травня 2007 р. між особою 1 та особою 2 було укладено договір купівлі-продажу житлового будинку. Умови договору викладені в письмовій формі, де особа 2 підтверджує, що за продаж будинку отримала від особи 1 4000 грн.

Як зазначено в рішенні суду, особа 2 ухилялася від нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу житлового будинку, у зв'язку із чим позивачка звернулася до суду з цим позовом. Враховуючи зазначене, а також виходячи із ст. 220, 657 ЦК України та інших правових норм, суд визнав договір купівлі-продажу житлового будинку дійсним.

Крім того, суд також визнав за особою 1 право власності на житловий будинок [3]. Таким чином, задовольняючи позовні вимоги про визнання договору купівлі-продажу житлового будинку дійсним, що стало підставою для визнання за особою 1 права власності на житловий будинок, Березівський районний суд Одеської області також виходив із положення ч. 2 ст. 220 ЦК України.

Слід звернути увагу на те, що в судовій практиці існує чимало таких рішень, на підставі яких суди, виходячи із ч. 2 ст. 220 ЦК України, визнавали дійсними договори купівлі-продажу житлових будинків, що, у свою чергу, служило підставою для визнання за фізичними особами право власності на житло [8, 9]. Однак з огляду на положення ст. 657 ЦК України, виникає питання щодо правомірності таких рішень.

Так, відповідно до ст. 657 ЦК України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Крім того, згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК України, якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації. Таким чином, право власності на нерухоме майно за договором, як впливає із наведених правових норм, виникає не з моменту нотаріального посвідчення договорів, а безпосередньо з моменту їх державної реєстрації. Тобто, з одного боку, державна реєстрація таких договорів є моментом, з настанням якого вони вважаються укладеними, а з іншого – способом виникнення права власності на нерухоме майно. Слід зазначити, що договори купівлі-продажу квартир є такими, які належать до договорів про відчуження майна.

Виходячи із зазначеного, виникає питання щодо можливості визнання за особою у судовому порядку права власності на квартиру внаслідок визнання договору купівлі-продажу дійсним на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України. Враховуючи положення наведеної правової норми, а також зміст ч. 4 ст. 334 ЦК України та ст. 657 ЦК України, відповідь на поставлене питання, як нам видається, повинна бути негативною, оскільки в аналізованому випадку право власності на квартиру як нерухоме майно виникає не з моменту нотаріального посвідчення договору про відчуження майна, а з моменту державної реєстрації такого договору. Тобто позов про визнання на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України договору купівлі-продажу квартири, який не є нотаріально посвідченим, дійсним не можна розглядати як окремий спосіб захисту суб'єктивних житлових прав та інтересів учасників цивільних правовідносин.

З огляду на зазначене варто погодитися із позицією Каланчацького районного суду Херсонської області, який своїм рішенням від 18 травня 2010 р. у справі № 2-451/10 відмовив у задоволенні позову особи 1 до особи 2 про визнання права власності на житловий будинок. Як зазначено у судовому рішенні, посилення позивача в мотивування задоволення її позовних вимог на ч. 2 ст. 220 ЦК України є безпідставними, оскільки дія норми ч. 2 ст. 220 ЦК України поширюється лише на договори, щодо яких передбачене обов'язкове нотаріальне посвідчення, і не може застосовуватися до договорів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації. З огляду на зазначене суд правомірно дійшов висновку, що

неможливо визнати право власності позивача на житловий будинок на підставі договору купівлі – продажу, який є нікчемним, тому позов задоволенню не підлягає [6].

Зокрема, М. К. Галянтич та А. І. Дрішлюк, розглядаючи можливість застосування ч. 2 ст. 220 ЦК України до правочинів щодо житла як особливого об'єкта нерухомості, також дійшли висновку, що зазначена правова норма не повинна поширюватися при вирішенні судами питання щодо визнання дійсними правочинів, про які йдеться, на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України [1; с. 323].

