

ЩОДО ПРОБЛЕМ ЗАСТОСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ ПРИ ВИРІШЕННІ СУДОВИХ СПОРІВ ПОВ'ЯЗАНИХ З ВИСЕЛЕННЯ З ЖИТЛА

Чепурнов В.О.,

суддя Перечинського районного суду
Закарпатської області,
кандидат юридичних наук

Невід'ємною умовою становлення правової держави є дотримання прав і свобод громадянина, особливо тих, що гарантовані Конституцією. В умовах сьогодення у суспільстві все більш зміцнюється та виходить на перший план розуміння права на житло, як одного з природних і невід'ємних прав людини. Права людини, що нерозривно пов'язані з житловими, встановлені та захищаються низкою нормативних актів, що діють в Україні. Отже, актуальність теми дослідження зумовлена становленням в Україні розвинутого громадянського суспільства та побудовою суверенної, демократичної, правової, соціальної держави, яка повинна служити суспільству й людині. Конституція України (ст. 47) встановила право кожного на житло. Реалізуючи це конституційне право громадяни на власний вибір можуть побудувати житло, придбати його у власність чи взяти у оренду. Тому зараз право на житло вже перестає зводитись переважно до безкоштовного отримання особою житла у державному чи громадському житловому фонді. Вагому його частину починають складати правовідносини з отримання житла у власність чи користування на цілком оплатних засадах. Право на житло реалізується у конкретних правовідносинах, учасниками яких є безпосередні носії цього права - громадяни.

Метою статті є визначення особливостей правового регулювання цивільних правовідносин, що складаються при реалізації права на житло та, на цій основі, обґрунтування і внесення конкретних пропозицій щодо вдосконалення законодавства, яке регулює згадані правовідносини.

Теоретичною базою для висновків, зроблених у даному дослідженні, стали праці таких вчених, як Г.Ф. Шершеневич, Д.І. Мейєр, С.М. Братусь, В.М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, О.А. Красавчиков, О.С. Йоффе, І.Б. Новицький, Н.С. Малєїн, Я.М. Шевченко, В.В. Луць, А.С. Довгерт, О.А. Підпригора, О.В. Дзера, та інших

Отже, основним законодавчим актом у сфері регулювання житлових відносин є Конституція України та Житловий кодекс України, прийнятий у 1983 році. (далі - ЖК України).

17 липня 1997 року Україна ратифікувала Римську Конвенцію про захист прав і основних свобод людини 1950 року, а також Перший протокол та протоколи №№ 2, 4, 7 та 11 до цієї Конвенції. Певна увага приділена в Конвенції правам людини, що пов'язані з житлом. Так, п. 1 ст. 8 Конвенції встановлює, що кожна людина має право на повагу до її житла. Цим правом закріплена недоторканність житла, яка проголошена також ст. 30 Конституції України. Відповідно до цього ніхто не може перешкодити особі у законно-

му володінні, користуванні чи розпорядженні своїм житлом, а будь-які порушення цих повноважень захищаються у встановленому законом порядку.

Також необхідно звернутися до правових позицій Європейського суду з прав людини, а саме до п. 1 ст. 8 Європейської конвенції про захист прав людини та основних свобод, яка гарантує кожній особі окрім інших прав право на повагу до її житла. Воно охоплює насамперед право займати житло, не бути виселеною чи позбавленою свого житла. Це покладає на Україну в особі її державних органів зобов'язання «вживати розумних і адекватних заходів для захисту прав» (рішення у справі *Powell and Rayner v. the U.K.* від 21.02.1990 р.). Такий загальний захист поширюється як на власника квартири (рішення у справі *Gillow v. the U.K.* від 24.11.1986 р.), так і на наймача (рішення у справі *Larkos v. Сургус* від 18.02.1999 р.).¹

Зокрема, п. 2 ст. 8 Конвенції чітко визначає підстави, за яких втручання держави у використання особою прав, зазначених в п. 1 цієї статті, є виправданим. Таке втручання має бути передбачене законом і необхідне в демократичному суспільстві, а також здійснюватися в інтересах національної і громадської безпеки або економічного добробуту країни, для охорони порядку і запобігання злочинності, охорони здоров'я чи моралі, захисту прав і свобод інших осіб.

