

УДК 347.254

КОРОЛЬОВА Є.О.

### ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНО-ПРАВОВІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ЖИТЛА

Стаття присвячена дослідженню зобов'язально-правових способів захисту житла. Проаналізовано норми чинного законодавства України, які регламентують питання способів судового захисту права власності, зокрема житла. Надається характеристика основних зобов'язально-правових способів захисту житла, а саме – способів захисту житла в договірних і недоговірних зобов'язаннях.

**Ключові слова:** житло, право на захист, зобов'язально-правові способи захисту, порушення прав.

Статья посвящена исследованию обязательственно-правовых способов защиты жилья. Проанализированы нормы действующего законодательства Украины, регламентирующие способы судебной защиты права собственности, в частности жилья. Дается характеристика основных обязательственно-правовых способов защиты жилья, в частности – способов защиты жилья в договорных и недоговорных обязательствах.

**Ключевые слова:** жилье, право на защиту, обязательственно-правовые способы защиты, нарушение прав.

The article investigates binding legal ways to protect housing. Analyzes the norms of the current legislation of Ukraine that govern way judicial protection of property rights and housing in particular. Describes the main binding legal ways to protect housing, including such ways to protect housing as contractual obligations and non-contractual obligations.

**Key words:** housing, right to protection, binding legal ways to protect, violation of rights.

**Вступ.** Право на житло було закріплене в Загальній декларації прав людини й Міжнародному пакті про економічні, соціальні й культурні права як елемент права на достатній життєвий рівень.

Нормами Конституції України передбачено, що кожен має право на житло. Це право має цінність у випадку, коли воно може бути здійснено, саме тому держава зобов'язана забезпечити реалізацію й захист суб'єктивних прав, а Конституція України визнає право кожного захищати свої права й свободи, права й свободи інших людей від посягань [1, с. 292]. Передусім право на захист житла забезпечується Конституцією України, норми якої конкретизовані в ст. 311 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), яка закріплює принцип непорушності житла фізичної особи [2].

Останніми роками питання захисту житла набуло важливого теоретичного й практичного значення. Аналіз законодавства й судової практики свідчить, що немає єдиної позиції щодо захисту житла. Це пов'язано із тим, що багато джерел житлового законодавства застаріли й не відповідають сучасності. У зв'язку із цим правовий механізм захисту житла є недосконалим. За таких умов в Україні проблема забезпечення правового захисту житла набуває особливого значення.

В юридичній літературі дослідженню питання захисту прав приділяють значну увагу такі науковці, як: С.С. Алексєєв, Н.М. Бородавкіна, О.В. Бринцев, І.В. Вишневська, І.В. Венедіктова, М.К. Галянтіч, В.П. Грибанов, П.Ф. Єлісейкін, В.А. Золотарь, Л.Г. Лічман, І.Б. Марткович, А.М. Нецаєва, Т.М. Підлубна, С.О. Погрібний, Я.В. П'янова, З.В. Ромовська, Ю. Сульженко, Б.Ю. Тихонова й інші. Необхідно відмітити, що, незважаючи на різні точки зору, науковці так і не прийшли єдиної думки. Проблема захисту житла досліджується фрагментарно, а не комплексно, тому потреба в аналізі теоретичних конструкцій, сформованих науковцями-цивілістами, зберігається. Зокрема, питання способів захисту стало предметом дослідження таких вчених, як І.О. Дзера, О.В. Дзера, В.П. Ємельянов, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнєцова, О.А. Підпригора, Є.О. Суханов, Є.О. Харитонов, О.С. Харченко й ін.

**Постановка завдання.** Метою статті є здійснення правового аналізу зобов'язально-правових способів захисту житла.

**Виклад основного матеріалу.** У науковій літературі поширеним є поділ цивільно-правових способів захисту права власності на речово-правові, зобов'язально-правові й спеціальні [3, с. 12].

---

© КОРОЛЬОВА Є.О. – аспірант кафедри цивільного права (Київський національний університет імені Тараса Шевченка)

Як слушно зазначає М.К. Галянтич, речово-правові способи спрямовані безпосередньо на захист права власності як абсолютного права й мають на меті відновлення правомочності володіння, користування й розпорядження. А зобов'язально-правові розраховані на випадок, коли власник зв'язаний із порушенням зобов'язальними, найчастіше договірними відносинами. Зобов'язально-правові способи гарантують як відновлення колишнього права власності, так і компенсацію за порушене право [4, с. 402].

