

6. Вильнянский С.И. Значение судебной практики в гражданском праве / С.И. Вильнянский // Уч. труды ВШЮН. – 1947. – Вып. XI. – С. 239–252.
7. Дрішлюк А.І. Про визначення місця судового прецеденту в системі джерел цивільного права України / А.І. Дрішлюк // Університетські наукові записки : часопис Хмельницького ун-ту управління та права. – 2005. – № 3. – С. 72–75.
8. Кирилюк Д. Чи визнається в Україні судовий прецедент? / Д. Кирилюк // Юстиніан. – 2006. – № 4. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.justinian.ua/article.php?id=2221>).
9. Загайнова С.К. Судебний прецедент: проблеми правоприменення / С.К. Загайнова. – М. : НОРМА, 2002. – С. 153–154.
10. Про Конституційний Суд України : Закон України від 16.10.1996 № 422/96-ВР.

**КОРОЛЬОВА Є. О.,**  
аспірант кафедри цивільного права  
юридичного факультету  
(Київський національний університет  
імені Тараса Шевченка)

УДК 347.254

### ПОНЯТТЯ Й ВИДИ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ЖИТЛА

У статті розглядаються питання, пов'язані із захистом житла. Аналізуються основні наукові підходи до визначення змісту поняття «спосіб захисту». Розглядаються наявні у правовій науці класифікації способів захисту житла. Запропоновано законодавчі норми, що мають бути відображені в новому Житловому кодексі України.

**Ключові слова:** житло, спосіб захисту, засіб захисту, форма захисту, класифікація способів захисту житла.

В статье рассматриваются вопросы, связанные с защитой жилья. Анализируются основные научные подходы к определению содержания понятия «способ защиты». Рассматриваются существующие в правовой науке классификации способов защиты жилья. Предлагаются законодательные нормы, которые должны быть отражены в новом Жилищном кодексе Украины.

**Ключевые слова:** жилье, способ защиты, средство защиты, форма защиты, классификация способов защиты жилья.

The article examines issues to the protection of housing. Having analyzed the basic academic approaches to the definition of conception of the ways to protect. Existing in legal science the classification of the ways to protection housing. The author of the proposed legislation, which should be reflected in the new, the Housing Code of Ukraine.

**Key words:** housing, ways to protection, form of protection, means of protection, classification of the ways to protection housing.

**Вступ.** Право на житло є одним із найважливіших загально визнаних прав людини. Ст. 47 Конституції України закріплює право кожного на житло. Проголошуючи це право, Конституція України встановлює обов'язок держави створити умови, за яких кожний гро-



мадянин матиме можливість не тільки мати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а й забезпечити належний правовий захист житлових прав.

У січні 2004 р. водночас із Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) набрали чинності Сімейний, Земельний, Господарський кодекси України, які так чи інакше регулюють житлові відносини, що складаються в приватноправовій сфері. Варто зазначити, що Житловий кодекс УРСР 1983 р. містить застарілі норми, які не відповідають сучасним реаліям. Очевидно, що житлове законодавство загалом має потребу в кардинальному оновленні. Про усунення прогалин у правовому регулюванні в житловій сфері шляхом прийняття нового Житлового кодексу України (далі – ЖК України) звертається увага в літературі. Наслідком відсутності такого законодавчого акта є те, що в юридичній науці сформувалися різні точки зору та концепції захисту житла. При цьому залишається невирішеною низка питань щодо кола житлових прав, житлових інтересів, визначення статусу учасників житлових правовідносин, способів захисту житла, особливостей позасудового захисту житлових прав тощо.

Дослідженням проблеми захисту в різні часи займалися науковці, а саме: С.С. Алексєєв, М.М. Агарков, І.В. Венедиктова, М.К. Галянтич, В.П. Грибанов, О.В. Дзера, В.А. Золотар, Л.Г. Лічман, В.В. Луць, Р.А. Майданик, Є.О. Мічурін, Т.М. Підлубна, С.О. Погрібний, Ю.К. Толстий, А.А. Фігель, Є.О. Харитонов та інші.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у визначенні поняття «способи захисту житла», його співвідношення із поняттям «засоби захисту», а також у з'ясуванні основних видів способу захисту житла.

**Результати дослідження.** Право кожної особи на захист свого права від порушень і протиправних посягань передбачене ч. 4 ст. 55 Конституції України [1]. Необхідно зазначити, що такий захист досягається шляхом застосування передбачених законом способів захисту.

