

ОСНОВНІ КАТЕГОРІЇ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ, ЩО РОЗГЛЯДАЮТЬСЯ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Тилик Т. М.,

*здобувач кафедри цивільного права
юридичного факультету КНУ імені Тараса Шевченка*

Житлові спори є одними з найскладніших в судовій практиці, що зумовлено тими численними перетвореннями, які тривають в Україні. Перехід до системи ринкового обігу житла, приватизація, розвиток житлового будівництва, іпотека тощо вимагають чіткого розгляду спорів, що виникають в житловій сфері, і основою їх реалізації має стати чинне законодавство.

Однак чинне житлове законодавство, ядром якого виступає Житловий кодекс України, значною мірою застаріло і не відповідає нинішньому рівню розвитку житлових відносин. Ці проблеми, безумовно, не можуть залишатися поза увагою юридичної науки, яка впливає на формування практики застосування законодавства. В практиці не встановлено єдиного поняття підстав припинення права житлових правовідносин, оскільки залежно від правових наслідків воно має свої особливості. Поява значної кількості норм, що регулюють припинення житлових відносин, потребує пошуку шляхів для ефективного застосування норм законодавства відповідно до засад, визначених ЦК, що безпосередньо впливає на правозастосовчу практику.

ЦК України визначає підстави припинення житлових правовідносин, що виникають із правопорушень, внаслідок чого у суб'єкта виникає право на захист.

Характеристика житлових спорів, що виникають у прокурорській практиці та розглядаються в судовому порядку, можна класифікувати залежно від правових підстав, що впливають: 1) із договору найму житла; 2) із права власності громадян на жилий будинок (квартиру); 3) із різного роду договорів, зокрема: купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання; речових прав на житло; 4) застави (іпотеки) житла; 5) порушення меж здійснення цивільних прав (порушення прав інших осіб, порушення моральних засад суспільства, зловживання правом, завдання шкоди культурній спадщині). Як зазначає В. Луць, «поки що юридичною наукою не сформульовано чітких критеріїв щодо змісту захисту цивільних прав, у тому числі права власності та його розмежування з правовою охороною цих прав» [5].

Відповідно до ст. 13 ЦК України при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушувати права інших осіб. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоду іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Житлові спори – особливий різновид спорів; це конфліктні ситуації, що виникають у процесі експлуатації житлового фонду при недотриманні встановлених нормативів власниками, наймачами й орендарями жилих і нежилых приміщень у жилих будинках [4]. Як зазначає І. М. Лукіна, «Підвідомчість суду окремих видів житлових спорів визначається правилами тих самих статей ЖК, що регулюють даний вид житлових відносин» [3]. У судовій практиці справи, пов'язані із житловими спорами, умовно охоплюються поняттям «цивільні справи». Проте в межах загального поняття вони заслуговують на особливу увагу. Житлові

спори, що підлягають розгляду в суді, залежать від правових підстав виникнення й обсягу повноважень сторін. За цим критерієм виділяють спори, що впливають із ЖК, ЦК, СК України.

Зокрема, спори, що впливають із ЖК, стосуються невиконання умов договору найму житла, договору соціального найму житла, договору користування житлом соціального призначення; із права власності громадян на жилий будинок (квартиру); із захисту права приватної власності громадян; із житлово-кооперативних відносин. Спори, що безпосередньо пов'язані з договором найму жилого приміщення, є: про надання наймачеві звільненого жилого приміщення у комунальній квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін жилого приміщення, яке він займає; про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що збереглося після капітального ремонту; про визнання і втрату права на жиле приміщення; про видачу ордеру на жиле приміщення; про надання жилого приміщення на вимогу громадян у випадках порушення встановленого законодавством строку надання житла тощо. Окремо виділяються спори, пов'язані з визнанням ордеру на жиле приміщення недійсним у випадках надання неправомірних відомостей про членів сім'ї, які включено до ордеру, про розміри раніше займаної площі, що послужило підставою для взяття на квартирний облік; порушення прав інших громадян на зазначене в ордері жиле приміщення у випадку видачі ордеру на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення; порушення встановленого порядку розгляду та вирішення питань про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості й отримання житла; інші випадки порушення включення до ордеру членів сім'ї, які не дали на це своєї згоди, видача ордеру на фактично зайняте приміщення, видача ордеру на нежиле приміщення, на частину кімнати чи суміжну кімнату, на жиле приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам, за відсутності рішення про надання жилої площі, що має бути винесене відповідним органом.