Так, розмежування речово-правових і зобов'язально-правових способів захисту можна показати на прикладі захисту прав орендаря на орендоване майно. Зокрема, не можна змішувати витребування речі орендарем із чужого незаконного володіння від третіх осіб і від власника. У тому разі, коли майно витребується орендарем від третіх осіб, йдеться про виндикаційний позов, тобто позов речового характеру. Якщо ж майно витребується орендарем від власника, наявність між сторонами зобов'язального правовідношення унеможливує пред'явлення виндикаційного позову про захист цих правовідносин. Таким чином, як правильно зазначає Ю.К. Толстой, «якщо відповідач не тільки порушив право власності, що належить позивачеві, або право володіння, але й порушив обов'язок, прийнятий на себе за договором, позов про витребування речі, пред'явлений до нього позивачем, слід кваліфікувати як договірний» [5, с. 90]. Варто відмітити, що основна відмінність між речово-правовими й зобов'язально-правовими способами захисту полягає в наявності або відсутності між учасниками зобов'язальних відносин.

До зобов'язально-правових способів захисту суб'єктивних прав на житло можна відносити: захист права власності на житло в договірних відносинах; захист права власності на житло в деліктних зобов'язаннях; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна [1, с. 313].

Договірні способи захисту права власності на житло застосовуються в разі порушення однією із сторін умов договору. Розглядаючи захист права власності на житло в договірних відносинах, слід звернути увагу на один із поширених способів захисту, передбачених ст. 16 ЦК України, а саме – визнання правочину недійсним. Цей спосіб захисту застосовується в тих випадках, коли необхідно відновити становище, що існувало до укладення правочину із порушенням умов його дійсності. Цей спосіб захисту безпосередньо регламентується статтями 215–236 ЦК України. Метою звернення до суду із таким позовом є застосування наслідків, відшкодування збитків і моральної шкоди, завданої укладенням такого правочину. Із таким позовом можуть звертатися не лише самі сторони недійсного правочину, а й інші особи, наприклад, представники неповнолітніх, малолітніх дітей, обмежено дієздатних чи недієздатних осіб, а також інші зацікавлені особи [6, с. 184–185].

Варто відмітити, що підставою недійсності правочину, відповідно до ЦК України, є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) певних вимог, а саме: зміст правочину не може суперечити ЦК України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави й суспільства, його моральним засадам; особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам і інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Для розгляду судами позовів про визнання правочину недійсним має значення розмежування видів недійсності правочинів: нікчемні правочини – якщо їх недійсність встановлена законом (ч. 1 ст. 219, ч. 1 ст. 220, ч. 1 ст. 224 ЦК України тощо); оспорювані правочини – якщо їх недійсність прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує їх дійсність на підставах, встановлених законом (ч. 2 ст. 222, ч. 2 ст. 223, ч. 1 ст. 225 ЦК України тощо). Нікчемний правочин є недійсним через невідповідність його вимогам закону й не потребує визнання його таким судом. Оспорюваний правочин може бути визнаний недійсним лише за рішенням суду. Вимога про встановлення нікчемності правочину підлягає розгляду в разі наявності відповідного спору. Такий позов може пред'являтися окремо, без застосування наслідків недійсності нікчемного правочину. У цьому разі в резолютивній частині судового рішення суд вказує про нікчемність правочину або відмову в цьому. Вимога про застосування наслідків недійсності правочину може бути заявлена як одночасно із вимогою про визнання оспорюваного правочину недійсним, так і у вигляді самостійної вимоги в разі нікчемності правочину й наявності рішення суду про визнання правочину недійсним. Наслідком визнання правочину (договору) недійсним не може бути його розірвання, оскільки це взаємовиключні вимоги. Не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено [7].

Як слушно впливає із практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними, недійсність правочину виникає через те, що дія схожа на правочин, але за своєю суттю не відповідає його характеристикам. Недійсність правочину зумовлюється наявністю дефектів його елементів: дефекти (незаконність) змісту правочину; дефекти (недотримання) форми; дефекти суб'єктного складу; дефекти волі – невідповідність волі й волевиявлення [8].

Слід відмітити, що застосування такого способу захисту прав, як визнання правочину недійсним, є можливим для захисту житлових прав фізичних осіб, зокрема, в будинках приватного житлового фонду. Так, підставою для такого позову є вимога фізичної особи про визнання договорів, на підставі яких відбулося виникнення, зміна або припинення житлових прав, недійсними. Зокрема, як

впливає із судової практики, це правочини, на підставі яких фізична особа під впливом тяжкої для неї обставини на вкрай невідгідних умовах відчужила житло [9].