Розгляд цього питання варто почати із визначення змісту самого терміна «спосіб», оскільки в юридичній літературі він застосовується в дещо іншому розумінні, ніж його істинне філологічне значення. У словнику за редакцією С.І. Ожегова під способом розуміється дія чи система дій, що застосовуються при виконанні певної роботи, при здійсненні чого-небудь [2, с. 674]. Тобто, під способом розуміється певного роду діяльність суб'єкта права, яка є послідовною й цілеспрямованою. О.П. Сергєєв під способом захисту суб'єктивних цивільних прав розуміє закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких відновлюються (визнаються) порушені (оспорювані) права і здійснюється вплив на правопорушника [3, с. 270].

На думку Я.В. П'янової, спосіб захисту суб'єктивного цивільного права чи законного інтересу може бути визначений як правозахисна та спрямована юридична конструкція – система законних (визначених чи допущених законом) дій суб'єктів захисту (управноважених осіб і/або юрисдикційних органів) та матеріально-правового юридичного ефекту цих дій (тобто виникнення, зміни чи припинення відповідних прав і обов'язків), яка дає змогу тим чи іншим чином запобігти, усунути чи компенсувати наслідки порушення, невизнання або оспорювання суб'єктивного цивільного права чи охоронюваного законом інтересу [4, с. 61]. Е.М. Тужилова-Орданська спосіб захисту цивільних прав (у контексті прав на нерухомість) визначає як дію або систему взаємопов'язаних, послідовних, визначених законом дій, які мають матеріально-правовий характер, здійснюваних шляхом висунення відповідних вимог, визначених змістом визначеного способу захисту й у вибраній уповноваженою особою формі, незалежно від наявності або відсутності вини правопорушника, а також можливості або необхідності впливу на нього з метою захисту порушеного цивільного права (зокрема права на нерухомість) [5, с. 93]. Як визначає С.О. Погрібний, під способом захисту суб'єктивного права потрібно розуміти визначений законом порядок забезпечення відновлення (визнання) порушених прав і одночасного правового впливу на порушника з метою відновлення порушеної майнової й немайнової сфери [6, с. 204].

Заслуговує на увагу думка Т.М. Підлубної, яка під способами захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів визначає правові прийоми, передбачені договором, законом або звичаєм ділового обороту, за допомогою яких зацікавлена особа, право якої порушено, не визнано чи оспорено, має змогу припинити його порушення, здійснити його відновлення й



так реалізувати надане їй суб'єктивне цивільне право на захист [7, с. 61]. Різне тлумачення цієї правової категорії можна знайти у працях інших науковців, зокрема під способами захисту цивільних прав можна розуміти передбачені законодавством засоби, за допомогою яких можуть бути досягнуті припинення, запобігання, усунення порушень права, його відновлення та компенсація втрат, викликаних порушенням права [8, с. 210–213].

Варто відзначити, що дискусія щодо визначення поняття способу захисту підсилюється ще й тому, що на законодавчому рівні поки що не закріплене легальне визначення поняття способу захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів. Виходячи з викладеного вище, під способами захисту житла потрібно розуміти передбачені законом дії, за допомогою яких фізична особа, права якої порушено, не визнано чи оспорено, може захистити порушене право й відновити становище, яке існувало до порушення.

Розглядаючи юридичну природу способів захисту житла, необхідно звернути увагу на те, що в законодавстві й у літературі використовується різна термінологія для визначення одного правового явища, що потребує внесення певної ясності. Так, у літературі зустрічається термін «міра захисту», який є синонімом слова способи. Говорячи про способи захисту, іноді вживають також термін «метод захисту», проте ці поняття не тотожні, оскільки метод – це сукупність певних засобів і способів. Іноді в літературі застосовується термін «вид захисту», це не є помилкою, однак він означає поняття більш загального порядку.

У теорії й на практиці часто використовуються, а іноді й не розмежовуються такі поняття, як «способи захисту», «засоби захисту», «форми захисту». Співвідношення понять форми та способу рівноцінне співвідношенню понять форми й змісту. «Зміст – це єдність усіх складових елементів об'єкта, його якостей, внутрішніх процесів, зв'язків, протиріч і тенденцій ... форма – це спосіб вираження й існування змісту». Захист цивільних прав завжди надається в якійсь конкретній формі. Мета захисту – це відновлення порушеного права. Способи захисту – це типові прийоми такого відновлення, котрі виробилися в результаті накопичення досвіду судової практики. Способи захисту цивільних прав, будучи шляхом матеріально-правового захисту, є змістом форми. Як і форма, так і спосіб захисту в кінцевому підсумку визначаються змістом і характером предмета захисту [7, с. 66].

