

**ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ СПРАВ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ
ІЗ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН**
SOME FEATURES OF THE PROCEEDINGS ARISING OUT OF RESIDENTIAL RELATIONS

Ніжинська І.С.,
*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

Силенко Л.М.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

У статті досліджуються особливості розгляду справ, що виникають із житлових відносин.

Ключові слова: суд, цивільні справи, що виникають із житлових правовідносин, позов, житло, визнання особи такою, що втратила право на користування жилим приміщенням, виселення, вселення, місце проживання.

В статье исследуются особенности рассмотрения дел, возникающих из жилищных отношений.

Ключевые слова: суд, гражданские дела, возникающие из жилищных правоотношений, иск, жилье, признания лица утратившим право пользования жилым помещением, выселение, вселение, место жительства.

This article analyzes cases arising from residential relations.

Key words: court civil cases arising from residential relationships, action, housing, recognition of a person as having lost the right to use the premises, eviction, universe, place of residence.

Постановка проблеми. Ст. 47 Конституції України закріплює *право кожного на житло*, яке є однією з основних матеріальних умов існування людини. Основний закон визначає, що кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, *житло* (ст. 48). Неабияке значення мають у житті людини також *право на місце проживання* (ст. 310 ЦК України) та *право на недоторканність житла* (ч. 1 ст. 30 Конституції України, ч. 1 ст. 311 ЦК України). Загальна декларація прав людини 1948 р. проголошує, що ніхто не може зазнавати безпідставного посягання на недоторканність його житла (ст. 12). Кожна людина має право на достатній життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, *житло* (ч. 1 ст. 25). Міжнародним пактом про економічні, соціальні і культурні права 1966 р. встановлено, що держави, які беруть у ньому участь, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і *житло*, і на неухильне поліпшення умов життя (ч. 1 ст. 11). Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод 1950 р. гарантує кожній особі, окрім інших прав, право на повагу до її житла (ч. 1 ст. 8).

Держава гарантує створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону (ст. 47 Конституції України).

Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду (ч. 3 ст. 47 Конституції України). Відповідно до ч. 4 ст. 311 ЦК України фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом.

Завдання держави полягає в забезпеченні практичної реалізації права на житло, в тому числі правовими засобами, зокрема, шляхом створення відповідної нормативної правової бази. Конституційні положення, пов'язані з реалізацією права особи на житло, дотепер не знаходять належного розвитку і закріплення в житловому законодавстві України. Більшість джерел житлового законодавства, у тому числі Житловий кодекс УРСР 1983 р., прийняті в період функціонування адміністративно-командної системи, відбивають інший спосіб господарювання і, звичайно, не адекватні сучасним реаліям.

Відповідно, система забезпечення житлових прав і свобод особи в сучасній Україні поки що перебуває на стадії становлення, а реалізованість та захищеність окремих прав і свобод залишається й досі на невисокому рівні. Міжнародні зобов'язання вимагають забезпечити кожній особі ефективну правову охорону та захист у випадку порушення її прав і свобод. Право на захист для кожної особи, яка його потребує, забезпечується державою, її компетентними судовими, адміністративними або законодавчими органами.

За таких умов в Україні проблема забезпечення права особи на житло набуває особливого значення, і складнощі полягають не лише в недосконалості законодавства, проблемах щодо реалізації конституційного права на житло, а й у недостатньому рівні його захищеності від правопорушень [1].

Діяльність судів загальної юрисдикції відіграє помітну роль у системі юридичних заходів захисту прав і законних інтересів суб'єктів житлових правовідно-

син. Пов'язано це, передусім, із тим, що судовий захист суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб є найбільш ефективним. Судовий захист житлових прав осіб застосовується при вирішенні житлових спорів, коли такий порядок прямо передбачений законом (ст. 108 Житлового кодексу УРСР) або коли всі інші засоби захисту не принесли позитивного результату [2].

Враховуючи, що судовий захист житлових прав є найбільш дієвим у порівнянні з іншими способами захисту житлових прав, до судів надходить чимала кількість цивільних справ, що виникають із житлових спорів.

Аналіз судової практики [3-5] свідчить про надходження на розгляд судів позовів про визнання особи такою, що втратила право на користування жилим приміщенням; про виселення; про вселення; про встановлення порядку користування жилим приміщенням; про визнання ордеру недійсним; про зміну договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім'ї наймача; про втрату права на жилу площу наймачами і членами їхніх сімей, що вибули на інше місце проживання; про розірвання договору найму і виселення наймачів з будинків і квартир, що належать громадянам на праві приватної власності тощо.