Особливість таких правочинів у тому, що вони мають дефекти волі й здійснюються за таких обставин, коли особа змушена вчинити правочин на невідгідних для себе умовах. Цей правочин може бути визнаний судом недійсним незалежно від того, хто був його ініціатором. Згідно зі ст. 233 ЦК України, для визнання правочину недійсним необхідно встановити наявність двох обставин: тяжких обставин і вкрай невідгідних умов вчинення правочину. Під тяжкими обставинами слід розуміти не будь-яке несприятливе матеріальне, соціальне чи інше становище, а його крайні форми. Наприклад, важка хвороба особи чи її близьких, смерть годувальника, крайня нужденність її сім'ї, загроза втратити заставлене житло чи загроза банкрутства, надзвичайно низька винагорода за виконану роботу або надану послугу порівняно із вартістю відчужуваної речі й інші обставини, для усунення чи пом'якшення яких необхідно терміново укласти цей правочин. Правочини, що вчиняються особою під впливом тяжкої для неї обставини й на вкрай невідгідних умовах, характеризуються тим, що особа їх вчиняє добровільно, усвідомлює свої дії, але вимушена це зробити через тяжкі обставини. Тобто, в таких випадках немає обману або помилки. При цьому невідгідною умовою може бути низька плата за реалізацію коштовного майна, а тяжкою обставиною – купівля ліків, виплата боргів, витрати на лікування (як самої особи, котра вчиняє правочин, так і її близьких) [8].

До позовів про визнання правочину недійсним також можна віднести ті, що виникають із правочинів, на підставі яких фізична особа під впливом обману чи насильства відчужила житло або передала його в тимчасове користування іншим особам [10].

Аналізуючи судову практику, слід констатувати, що сьогодні трапляються численні випадки шахрайства із житлом. Договір дарування як один із способів одержання житла у власність є поширеним. Як впливає із статистики, дарувальниками, як правило, є люди похилого віку, самотні, хворі. Важливо відмітити, що, укладаючи договір дарування, зазвичай дарувальник помилково вважає, що укладає договір довічного утримання, оскільки він домовляється про це з особою, яка отримує квартиру або будинок, а фактично укладає договір дарування. Варто звернути увагу, що дарувальник, укладаючи договір щодо відчуження будинку або квартири, розраховує на підтримку в старості із боку особи, яка отримує квартиру або будинок. Проте ця особа найчастіше не виконує обіцянки, що давала дарувальнику до укладання договору дарування. Це призводить до подання позову про визнання договору дарування недійсним [11].

Тож приходимо до висновку, що визнання правочину недійсним може застосовуватися як спосіб захисту житлових прав. Необхідно відмітити, що такий спосіб захисту прав передбачений і нормами Житлового кодексу УРСР (далі – ЖК УРСР). Зокрема, це матиме місце при визнанні договорів обміну житловими приміщеннями (ст. 87, 88 ЖК УРСР), а також договорів піднайму жилого приміщення недійсними (ст. 94 ЖК УРСР).

На практиці досить часто виникає питання щодо можливості визнання договору найму житла недійсним. Досліджуючи норми ЦК України й ЖК УРСР щодо положення, які стосуються правового регулювання відносин найму житла, треба констатувати, що ці положення не врегульовують правових наслідків визнання таких договорів недійсними. На основі цього можна зробити висновок про те, що необхідно врегулювати правові наслідки визнання недійсними договорів житлового найму, а саме – передбачити в нормативних актах положення про те, що у зв'язку із визнанням недійсним договору найму житлового приміщення наймач повинен виселитись із такого приміщення. Потребує уточнення строк, який надається наймачеві для виселення із жилого приміщення. Зокрема, конструкція «зобов'язані негайно звільнитись», яка передбачена для договору піднайом у ЖК УРСР, не є доречною із практичної точки зору, оскільки наймачеві потрібен час для пошуку нового житла, зібрання речей і переїзду. Коректніше застосовувати термін «розумний строк» для виселення наймача із жилого приміщення.

Недоговірні способи захисту права на житло застосовуються при порушенні зобов'язань, які виникають на підставах, передбачених законом поза договором, тобто вони виникають не на підставі договору, а є наслідком настання передбаченого законом факту порушення права поза договором. У зв'язку із тим, що підставою для виникнення таких зобов'язань є правопорушення (делікт), такі зобов'язання також називають деліктними зобов'язаннями [12, с. 528].