Необхідно звернути увагу на дискусію з приводу співвідношення способів захисту й засобів захисту прав. В.М. Хропанюк поняття «правові засоби» розглядає в контексті понять «правовий вплив», «правове регулювання» та вважає, що «ці засоби утворюють цілісний, системний юридичний механізм, що забезпечує урегульованість усієї сукупності суспільних відносин, які є предметом правового регулювання». Система правових засобів, відповідно до його точки зору, і є механізмом правового регулювання, основними структурними елементами якого є норми права, правовідносини й акти реалізації юридичних прав і обов'язків. Низка авторів вважають правові засоби особливим явищем правової дійсності. Заперечуючи цьому, С.С. Алексєєв пише, що «питання правових засобів не стільки питання відокремлення в особливий підрозділ тих або інших фрагментів правової дійсності, скільки питання їхнього особливого бачення в ... певному ракурсі – їхнього функціонального призначення, їхньої ролі як інструментів ... вирішення соціальних завдань». На думку О.В. Малька, питання про юридичні засоби актуальне стосовно інститутів, які набули великого поширення на сьогодні, самозахисту й права громадян на захист. Адже найчастіше суб'єкти самі намагаються досягти своїх цілей (захистити певні інтереси) за допомогою конкретних засобів, установлених у законодавстві. Для більш ефективного захисту громадяни звертаються до фахівців (юристів, адвокатів), які з усього наявного набору юридичних засобів професійно допомагають вибрати найбільш адекватні, оптимальні в цій конкретній ситуації. На думку Г.Ф. Шершеневича, юридичні засоби забезпечення інтересів передбачають наявність волі, здатної утриматися від порушення. Тут засоби прирівнюються до норми, оскільки саме наявність охоронних і регулятивних норм утримує особу від правопорушення. Т.М. Підлубна пропонує засоби захисту розглядати як інструмент реалізації передбачених у законодавстві способів захисту, а процес застосування цих засобів – це дія, за допомогою якої заінтересовані особи вимагають захисту порушеного права від інших суб'єктів. До них можна зарахувати, наприклад, позов, скаргу, заяву. Однак вибір засобу захисту залежить від способу й форми захисту [7, с. 64–65].



Виходячи з викладеного, можна погодитися з висновком Т.М. Підлубної про те, що засобами захисту (наприклад, позов, скарга) є інструменти, які реалізуються у формі дій, за допомогою яких заінтересовані особи вимагають у інших суб'єктів захисту порушеного права; способами захисту є дії, що безпосередньо спрямовані на захист права, а форми захисту зумовлені різноманітністю діяльності щодо захисту прав загалом. Усі ці категорії взаємопов'язані між собою [7, с. 66–67]. Так, у випадку посягання на суб'єктивне житлове право спочатку особа обирає певний спосіб захисту, який потім визначає інструмент реалізації того чи іншого способу захисту, тобто засіб, і який належить до тієї чи іншої форми захисту (наприклад, у разі невизнання права власності на житло особа обирає спосіб захисту – визнання права, подаючи позов до суду про визнання договору дійсним, що є засобом захисту й належить до юрисдикційної форми захисту).

Варто звернути увагу, що способи захисту прав та інтересів визначені в ст. 16 ЦК України. 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. Виходячи з того, що у ЖК УРСР не закріплені способи захисту житлових прав і інтересів, можна припустити, що для захисту цих прав, потрібно застосовувати способи захисту, визначені ЦК України. Із ч. 2 ст. 16 ЦК України також випливає, що перелік способів захисту суб'єктивних прав та інтересів не є вичерпним, адже суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Отже, законодавець у ст. 16 ЦК України закріпив загальний перелік способів захисту житлових прав, проте, як випливає з ч. 2 ст. 16 ЦК України, цей перелік не є вичерпним, а тому під час захисту порушених житлових прав можна використовувати й інші способи захисту, установлені договором або законом. Так, М.К. Галянтич зазначає, що, крім цивільно-правових засобів захисту, визначених ст. 16 ЦК України, у житловому законодавстві мають отримати правове закріплення такі засоби: застосування негайних заходів щодо запобігання порушенню під час самозахоплення жилого приміщення; застосування грошового стягнення, замість відшкодування збитків, у разі руйнування або псування житла, систематичного порушення прав та інтересів сусідів, використання житла не за призначенням [9, с. 404].

Досліджуючи способи захисту житла, необхідно звернути увагу й на їхню класифікацію. Варто констатувати, що існує чимала кількість критеріїв для класифікації способів захисту прав та інтересів. Проаналізуємо деякі з них.

У доктрині права загальноприйнятою класифікацією способів захисту цивільних прав та інтересів є поділ їх на юрисдикційні й неюрисдикційні.