Спори, що впливають із ЦК, пов'язанні із порушення умов різного роду цивільно-правових договорів, зокрема, купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання; безоплатного користування житлом, сервітутів, спадкування житла; юридичних дій та подій: будівництва, притримання; відшкодування позадоговірної шкоди; порушення меж здійснення цивільних прав (порушення прав інших осіб, порушення моральних засад суспільства, зловживання правом, завдання шкоди культурній спадщині тощо).

Спори, що впливають із ЦК, безпосередньо пов'язані із дотриманням прав власності і полягають у тако-

му: в усуненні перешкод у будівництві житла; вимогах членів сім'ї та інших осіб, які брали участь у будівництві; визнанні права власності на майно, у витребуванні майна з чужого незаконного володіння (а в передбачених законом випадках і від добросовісного набувача) чи відшкодування його вартості, усуненні будь-яких порушень права власності, хоча б ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння і відшкодуванням заподіяних цим збитків; визнанні недійсними договорів купівлі-продажу, міни, дарування будинку тощо; визначенні компенсації, пов'язаної із зниженням цінності будинку, спричиненої діяльністю підприємств, організацій; у визнанні недійсними правочинів щодо відчуження майна, а також у визнанні незаконними актів державних органів, органів місцевого самоврядування про неправомірне втручання у здійснення власником правомочностей; у передачі в приватну власність майна, яке за законом підлягає відчуженню громадянинові; у відшкодуванні шкоди, заподіяної майну, або збитків, завданих порушенням права власника (у тому числі упущеної вигоди); у виключенні майна з опису; у позовах, пов'язаних із зносом будівель у зв'язку із вилученням земельної ділянки.

Спори щодо спільної сумісної власності на житло виникають між фізичними особами, між громадянами і членами їх сімей, спори між спадкоємцями, що проживають в одній квартирі, що полягають у визначенні порядку володіння, користування та розпорядження житлом, що є спільною власністю; визначенні порядку користування жилим будинком; поділі спільного майна або виділі з нього частки; виділі частки будинку (поділі будинку), що є спільною власністю (частковою чи сумісною). Спори щодо спільної часткової власності виникають про: право на надбудову, прибудову або перебудову будинку і підсобних будівель, але проти цього заперечують інші учасники спільної часткової власності; зміну розміру часток будинку, що перебувають у спільній частковій власності; право привілейованої купівлі частки у спільній частковій власності на будинок; переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним учасником спільної часткової власності щодо своєї частки з порушенням права іншого учасника даної спільної власності, привілейовану купівлю цієї частки або про переведення на наймача прав і обов'язків набувача.

Суди розглядають й інші позови, пов'язані із правом приватної власності на житло. Положення щодо захисту права приватної власності поширюються також на особу, яка хоч і не є власником, але володіє майном на підставах, передбачених законом чи договором [2].

Спори, що впливають із Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» слід поділити на спори, що виникають у процесі приватизації: ті, що виникають із суті житлових правовідносин і пов'язані із невиконанням їх обов'язків як членів сім'ї наймача чи самого наймача; ті, що виникають між членами сім'ї наймача в процесі здійснення свого права на приватизацію, спори між наймачами квартири, в якій проживають два або більше наймачів; ті, що виникають між особами, які реалізують своє право на приватизацію, та приватизаційними органами; спори, що виника-

ють між співвласниками приватизованого житла відносно права власності на нього чи використання приватизаційних паперів.

Спори в процесі приватизації поділяються на спори про право придбати у власність відповідну квартиру (будинок) шляхом викупу; про визнання безпідставною відмову органів приватизації передати у приватну власність квартиру (будинок) із державного житлового фонду відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»; відмову передати у приватну власність особам, які користуються відповідним правом за Законом України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», квартиру (будинок), яку вони займають у громадському житловому фонді [2]. В інших випадках громадським житловим фондом розпоряджаються власники жилих приміщень, які вирішують питання про продаж наймачеві жилого приміщення, у зв'язку з чим той не вправі вимагати покладення на власника обов'язку, пов'язаного з відчуженням квартири (будинку). Разом із тим наймач користується переважним правом на викуп жилого приміщення, яке займає, і в разі відчуження останнього іншій особі він вправі пред'явити позов про переведення на нього прав і обов'язків покупця або про визнання угоди недійсною.