Відповідно до ст. 1163 ЦК України, фізична особа, життю, здоров'ю або майну якої загрожує небезпека, а також юридична особа, майну якої загрожує небезпека, мають право вимагати її усунення від того, хто її створює. Варто звернути увагу, що в главі 81 ЦК України не конкретизовані дії, які може вчинити особа щодо усунення небезпеки, яка їй загрожує. У зв'язку із цим вважаємо, що особа може вжити всі передбачені законом заходи для захисту прав, що передбачені ЦК України.

У разі не усунення загрози життю, здоров'ю, майну фізичної особи або майну юридичної особи заінтересована особа має право вимагати: 1) вжиття невідкладних заходів щодо усунення загрози; 2) відшкодування завданої шкоди; 3) заборони діяльності, яка створює загрозу (ст. 1164 ЦК України).

Варто зазначити, що особа, яка вважає, що їй загрожує небезпека, може звернутися як до особи, винної у створенні загрози, так і безпосередньо до суду.

Однією із умов для такого звернення за загальним правилом є наявність протиправних дій (чи бездіяльності) третіх осіб, внаслідок чого виникає загроза суб'єктивному праву, тобто така шкідлива поведінка загрожує майновим чи особистим немайновим інтересам, відповідно виникає небезпека для життя, здоров'я чи майна особи. Щодо самої небезпеки, то вона може полягати у створенні загрози як публічним, так і приватним інтересам, а саме: у проведенні будівельних робіт без належного дозволу й кваліфікації (наприклад, будівництво в заповідній зоні, перепланування квартири чи будинку, прибудова тамбуру). Так, предметом судового розгляду стало будівництво мансарди на п'ятому поверсі типового п'ятиповерхового панельного будинку, внаслідок чого виникла небезпека руйнування основних конструкцій будинку; у виконанні інших робіт без відповідного дозволу й кваліфікації (проведення газу, світла, водопроводу тощо) [13, с. 25].

До недоговірних способів захисту права на житло можна віднести й відшкодування шкоди у випадку, коли один мешканець житлового будинку завдає шкоди іншому мешканцю або мешканцям, зокрема через неправильне використання системи централізованого водопостачання (затоплення, залиття). Згідно зі ст. 1166 ЦК України, майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. А ст. 190 ЖК УРСР передбачено, що підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою й зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

У випадку затоплення квартири потерпіла особа може пред'явити претензію особі, що завдала шкоду, із вимогою про відшкодування завданої шкоди. У даній категорії справ проблемними є питання визначення винної особи й розміру збитків. Для визначення винної особи необхідно спочатку зафіксувати сам факт залиття квартири. Факт залиття квартири і його наслідків фіксується актом комісійного обстеження квартири за участю представників організації (підприємства), яка, відповідно до укладеної угоди, є виконавцем послуг з утримання будинків і споруд і прибудинкових територій; представників організації (підприємства), яка, відповідно до укладеної угоди, обслуговує внутрішньо-будинкові системи опалення й водопостачання; представника власника будинку, будинкового комітету й затверджується начальником організації (підприємства), яка, відповідно до укладеної угоди, надає послуги з утримання будинків і споруд і прибудинкових територій. Присутність зацікавлених осіб від потерпілої сторони й з боку винної є обов'язковою [14].

Наступним кроком буде проведення експертизи для встановлення розміру заподіяної шкоди. Відповідно до ст. 1192 ЦК України, розмір збитків, що підлягають відшкодуванню потерпілому, визначається відповідно до реальної вартості втраченого майна на момент розгляду справи або виконання робіт, необхідних для відновлення пошкодженої речі. Слід зазначити, що потерпілий у суді може обґрунтувати суму компенсації за завдану шкоду, надавши висновок експерта. Для отримання такого висновку варто звернутися до компанії, яка займається складанням кошторисної документації з оцінки житла й має відповідну ліцензію.

Згідно із п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України, одним із цивільно-правових способів захисту є примусове виконання обов'язку в натурі, який застосовується в тих випадках, коли відповідач зобов'язаний був вчинити певні дії по відношенню до позивача, але відмовився або уникає можливості виконати свій обов'язок. Тобто цей засіб захисту застосовується за наявності зобов'язальних правовідносин між позивачем і відповідачем. Так, він може мати місце при невиконанні обов'язку сплатити кошти за виконану роботу (за договором підряду), передати річ кредиторю (за договорами купівлі-продажу, дарування із обов'язком передати річ у майбутньому), виконати роботи чи надати послуги (за договорами про виконання робіт і надання послуг) [15, с. 207–208].