При розгляді справ, що виникають із житлових спорів, суди керуються Конституцією України, Житловим кодексом УРСР, ЦК України, ЦПК України, Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», рішенням Конституційного Суду України в справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень пункту 6 статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин четвертої і п'ятої статті 22 Закону України «Про міліцію» та частини шостої статті 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 р. № 5-рп/99 [6] та іншими підзаконними нормативно-правовими актами, що регулюють житлові відносини.

З метою забезпечення правильного застосування судами норм житлового законодавства судам необхідно керуватися роз'ясненнями окремих питань, що можуть виникати під час розгляду цієї категорії справ, які викладені в постанові Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» [7], в постанові Пленуму Верховного Суду України від 18.09.1987 р. № 9 «Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи» [8], в листі Верховного Суду України від 26 травня 2001 року про викладення правових позицій щодо розгляду судами окремих категорій судових справ (Житлове право) [9].

Крім того, судам слід враховувати, що при розгляді справ за позовами про захист права приватної власності на житло необхідно керуватися постановою Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» [10].

При вирішенні цивільних справ, що виникають із житлових відносин, судам необхідно з'ясувати:

- підвідомчість та підсудність справи;
- яке саме застосовувати законодавство при розгляді справи (житлове чи цивільне законодавство);

– належність сторін та коло осіб, які повинні брати участь у справі.

При прийнятті до провадження позовів, що виникають із житлових відносин, судам необхідно враховувати положення п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» про те, що судам не підвідомчі спори: з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень; про відмову наймача чи членів його сім'ї в згоді на вселення в жиле приміщення інших осіб або в здачі його у піднайом; про вимоги наймача до наймача іншого жилого приміщення в тій самій квартирі; про примусовий обмін жилого приміщення на підставі ст. 80 ЖК або визнання його таким, що втратив право користування приміщенням на підставі статей 71 і 107 ЖК; про переселення в межах одного і того самого гуртожитку й інші спори, для вирішення яких встановлений несудовий порядок. Не підвідомчі судам також спори про виселення з самовільно зайнятих та із загрозливих обвалом жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду.

Підсудність справ, що виникають із житлових відносин

Суд може повернути заяву в тому разі, якщо справа не підсудна цьому суду (п. 4 ч. 3 ст. 121 ЦПК України). Так, позови, що виникають із житлових відносин, відповідно до ст. 109 ЦПК України пред'являються до фізичної особи в суд за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її проживання або за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її перебування (ч. 1). Якщо відповідачем у справі є юридична особа (наприклад, житлово-експлуатаційна організація або установа як наймодавець), позов пред'являється в суд за їхнім місцезнаходженням (ч. 2), тобто застосовується *підсудність справ за місцезнаходженням відповідача*.

Підсудність справ за участю громадян України, якщо обидві сторони проживають за її межами (тобто позивач та відповідач), за клопотанням позивача визначається ухвалою судді Верховного Суду України (ч. 1 ст. 111 ЦПК України).

Якщо позов виник з приводу нерухомого майна, то позовна заява пред'являється за місцезнаходженням майна або основної його частини. Повози про зняття арешту з майна, зокрема, житла пред'являються за місцезнаходженням цього майна або основної його частини (ч. 1, 2 ст. 114 ЦПК України), тобто в цих випадках застосовується *виключна підсудність*.

Відповідно до ст. 110 ЦПК України позови до відповідача, який не має в Україні місця проживання чи перебування, можуть пред'являтися за місцезнаходженням його майна або за останнім відомим зареєстрованим місцем його проживання чи перебування в Україні (ч. 10). Повози Міністерства юстиції України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, в інтересах і за довіреністю позивача, який не має в Україні зареєстрованого місця проживання чи перебування, можуть також пред'являтися за місцезнаходженням міністерства або його територіальних органів (ч. 13). Позивач має право на вибір між кількома судами, яким згідно з цією статтею підсудна справа, тобто має місце альтернативна підсудність, за винятком виключної підсудності, встановленої статтею 114 цього Кодексу (ч. 14).

Відповідно до ч. 1 ст. 113 ЦПК України позови до кількох відповідачів, які проживають або знаходяться в різних місцях, пред'являються за місцем проживання або місцезнаходженням одного з відповідачів за вибором позивача.