Спори, що впливають із СК, пов'язані із виселенням із жилого приміщення у зв'язку з реєстрацією недійсного шлюбу, пов'язані із порядком користування житлом подружжям, якому воно належить на праві спільної сумісної власності відповідно до умов шлюбного договору, розпорядженням часткою, що є об'єктом спільної сумісної власності, поділом житлового будинку (квартири), припиненням права на утримання за домовленістю подружжя взамін набуття права власності на житло, влаштуванням дитини, батьки якої позбавлені батьківських прав, припиненням права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на житло, збереженням права на житло особи, над якою встановлено опіку чи піклування, користування житлом фактичним подружжям. Вселення неповнолітньої дитини у жилає приміщення одного із батьків не тягне за собою втрату ним прав користування жилою площею другого з батьків, із яким неповнолітній продовжує постійно проживати.

Спори можна класифікувати за ознакою публічності: публічно-правові спори за позовами юридичних осіб, за позовами громадян до державних органів, за позовами уповноважених державних органів про захист права приватної власності громадян від неправомірних посягань. Цивільне законодавство встановлює відповідальність державних органів за втручання у здійснення власником його правомочностей або встановлення не передбачених законодавчими актами України додаткових обов'язків чи обмежень.

А згідно із ст. 394 ЦК власник жилого будинку має право на компенсацію, пов'язану із зниженням цінності будинку, що спричинено діяльністю підприємств, організацій, у тому числі такою, що призвела до зниження рівня шумової та екологічної захищеності території.

Відповідно до ч. 2 ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що

виникають у державі. Тому у випадках, коли житловим законодавством передбачено право оскаржити рішення державного чи іншого органу, їх посадових осіб за підпорядкованістю, суб'єкти житлового права вправі на власний розсуд вирішувати питання про оскарження актів таких органів. Стаття 393 ЦК передбачає, що державні органи несуть також цивільно-правову відповідальність за видання актів, які порушують права власників та інших осіб щодо володіння, користування чи розпорядження належним їм майном. Такий акт визнається недійсним за позовом власника або особи, права якої порушено.

Підставами для визнання акта недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт. Обов'язковою умовою визнання акта недійсним є порушення у зв'язку з прийняттям відповідного акта прав і охоронюваних законом інтересів власника – позивача у справі. Власник майна також має право вимагати відновлення становища, яке існувало до видання цього акта, а за неможливості відновлення становища власник має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Недотримання вимог правових норм, які регулюють порядок прийняття акта, у тому числі стосовно його форми, строків прийняття тощо, може бути підставою для визнання такого акта недійсним лише тоді, коли відповідне порушення спричинило прийняття неправомірного акта. Якщо акт в цілому узгоджується з вимогами чинного законодавства і прийнятий відповідно до обставин, що склалися, тобто є правильним по суті, то окремі порушення встановленої процедури прийняття акта не можуть бути підставою для визнання його недійсним, якщо інше не передбачено законодавством [1]. У випадку правопорушень особа, яка вважає свої права та законні інтереси порушеними, може звернутися до суду з оскарженням неправомірних дій посадових осіб, у тому числі з вимогою про відшкодування шкоди.

Спори можна класифікувати залежно від підстав припинення житлових правовідносин, що тягнуть за собою визнання громадян такими, які втратили право на жиле приміщення внаслідок розірвання договору найму жилого приміщення; визнання договору найму жилого приміщення членом сім'ї в будинку, що належить громадянам на праві власності, розірваним; виселення громадян із жилих приміщень при визнанні недійсним охоронного свідоцтва (броні); виселення з жилих приміщень у випадку порушення прав власника жилого приміщення; виселення громадян при визнанні правочинів недійсними; виселення громадян, які систематично руйнують житло або використовують його не за призначенням; виселення громадян за неможливістю спільного проживання; виселення громадян, позбавлених батьківських прав, якщо їх спільне проживання з дітьми визнано неможливим; виселення громадян із жилих приміщень у порядку примусового обміну житла; виселення із гуртожитків та службового житла; виселення із самовільно зайнятих або збудованих жилих приміщень; виселення внаслідок визнання правочинів недійсними; виселення громадян із приміщень у зв'язку із капітальним ремонтом жилого будинку.