Слід відзначити, що зазначений спосіб захисту можна застосовувати для захисту житлових прав фізичних осіб. Так, наприклад, особа укладає з іншою особою договір оренди квартири й оплачує її вартість. Отримавши оплату за квартиру в повному обсязі, відповідно до договору, наймодавець, тим не менш, ухиляється від передання квартири наймачеві. Тоді в наймача, відповідно до ст. 766 ЦК України, виникає право за своїм вибором: 1) вимагати від наймодавця передання майна й відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму й вимагати відшкодування завданих йому збитків. Аналізуючи дану статтю, можна прийти до висновку, що право наймача житла вимагати від наймодавця передання житла треба розглядати як вимогу про примусове виконання наймодавцем обов'язку в натурі. Варто відзначити, що використання такого способу захисту житлових прав є притаманним здебільшого для захисту житлових прав фізичних осіб у приватному житловому фонді. Пріоритетним способом судового захисту цивільних прав у сфері житлового будівництва є позов про примусове виконання обов'язку в натурі, поєднаний із вимогою про відшкодування збитків чи (та) компенсацією моральної шкоди [16, с. 59].

**Висновки.** Можна зробити такі висновки: по-перше, необхідно розмежовувати речово-правові й зобов'язально-правові способи захисту житлових прав. Так, якщо речово-правові способи відновлюють право власності в колишньому обсязі, то зобов'язально-правові способи гарантують як від-

новлення колишнього права власності, так і компенсацію за порушене право; по-друге, зобов'язально-правові способи захисту житлових прав особа може застосовувати у випадку, коли вона зв'язана із порушником зобов'язальними, найчастіше договірними відносинами (зокрема, договір купівлі-продажу квартири, договір дарування й інші); по-третє, застосування такого способу захисту прав, як визнання правочину недійсним, є можливим для захисту житлових прав осіб (зокрема, це позови про визнання недійсними правочинів, на підставі яких фізична особа під впливом тяжкої для особи обставини й на вкрай невідгідних умовах відчужила житло, а також на підставі яких фізична особа під впливом обману чи насильства відчужила житло або передала його в тимчасове користування іншим особам); по-четверте, необхідно врегулювати правові наслідки визнання недійсними договорів житлового найму, а саме – передбачити в нормативних актах положення про те, що у зв'язку із визнанням недійсним договору найму житлового приміщення наймач повинен виселитися із такого приміщення. Також необхідно визначити строки виселення наймача з орендованого жилого приміщення; по-п'яте, для захисту своїх житлових прав фізична особа може застосовувати такий спосіб захисту прав, як примусове виконання обов'язку в натурі.

**Список використаних джерел:**

1. Галянтич М.К. Здійснення і судовий захист суб'єктивних житлових прав: Монографія/ Галянтич М.К., Дрішлюк А.І., Лічман Л.І. – К. – Т.: Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – ст. 356.
3. Болокан І.В. Зобов'язально-правові та спеціальні засоби захисту права власності в підприємницькій діяльності: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. – 2008. – 21 с.
4. Галянтич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 – К., 2007. – 478 с.
5. Мороз М.О. Захист прав орендаря на орендоване майно / Право України – 2009. – № 2. – с. 88–93.
6. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
7. Постанова Пленума Верховного Суду України від 06.11.2009 N 9 Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.
8. Лист Верховного Суду України від 24.11.2008 «Практика розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними» (Узагальнення, підготовлене до друку суддями ВСУ Я.М. Романюком, В.Й. Косенко та старшим консультантом управління вивчення та узагальнення судової практики З.П. Мельник).
9. Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 23 квітня 2012 року у справі № 0907/2-3413/11 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24183800>.
10. Рішення Франківського районного суду м.Львова від 13.07.2012 року у справі № 2-482/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25156035>.
11. Рішення Волноваського районного суду Донецької області від 01.11.2012 року у справі №2/0506/764/2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27429609>.
12. Енциклопедія цивільного права України/ Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького Е 64 НАН України; відп. ред. Я.М. Шевченко.-К.: Ін Юре, 2009. – 952 с.
13. Заїка Ю.О. Зобов'язання, які виникають при створенні загрози життю, здоров'ю або майну, в системі недоговірних зобов'язань / Науковий юридичний журнал «Юридична наука» – 2014. – № 7/2014 – с.20–28.
14. Лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 29.12.2009 р. N 12/20-11-1975 (Витяг) Щодо ремонту квартири після залиття.
15. Венедиктова І.В. Методологічні засади охоронюваних законом інтересів у приватному праві: Монографія. – Х. : Нове Слово, 2011. – 259 с.
16. Теоретичні та практичні аспекти розгляду судами спорів, що виникають із договорів підляду: монографія / За заг. ред. В.В. Луця, наук. ред. А.Б. Гриняк. – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2010. – 320 с.