Ст. 97 ЦПК України встановлено, що *заява про видачу судового наказу* подається до суду першої інстанції за загальними правилами підсудності, встановленими цим Кодексом.

Якщо суддя, вирішуючи питання про відкриття провадження в справі, встановить, що справа не підсудна цьому суду, заява повертається позивачеві для подання до належного суду, про що приймається ухвала. Ухвала суду разом із заявою та всіма додатками до неї надсилаються позивачеві (ст. 115 ЦПК України).

Цивільні справи, що виникають із житлових відносин, розглядаються судами за правилами *позовного провадження*. Проте необхідно звернути увагу на те, що позов про виселення особи, позбавленої батьківських прав, сумісне проживання якої зі своїми дітьми неможливе, суд вправі розглянути як в *окремому провадженні*, так і в провадженні про позбавлення її батьківських прав щодо цих дітей.

Згідно з ч. 3 ст. 235 ЦПК України справи окремого провадження розглядаються судом з дотриманням загальних правил, встановлених ЦПК України, за винятком положень щодо змагальності та меж судового розгляду. Інші особливості розгляду справ окремого провадження встановлені розділом IV ЦПК України.

Вимоги про стягнення витрат з оплати житлово-комунальних послуг розглядаються в порядку *наказного провадження*, що є одним із способів раціоналізації робочого часу суддів та економії коштів, пов'язаних із розглядом справи [4]. Так, у разі, якщо заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг, судом відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 96 ЦПК України може бути видано судовий наказ.

Особливістю розгляду справ, що виникають із житлових відносин, є те, що до тих житлових відносин, що не урегульовані житловим законодавством, суди повинні застосовувати норми цивільного законодавства. Так, на підставі норм, що регулюють договір майнового найму, а не житлового законодавства, вирішуються вимоги про виселення з приміщень, що не входять до складу житлового фонду (виробничих інших нежилых приміщень, вагончиків, збірно-розбірних, пересувних, контейнерних та інших підсобних споруд (п. 5 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України»).

Судам, розглядаючи справи, що виникають із житлових відносин, необхідно в порядку ст. 33, п. 2 ч. 6 ст. 130 ЦПК України *правильно вирішувати питання про склад осіб, які братимуть участь у справі*. Так, при вирішенні справ про встановлення порядку користування жилим приміщенням, яке є квартирою в багатоповерховому будинку, в якості третьої особи необхідно залучати суб'єкта господарювання, предметом діяльності якого є надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, оскільки саме з ним власник (користувач) житла укладає договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, оскільки він є заінтересованою особою (наприклад, відповідне управління житлового господарства) [11].

Вирішуючи *спори про право користування жилим приміщенням осіб, які вселилися до наймача*, суд, керуючись п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України», повинен з'ясувати, чи дотриманий встановлений порядок при їх вселенні, зокрема:

- чи була письмова згода на це всіх членів сім'ї наймача;
- чи приписані вони в даному жилому приміщенні;
- чи було це приміщення постійним місцем їх проживання;

- чи вели вони з наймачем спільне господарство;
- тривалість часу їх проживання;
- чи не обумовлювався угодою між цими особами, наймачем і членами сім'ї, що проживають з ним, певний порядок користування жилим приміщенням.

При цьому судам необхідно мати на увазі, що наявність чи відсутність прописки сама по собі не може бути підставою для визнання права користування жилим приміщенням за особою, яка там проживала чи вселилась туди як член сім'ї наймача (власника) приміщення, або ж для відмови їй у цьому (п. 15 постанови Пленуму Верховного Суду України від 01 листопада 1996 р. № 9 «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя»).

Крім того, відсутність письмової згоди членів сім'ї наймача на вселення сама по собі не свідчить про те, що особи, які вселилися, не набули права користування жилим приміщенням, якщо за обставинами справи безперечно встановлено, що вони висловлювали таку згоду.

Розглядаючи справи про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням (ст. 71 ЖК УРСР), необхідно з'ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. У разі їх поважності (перебування у відрадженні, у осіб, які потребують догляду, внаслідок неправомірної поведінки інших членів сім'ї тощо) суд може продовжити пропущений строк.