Проведений аналіз спорів у житловій сфері свідчить про складність застосування норм житлового та цивільного законодавства, особливо в частині, якщо це тягне виселення громадян із жилих приміщень без надання іншого житла. Однією із причин є те, що законодавство, яке регламентує житлові правовідносини, прийняті в різний час і між собою не узгоджені. Для усунення суперечностей необхідно узгодити положення житлового і цивільного законодавства шляхом внесення змін та доповнення до чинного ЦК України. Для реалізації прав і свобод громадян дієздатне судочинство є однією із основних підвалин. Судовий захист прав й охоронюваного законом інтересу органічно пов'язані із самою природою суб'єктивного цивільного права, яке передбачає в разі його порушення можливість здійснити примусове його відновлення. Звертаючись до суду за захистом порушеного права, особа може вимагати його визнання, припинення дій, що порушують її право, відновлення становища, яке існувало до порушення, відшкодування збитків та інших способів відшкодування майнової шкоди. Спори, пов'язані із житлом, є однією із складних категорій. На них припадає значна частина цивільних справ, що розглядаються судами щодо придбання жилих приміщень, припинення права користування ними, способів виконання рішень судів. Питання, що виникають при застосуванні норм Цивільного і Житлового кодексів, мають вирішуватися з урахуванням того, що норми ЖК застосовуються у частині, що не суперечить ЦК.

Розвиток житлового законодавства має бути спрямований на створення системи захисту житлових прав та законних інтересів суб'єктів права на основі норм матеріального права на засадах поєднання приватно-правових і публічно-правових методів регулювання. Житлове законодавство потребує закріплення системи категорій житлових спорів; прав суб'єктів житлових правовідносин при виселенні їх із жилих приміщень; встановлення особливостей юридичної відповідальності за порушення житлового законодавства та особливостей виконання судових рішень. Виселення без надання іншого житлового приміщення повинно будуватися з урахуванням положень Конституції України про недопустимість виселення в адміністративному порядку .

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з визнанням недійсними актів державних чи інших органів:* Роз'яснення Вищого арбітражного суду України від 26.01.2000 р. № 02-5/35 // ППС «Законодавство» верс. 2.6.5. (v5_35800-00).
2. *Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 р. № 20 // ППС «Законодавство» верс. 2.6.5. (v0020700-95).
3. *Свит Ю. П.* Жилищное право. – М.: Юристъ, 2005. – С. 73.
4. *Седугин П. И.* Жилищное право. – М.: Норма, 2004. – С. 347.
5. *Цивільне право України: У 2-х кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової.* – К.: Юрінком Інтер, 2000. – Кн. 1. – С. 520.
6. *Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 01.11.1996 р. № 9.
7. *Про практику застосування судами України статті 105 Цивільного кодексу України:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 19. 09. 1975 р. № 9.

8. *Про судову практику в справах про виключення майна з опису:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 27.08.1976 р. № 6.

9. *Про судову практику в справах про визнання угод недійсними:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 28.04.1978 р. № 3.

СЕРВІТУТНЕ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ЗА ДОГОВОРОМ

Білоцький О. В.,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва АПРН України

Сучасне суспільство визнало необхідність докорінних змін у організації приватного життя та розбудови соціальних процесів на засадах верховенства права, справедливості, добросовісності та розумності. Людина в силу власного буття наділяється певними житловими правами, які є природними.

Проблема речових відносин, що виникають у зв'язку із проживанням у жилих приміщеннях, має значну цивільно-правову історію. Є очевидним той факт, що забезпечення здійснення цивільно-правової охорони майнових прав фізичної особи на проживання та захист житлових прав людини стає необхідною умовою існування суспільства.