Також поширеним у науковій літературі є поділ цивільно-правових способів захисту права власності на речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні [10, с. 12]. Треба відзначити, що не має єдиного підходу з приводу співвідношення речово-правових і зобов'язально-правових позовів. Зокрема, М.К. Галянтич, розмежовуючи ці способи, зазначає, що речово-правові способи спрямовані безпосередньо на захист права власності як абсолютного права, не пов'язані з зобов'язальними правовідносинами й мають на меті відновлення правомочності володіння, користування й розпорядження. Однак застосування речово-правових способів захисту не виключає захист прав титульного власника іншими способами, зокрема зобов'язально-правовими, які, на відміну від перших, розраховані на випадок, коли власник пов'язаний із порушником зобов'язальними, найчастіше договірними, відносинами. Розмежуванням зазначених способів є й те, що речово-правові способи відновлюють право власності в колишньому обсязі, а зобов'язально-правові способи гарантують як відновлення колишнього права власності, так і компенсацію за порушене право [9, с. 402].

На думку І.О. Дзери, усі способи захисту права власності можна класифікувати так: а) основні речово-правові засоби (віндикація, негативний позов); б) допоміжні речово-правові засоби захисту (позови про визнання права власності, про виключення майна з опису чи звільнення з-під арешту); в) спеціальні (наприклад, визнання правочинів недійсними, позови співвласників майна); г) зобов'язально-правові [11, с. 10].



Як правило, вибір того чи іншого способу захисту покладається на особу, права якої порушені, не визнані або оспорювані. Цей вибір залежить від двох важливих факторів: характеру правовідносин і виду правопорушення [12, с. 12].

В.Д. Андрійцо запропонував поділ способів захисту цивільних прав за критерієм конкретно-цільової спрямованості: 1) превентивні – спрямовані на запобігання порушенню цивільних прав; 2) припинювальні – спрямовані на припинення порушення цивільних прав; 3) відновлювальні – направлені на відновлення порушених прав; 4) компенсаційні – спрямовані на компенсацію втрат, зазнаних у зв'язку із порушенням цивільних прав [13, с. 7].

У юридичній літературі зустрічаються й інші класифікації способів захисту суб'єктивних прав, зокрема такий поділ: 1) способи превентивного характеру, основним призначенням яких є запобігання цивільним правопорушенням у майбутньому (це може мати місце під час вирішення житлових спорів, коли перед судом постає питання про визнання за особою права на житлову площу); 2) способи, що безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери особи, але не справляють матеріальний вплив на правопорушника (витребування майна із чужого незаконного володіння, усунення перешкод у здійсненні права, повернення безпідставно набутого іншою особою майна); 3) способи, безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери (відшкодування збитків, що виникли внаслідок невиконання чи неналежного виконання зобов'язання, відшкодування шкоди) [9, с. 404–405].

Виходячи з наведених класифікацій способів захисту, можна погодитись із висновком А.А. Фігеля про те, що способи захисту житлових прав потрібно класифікувати так: 1.а) основні речово-правові способи захисту житлових прав: витребування власником житла із чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимога власника про усунення перешкод із боку осіб, котрі заважають здійснювати право власності (негативний позов); вимоги власника про звільнення житла з-під арешту; б) допоміжні речово-правові засоби захисту, внаслідок чого виникає право власності на житло: позов про визнання права власності на житло; позов про набуття права власності на самочинно збудовані об'єкти, унаслідок набувальної давності; вимога про захист прав співвласника в разі виділу, поділу та продажу житла, що знаходиться у спільній власності; 2.а) основні зобов'язально-правові способи захисту прав на житло в договірних відносинах, що прямо передбачають передання володіння й користування житлом: купівлі-продажу, міни, дарування, позички, ренти, довічного утримання; найму, оренди житла; б) додаткові способи, що можуть передбачати передання прав користування житлом: у разі будівництва житла, застави (іпотеки) житла; спадкування житла спадкоємцями, заповідальна відмова, спадковий договір; 3.а) основна цивільно-правова відповідальність: відшкодування шкоди, заподіяної невиконанням чи неналежним виконанням договору; переобладнання та перепланування житлового будинку й житлового приміщення; відшкодування позадоговірної відповідальності; б) додаткова цивільно-правова відповідальність: повернення поліпшень за договором; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна; знесення будинку, будівель і споруд; за невиконання наймодавцем обов'язків щодо забезпечення схоронності житлового фонду та ремонту житлового приміщення у випадках, спричинених невідкладною необхідністю; за завдання шкоди культурній спадщині; 4.а) інші способи захисту: вимога про визнання правочину недійсним; про захист права власності померлих і осіб, визнаних безвісти відсутніми або оголошених померлими; способи захисту прав власників від неправомірного втручання державних органів; б) спеціальні способи захисту: застосування негайних заходів щодо запобігання порушенню в разі самозахоплення житла; виселення користувача при руйнуванні або псуванні житла; виселення при систематичному порушенні прав та інтересів сусідів і використанні житла не за призначенням [14, с. 74–75].