Коли відсутній повернувся на жилу площу за згодою членів сім'ї, його не можна вважати таким, що втратив право на жилу площу. Якщо ж він вселився в жиле приміщення всупереч волі членів сім'ї і був відсутнім понад встановлені строки без поважних причин, то суд вправі визнати його таким, що втратив право на жилу площу. Коли в жилу приміщення не залишалися члени сім'ї особи, яка була відсутня, його повернення в це приміщення до часу розгляду спору в суді є істотною обставиною, але вона не може бути безспірною підставою для відмови в позові, а повинна оцінюватись у сукупності з іншими обставинами.

Відносно доказів, які можуть бути прийняті судом на підтвердження факту непроживання особи за місцем мешкання протягом певного часу, слід виходити із загальних положень глави 5 ЦПК України.

Крім даних, встановлених на підставі поясень сторін, третіх осіб, їх представників, показань свідків (бажано сусідів), серед допустимих письмових доказів слід виокремити належним чином заверений акт про непроживання особи за місцем реєстрації протягом певного періоду часу; особисту заяву особи про вибуття з місця реєстрації на інше постійне місце тощо.

Наявність рішення суду про право громадянина користуватися жилим приміщенням не є перешкодою для розгляду і задоволення позову про визнання його таким, який втратив це право з тих мотивів, що після набрання рішенням законної сили або після його виконання він був відсутнім понад шість місяців, у тому числі і в тих випадках, коли строк для виконання рішення не скінчився.

Наймачеві або членові його сім'ї, який був відсутнім понад встановлений законом строк без поважних причин, суд вправі з цих мотивів відмовити в позові про захист порушеного права (вселення, обмін, поділ жилого приміщення тощо).

Аналіз судової практики свідчить про те, що існують випадки вирішення питання щодо визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням у приватному житловому фонді на підставі ст. 71 ЖК УРСР, що не можна вважати вірним, оскільки з прийняттям ЦК України застосування ст.ст. 71, 72 ЖК УРСР можливо лише до приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду.

У разі виникнення спору між власником житла та особами, які вселялися в житло в якості членів сім'ї, суд повинен враховувати, що право користування жилим має речово-правовий характер, у зв'язку з чим припинення цього права повинно відбуватися згідно з вимогами статей 405, 406 ЦК України, зокрема, сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення, або через відсутність особи понад один рік у спірному житловому приміщенні.

Разом з тим, слід мати на увазі, що право користування житловим приміщенням згідно зі ст.405 ЦК України зберігається не тільки за членами сім'ї (в тому числі колишніми) власника жилого приміщення, а і за членом його сім'ї в разі зміни самого власника. При цьому припинення цього права можливо лише у випадках, передбачених ст. 406 ЦК України. Таким чином, безумовне виселення таких осіб тільки внаслідок того, що право власності на житлове приміщення перейшло до іншої особи, є неправомірним та не відповідає природі спірних правовідносин.

Вирішуючи питання, чи має певна особа статус «члена сім'ї», суддям необхідно виходити з наступного.

Відповідно до ст.3 Сімейного кодексу України сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. Положення ч. 2 ст. 64 ЖК УРСР зазначає, що до членів сім'ї належать дружина наймача (власника), їхні діти, батьки та інші особи, якщо вони проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство. Права члена сім'ї має також і особа, яка перестала бути членом сім'ї наймача, але продовжує проживати в займаному ним житловому приміщенні.

У рішенні Конституційного суду України в справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень пункту 6 статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин четвертої і п'ятої статті 22 Закону України «Про міліцію» та частини шостої статті 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 р. у справі №1-8/99 №5-рп/99 зазначено, що щодо поняття «член сім'ї» Конституційний Суд України виходить з об'єктивної відмінності його змісту від галузі законодавства, підкреслюючи при цьому, що навіть міжнародно-правовими актами не встановлено єдиних критеріїв чи переліку осіб-членів сім'ї.

Аналіз змісту норм галузевого законодавства, що регулює питання втрати права користування житловим приміщенням, дозволяє віднести до членів сім'ї власника осіб, які проживають із власником і ведуть з ним спільне господарство; колишніх членів сім'ї власника, зокрема осіб, які проживають з власником, але з певного часу вже не є членами сім'ї; членів сім'ї колишнього власника, зокрема осіб, які проживають у житлі, право власності на яке перейшло від громадянина, який зберігає сімейні стосунки з користувачами жилого приміщення, до інших осіб; колишніх членів сім'ї колишнього власника житлового приміщення [5].