Таким чином, можна зробити висновок про наявність окремих проблем, які виникають у зв'язку із застосуванням у судовому порядку окремих способів захисту житлових прав фізичних осіб, що породжено недосконалістю цивільного законодавства, у зв'язку з цим виникає необхідність для проведення подальших наукових досліджень з цієї тематики, а також внесення відповідних змін і доповнень до ЦК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Галянтич М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав. Монографія / Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. – Київ-Тернопіль: НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, Підручники і посібники, 2009. – 496 с.

2. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня док. юрид. наук: спец. 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К., 2007. – 40 с.

3. Заочне рішення Березівського районного суду Одеської області від 12 листопада 2007 р. у справі № 20950-07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.reyestr.gov.ua.

4. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Т. М. Підлубна. – К., 2009. – 20 с.

5. Рішення Білгород-Дністровського районного суду Одеської області від 2 березня 2009 р. у справі № 2-2485 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.reyestr.gov.ua.

6. Рішення Каланчацького районного суду Херсонської області від 18 травня 2010 р. у справі № 2-451/10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.reyestr.gov.ua.

7. Тимченко Г. П. Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Г. П. Тимченко. – Харків, 2002. – 20 с.

8. Рішення Роздольненського районного суду АР Крим від 31 березня 2008 р. у справі № 2-1261/08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.reyestr.gov.ua.

9. Рішення Миколаївського районного суду Одеської області від 10 березня 2009 р. у справі № 2 – 108 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.reyestr.gov.ua.

This article analyzes an important and topical issue - the protection of housing rights of individuals, the content of the right to defense through the lens of research and legal problems of some ways to protect housing rights and interests of individuals, makes a distinction ways and means of protection of such rights, special attention is focused on ways protection.

В статті аналізується важкий і актуальний вопрос – вопрос защиты жилищных прав физических лиц, раскрывается содержание права на защиту через призму исследования правовых проблем реализации некоторых способов защиты жилищных прав и интересов физических лиц, проводится разграничение способов и средств защиты таких прав, акцентируется внимание на специальных способах защиты.

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ЗА ЗАПОВІТОМ

Солтис Н. Б.

науковий співробітник відділу приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПРН України

Набуття житла у спадщину за заповітом є здійсненням заповідачем заповідальної правосуб'єктності як власника житла, яке належить йому на праві власності або буде належати йому у майбутньому. Це дає можливість розпорядитися заповідачу своїм правом розпорядження, виходячи із таких видів належності йому житла: реальне право власності на житло і абстрактне. Право власності на житло у спадкоємців може виникнути у разі прийняття спадщини за одним із видів заповітів, передбачених законодавством.

Ключові слова: спадкування, заповіт, види заповітів, заповідальна правосуб'єктність, житло, житлові права.

Право визначати долю свого житла на випадок смерті – є елементом правоздатності особи. Для власника житла це право є одним із способів здійснення правомочності розпорядження. Законодавство, в першу чергу, надає право особі, яка є власником житла, самій визначити його долю шляхом складання заповіту. Передумовою такого розпорядження може бути набуття особою за життя права власності на житло, яке представляє для особи значну цінність як об'єкт, придбаний для проживання (наприклад, за іпотечним кредитуванням, орендою з правом викупу, за договором купівлі-продажу), та за вартісною оцінкою є річчю, яка має велику ціну у грошовому виразі. Крім того, така цінна річ може стати після смерті власника предметом розподілу з боку його рідних або інших близьких осіб. Тому власник житла може ще за життя розпорядитися своєю власністю, вирішивши

житлове питання для своїх близьких шляхом передачі їм житла у власність за заповітом.

Ця проблематика досліджувалася в різний період вітчизняними і зарубіжними фахівцями з цивільного та спадкового права. Зокрема, загальні питання спадкування за заповітом були проаналізовані у працях таких фахівців: Л. К. Буркацького, Л. Ю. Грудциної, Ю. О. Заїки, А. Г. Кравчук, Ю. К. Толстого, С. Я. Фурси, Є. І. Фурси та деяких інших. З огляду на перераховані праці та загальні теоретичні напрацювання з питань спадкування метою статті є виявлення певних особливостей спадкування житла, яке є річчю оборотоздатною, що дає можливість заповідачу реалізувати своє право власника розпорядитися своїм житлом ще за життя.

Відповідно до ст. 1233 ЦК України заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок її смер-