Досліджуючи юридичну природу способів захисту житлових прав, необхідно звернути увагу на норму ст. 20 ЦК України, у якій передбачено, що право на захист особа здійснює на свій розсуд. Через цю норму реалізується один із принципів цивільного права – принцип свободи вибору поведінки особи під час реалізації свого права на захист. Особа вільна у виборі механізму здійснення свого права на захист, а також у можливості відмовитися від реалізації цього права. Виходячи з цього, особа може вільно використовувати будь-який спосіб захисту, який передбачений чинним законодавством (ст. 16 ЦК). Це твердження є помилковим, оскільки вибір способу захисту полягає у визначенні вимоги, покликані за-



безпечити усунення наслідків посягання на суб'єктивне право. Можливість вибору способу захисту не є абсолютною, що дозволяє уповноваженій особі використовувати будь-який із наявних способів для усунення перешкод у користуванні належним їй правом. Межі такої можливості визначаються різноманітністю відносин захисту й специфікою правопорушень, а також наслідками, які настали після них. Через цю причину, крім волевиявлення заінтересованої особи, потрібне ще оцінювання правомірності й обґрунтованості запропонованих для захисту способів. Отже, власник порушеного права, як правило, може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права [7, с. 81–82].

**Висновки.** Оскільки легального визначення поняття способу захисту житла відсутнє, необхідно закріпити таке визначення у ЖК України, що дасть змогу уникнути на практиці колізії щодо підміни одних понять іншими. Під способом захисту житла пропонуємо розуміти передбачені законом дії, за допомогою яких фізична особа, права якої порушено, не визнаючи чи оспорено, може захистити порушене право та відновити становище, яке існувало до порушення. Можна виділити такі ознаки способів захисту житла фізичних осіб: підставою їх застосування є закон, договір або звичай ділового обороту; вони реалізуються особою в межах матеріального правовідношення; вони виникають із факту об'єктивно-протиправного діяння (порушення, невизнання чи оспорування права); вони є складовою одного з елементів методу цивільно-правового регулювання та сутності цивільних правовідносин як предмета цивільного права. Необхідно прийняти нові нормативні акти й унести зміни в чинне житлове законодавство, з метою визначення всіх можливих способів захисту житла, які особа може використовувати для захисту свого порушеного, невизнаного чи оспореного права.

#### Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР зі змінами й доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : Інформаційно-правова система Ліга Закон.
2. Ожегов С.И. Словарь русского языка / С.И. Ожегов ; под ред. Н.Ю. Шведовой. – 14-е изд., стереотип. – М., 1983. – 797 с.
3. Гражданское право : [учебник] / [Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев, А.А. Иванов и др.] ; под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 1999. – Ч. 1. – 1999. – 616 с.
4. П'янова Я.В. Судовий захист майнових цивільних прав : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Я.В. П'янова. – Х., 2009. – 224 с.
5. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская. – М. : Юрлитинформ, 2007. – 248 с.
6. Погрібний С.О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України : [монографія] / С.О. Погрібний. – К. : Правова єдність, 2009. – 304 с.
7. Підлубна Т.М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Т.М. Підлубна. – К., 2009. – 209 с.
8. Цивільне право України : [курс лекцій] : у 6 т. / [Р.Б. Шишка (кер. авт. кол.), О.Л. Зайцев, С.О. Мічурін та ін.] ; за ред. Р.Б. Шишки та В.А. Кройтора. – 2-е вид., виправ. та доп. – Х. : Еспада, 2008. – Т. 1. – 2008. – 680 с.
9. Галянтич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 / М.К. Галянтич. – К., 2007. – 478 с.
10. Болокан І.В. Зобов'язально-правові та спеціальні засоби захисту права власності в підприємницькій діяльності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / І.В. Болокан. – К., 2008. – 21 с.
11. Дзера І.О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / І.О. Дзера. – К., 2001. – 21 с.
12. Ярова Т. Критерії розмежування способів захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів / Т. Ярова // Підприємництво, господарство і право. – 2008. – № 8. – С. 12–15.
13. Андрійцьо В.Д. Примусове виконання обов'язку в натурі як спосіб захисту цивільних прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.Д. Андрійцьо. – К., 2004. – 20 с.
14. Фігель А.А. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А.А. Фігель. – К., 2012. – 203 с.