Розповсюдженою є практика звернення відносно колишніх членів сім'ї наймача з вимогою про визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням із подальшим зняттям з реєстраційного обліку цієї особи.

У переважній більшості справ суди задовольняють зазначені позови із зобов'язання відповідних реєстраційних органів зняти особу, яка була визнана такою, що втратила право на користування житловим приміщенням, з реєстрації за вказаною адресою.

Однак зазначену практику не можна вважати вірною. Так, згідно зі ст. 29 ЦК України місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово.

Відповідно до абзацу 6 ч. 1 ст. 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» реєстрація – внесення відомостей до паспортного документа про місце проживання або місце перебування із зазначенням адреси житла особи та внесення цих даних до реєстраційного обліку відповідного органу спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань реєстрації. Тобто правовою підставою для перебування на реєстраційному обліку є проживання чи перебування в житлі за певною адресою.

Згідно з ч. 1 ст. 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» громадянин України, а також іноземець чи особа без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, зобов'язані протягом десяти днів після прибуття до нового місця проживання зареєструвати місце проживання.

Статтею 7 цього ж Закону встановлено, що зняття з реєстрації місця проживання здійснюється протягом семи днів на підставі заяви особи, запиту органу реєстрації за новим місцем проживання особи, остаточного рішення суду (про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, визнання особи безвісно відсутньою або померлою), свідчення про смерть.

Таким чином, виходячи зі змісту зазначених норм закону, прийняте рішення суду про визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням, є підставою для зняття цієї особи з реєстрації місця проживання, тому *додатково зобов'язувати реєстраційні органи вчинити ці дії не має потреби* [5].

Значну увагу Пленум Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» приділяє *особливостям розгляду справ за позовами про виселення*.

За позовами *про виселення наймачів у зв'язку з капітальним ремонтом жилого будинку*, належного громадянину, суди повинні перевіряти необхідність проведення капітального ремонту і реальну можливість власника приступити до нього (наприклад, наявність коштів, матеріалів), а також з'ясувати час, протягом якого можливо виконати ремонтні роботи (п. 15).

При вирішенні справ *про виселення осіб, які систематично порушують правила співжиття і роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі або будинку, без надання іншого жилого приміщення (на підставі ст. 116 ЖК УРСР)* судам слід виходити з того, що за умови тривалої антигромадської поведінки виселення винного може статися і при повторному порушенні, якщо раніше вжиті заходи попередження або громадського впливу не дали позитивних результатів. Маються на увазі, зокрема, заходи попередження, що застосовуються судами, прокурорами, органами внутрішніх справ, адміністративними комісіями виконкомів, а також заходи громадського впливу, вжиті на зборах жильців будинку чи членів ЖБК, трудових колективів, товариських судами й іншими громадськими організаціями за місцем роботи або проживання відповідача (незалежно від прямих вказівок з приводу можливого виселення) (п. 17).

При вирішенні питання *про виселення громадян із жилих приміщень згідно з наданням іншого жилого приміщення* (ч. 1 ст. 114 ЖК УРСР) необхідно виходити з переліку поважних причин розірвання трудового догово-

ру з ініціативи працівника, наведеного в ч. 1 ст. 38 КЗпП України. З урахуванням конкретних обставин справи суд може визнати поважними й інші причини звільнення працівників за власним бажанням (п. 18).

У справах *про виселення зі службових жилих приміщень* суди повинні встановлювати, чи віднесено спірне жиле приміщення до службових. При розгляді даної категорії справ судам необхідно також з'ясувати, чи користуються відповідачі пільгою за ст. 125 ЖК УРСР щодо невиселення без надання іншого жилого приміщення (п. 19).

Вирішуючи спори *про виселення з гуртожитків*, суди повинні з'ясувати, чи є гуртожитком приміщення, яке займає відповідач.

Крім того, якщо гуртожиток надано у зв'язку з роботою, судам слід з'ясувати вид трудового договору, укладеного між позивачем і відповідачем, і за яких підстав він був припинений, маючи на увазі, що згідно зі ст. 132 ЖК УРСР без надання іншого жилого приміщення можуть бути виселені сезонні, тимчасові працівники, які припинили роботу, особи, які працюють за строковим трудовим договором, а також інші працівники, які звільнилися за власним бажанням без поважних причин або звільнені за порушення трудової дисципліни чи вчинення злочину. При припиненні трудового договору з інших підстав вони, як і особи, перелічені в ст. 125 ЖК УРСР, можуть бути виселені лише з наданням іншого жилого приміщення (п. 22).