Основні права, закріплені у Конституції, базуються на правах людини, в тому числі і на житло. Проте додатковою юридичною гарантією виступає їхнє позитивно-правове закріплення у цивільному законодавстві, що отримало відповідне закріплення у ЦК України.

Проблеми змісту майнових прав фізичної особи на житло, їхнього здійснення та захисту завжди привертали увагу цивільно-правової науки. Враховуючи якісні суспільні зрушення, які мали місце у останнє десятиліття, вітчизняний законодавець увів ряд істотних правових змін до змісту нормативно-правових актів, що регулюють сферу житлових прав.

Перехід до ринкових відносин обумовив необхідність створення відповідної нормативної бази, що має ґрунтуватися на нормах ЦК України. Платоспроможні громадяни, які потребують житла, забезпечують свої житлові потреби приватноправовим шляхом, не сподіваючись отримати в користування безоплатне житло державного та комунального житлових фондів.

Питанням приватноправового регулювання житлових відносин приділялася значна увага, зокрема такими вченими як І. А. Бірюков, В. С. Гопанчук, М. К. Галлянич, О. В. Дзера, Ю. О. Заїка, В. А. Кройтор, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічурін, М. І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев та інші.

Мета цієї статті – визначити особливості правового регулювання сервітутних житлових відносин в умовах ринкової економіки, з'ясувати співвідношення житлового законодавства із цивільним, визначити сутність, зміст сервітутних житлових відносин.

Відповідно до ст. 401 ЦК України [1] право користування чужим житлом відноситься до особистих сервітутів, хоча зазначена стаття ЦК не містить вказівки на житло як окремого об'єкта користування. Сервітут на житло згідно зі ст. 402 ЦК України за договором можливий за згодою власника і за умови якщо у особи відсутні можливості задовольнити житлові потреби іншим способом, ніж користування чужим майном.

При розмежуванні різних договірних конструкцій слід виокремлювати договір про встановлення сервіту-

ту від інших договорів, що передбачають передачу житла в користування (договір найму, довічного утримання, ренти, позички тощо). При розмежуванні різних за своєю природою договорів ми погоджуємося з авторами Науково-практичного коментаря Цивільного кодексу України, які, зокрема, зазначають: «сервітут може бути встановлений договором, але договором про встановлення сервітуту, а не зобов'язання... У цьому полягає перевага сервітуту перед звичайним договірним зобов'язанням» [4].

Оскільки сервітут є право обмеженого користування чужим майном, то ознаками речового права на житло (сервітуту), що встановлюється договором, є його двосторонній, оплатний характер. Характерні особливості договірного речового права на житло (сервітуту) полягають у тому, що у разі припинення договору одночасно з ним припиняється сервітут і не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк. Термін дії договору визначається власником, який може його встановлювати залежно від обставин на визначений чи невизначений строк, що може визначатися періодом тимчасової відсутності наймача, що виїхав з жилого приміщення.

Якщо сервітутне право на житло реалізується шляхом укладання договору, то відповідно до цього договору власник тимчасово передає своє право користування частиною чи всім належним йому жилим приміщенням іншій особі – користувачу (сервітутарію), який зобов'язується вносити йому за це визначену плату. Особливою рисою цього договору є те, що власник передає іншій особі не все майно, а жилу площу, що йому належить на праві власності. Сторонами договору є власник і користувач (сервітутарій) жилого приміщення. Саме між цими особами і виникають речові житлові права і обов'язки. Передача жилих приміщень у речове право не означає, що власник передає належні йому права, а лише право на користування жилим приміщенням або його частиною. Він не користується майновими правами, що можуть в комплексі належати тільки власнику, основними з яких є володіння та розпорядження.

В свою чергу, обмежений характер речових прав на житло виявляється у тому, що користувач не має право на вселення членів його сім'ї без дозволу власника. Право на жиле приміщення цілком залежить від прав власника на це приміщення, а самостійних прав на жиле приміщення користувач не набуває.

Специфіка житлового сервітуту є такою, що обсяг прав його власника ніколи не може збігтися з правами і можливостями власника. Більше того, якщо для прав сервітутного характеру наявні обмеження щодо використання майна, то тим більше повинні бути обмежені можливості розпорядження цими правами. Обмеження його розпорядницьких правомочностей має бути міні-