Позови про виселення з наданням іншого жилого приміщення (статті 114, 114-1, 117, 125, ч. 3 ст. 132 ЖК УРСР) не можуть бути задоволені, якщо надане приміщення не відповідає санітарним і технічним вимогам (п. 22-1).

При прийнятті позовних заяв про визнання ордеру недійсним судам слід мати на увазі, що виданий на жиле приміщення ордер у випадках, зазначених у ст. 59 ЖК УРСР, підлягає визнанню недійсним з наслідками, передбаченими ст. 117 цього Кодексу.

Якщо обов'язок надати жиле приміщення лежить на позивачеві (виконкомі, відомстві), відсутність у позовній заяві вказівки про надаване приміщення є підставою для залишення заяви без руху, а при невиконанні вимоги про усунення недоліків заява вважається неподаною і підлягає поверненню позивачеві (ч. 2 ст. 121 ЦПК України).

У випадку, коли позов пред'явлено особами, права яких порушено видачею ордеру і на яких не може бути покладено обов'язок по наданню відповідачам жилого приміщення, до участі в справі має бути притягнутий виконком або інший відповідний орган, що здійснює управління житловим фондом. Якщо, незважаючи на попередження, притягнутий до участі у справі орган не вирішив питання про надання відповідачам приміщення, суд вирішує позов по суті і при його задоволенні покладає на цей орган обов'язок надати відповідачам те жиле приміщення, яке вони раніше займали, або інше, яке за змістом ч. 2 ст. 117 ЖК має відповідати за розміром і благоустроєм наданому за ордером.

У будь-якому випадку надається інше, а не раніше займане жиле приміщення, якщо останнє зайняте на законних підставах. Якщо за ордером, виданим з порушеннями, зазначеними у ст. 59 ЖК, особи, які одержали його, не вселялися, суд вирішує питання лише про визнання ордеру недійсним.

При цьому суди повинні керуватися п. 7 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» про те, що на вимоги про визнання недійсним ордеру на жиле приміщення за передбаченими ст. 59 ЖК підставами поширюється трирічний строк позовної давності. Визнавши причини пропуску цього строку поважними, суд

задовольняє обґрунтовані вимоги. З цих самих правил судам слід виходити при розгляді вимог про виселення осіб, договір найму жилого приміщення з якими укладений з порушенням встановленого порядку без видачі ордера.

Таким чином, автори у своєму науковому дослідженні дійшли висновку, що судовий захист житлових прав є одним із найбільш дієвих способів захисту житлових прав і, враховуючи значну кількість звернень до суду за захистом саме цього конституційного права,

судам при вирішенні цивільних справ, що виникають із житлових відносин, необхідно неухильно дотримуватися вимог законності, керуватися чинним законодавством, напрацьованою судовою практикою та перш за все *з'ясувати*:

- підвідомчість та підсудність справи;
- яке саме застосовувати законодавство при розгляді справи (житлове чи цивільне законодавство);
- належність сторін та коло осіб, які повинні брати участь у справі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Узагальнення судової практики застосування Замостянським районним судом м. Вінниці статей 61-70 Глави 2 розділу III Житлового кодексу України за 2010 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://court.gov.ua>
2. Мічурін Є. Захист житлових прав осіб у судовому порядку /Евген Мічурін [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua>
3. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua>
4. Узагальнення судової практики застосування Замостянським районним судом м. Вінниці статей 61-70 Глави 2 розділу III Житлового кодексу України за 2010 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://court.gov.ua>
5. Узагальнення практики розгляду Малиновським районним судом м. Одеси цивільних справ про визнання особи такою, що втратила право на користування жилим приміщенням (за матеріалами судової практики 2007-2008 р.р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://court.gov.ua>
6. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень пункту 6 статті 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин четвертої і п'ятої статті 22 Закону України «Про міліцію» та частини шостої статті 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 р. № 5-рп/99 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
7. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
8. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18.09.1987 р. № 9 «Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
9. Лист Верховного Суду України від 26 травня 2001 року про викладення правових позицій щодо розгляду судами окремих категорій судових справ (Житлове право) // Юридичний вісник України. – 2001. – № 21.
10. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
11. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. N 529 «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>