Глава 23 Цивільного кодексу України встановлює, що громадянин, який став власником житла, має право розпоряджатися ним на свій розсуд: продавати, обмінювати, здавати в оренду, укласти інший правочин, не заборонений законом. Але, як зазначено у ч. 3 ст. 13 Конституції України, власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству. Тому право власності на житло охороняється правом лише настільки, наскільки його реалізація відповідає імперативним нормам закону.

Право на житло є одним з найбільш природних і невід'ємних прав людини. Стаття 47 Конституції України гарантує кожному право на житло, але це право, як і кожне інше, має преюдиціальне значення, якщо може бути реалізоване. А право кожного захищати свої права і свободи, права і свободи інших осіб від посягань найчастіше реалізується шляхом звернення до компетентних органів. І серед різноманітних національних механізмів і засобів забезпечення прав і свобод людини найбільш поширеним є судовий захист.

Правильний і своєчасний розгляд житлових

¹ Див. Загальна декларація прав людини (стаття 8), Європейська конвенція з прав людини (стаття 13). Прецедентні рішення Європейського суду з прав людини стосовно цього питання (посилання скорочені)-*Aksoiv, Turkey; Ergiv. Turkey; Klass and others v. Federal Republic of Germany; Powell and Rayner v. United Kingdom; Silver and others v. United Kingdom.*

спорів є гарантією реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств та установ, організацій у здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, його експлуатації та збереження.

В даний час проблема забезпечення права особи на житло набуває особливого значення і складності полягають не тільки у недосконалості законодавства, проблемах щодо реалізації права на житло, а й у недостатньому рівні його захищеності від правопорушень через різні об'єктивні та суб'єктивні чинники.

Система забезпечення житлових прав і свобод особи в сучасній Україні поки що перебуває на стадії становлення, а реалізованість та захищеність окремих прав і свобод й досі залишається на невисокому рівні. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права (ст. 2) зобов'язує державу забезпечити кожній особі ефективний засіб правового захисту 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. Тому судова діяльність має бути спрямована на захист цих прав і свобод від будь-яких посягань шляхом забезпечення своєчасного та якісного розгляду конкретних справ. Судова влада повинна здійснювати контроль за неухильним дотриманням вимог законності всіма, без винятку, суб'єктами права. При цьому, поряд зі здійсненням цілої низки функцій, судовій владі відводиться специфічна роль гаранта прав і свобод людини. Відповідно до ст. 55 Конституції України кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб. Ефективний механізм судового захисту прав людини — це найбільш універсальний демократичний інструмент правової держави. Тому особливе значення за сучасних умов має вивчення механізму судового захисту суб'єктивних прав та інтересів, що передбачає дослідження взаємодії матеріального і процесуального права, засобів порушення і розвитку процесу, видів цивільного судочинства, стадій процесу, механізму впливу судових рішень на суспільні відносини і тощо. Пленум Верховного Суду України у постанові «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 підкреслив, що правильний і своєчасний розгляд житлових спорів є гарантією реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств, установ, організацій у здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, його експлуатації і збереження. Разом з тим захист у житловій сфері має певні особливості. Його необхідно розглядати як передбачені законодавством заходи, що здійснюються державними органами, з визнання порушення та поновлення прав і законних інтересів

як наймачів житлового фонду, так і власників житла.

Досконалий розгляд житлових спорів є запорукою своєчасного, реального здійснення конституційного права громадян на житло і зміцнення законності у житлових правовідносинах.

На даний момент необхідно зазначити, що вищими судовими інстанціями сучасної України не приділяється належної уваги узагальненню судової практики розгляду судами житлових спорів, а існують лише поодинокі спроби здійснити комплексне узагальнення даної судової практики². Однак, неоднорідна судова практика, суперечливе законодавство та життєві реалії спонукають вищі судові інстанції України хоч і повільно, але рухатися в цьому напрямку. Зокрема, в цьому аспекті слід виділити Постанову Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних питань від 23 грудня 2011 року №13 «Про узагальнення судової практики розгляду судами спорів, що виникають із договорів найму жилого приміщення (ст.ст. 61-71 Житлового кодексу України)», згідно якої Пленум ВССУ взяв до відома інформацію судді ВССУ Мартинюка В.І. щодо цього питання.

Відповідно до частини 4 статті 9 ЖК України ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і порядку, передбачених законом.

Відповідно до ст. 116 ЖКУ якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання із ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого жилого приміщення.

Так, ч. 3 ст. 116 ЖК України зазначає, що осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення, виселяють без надання їм іншого жилого приміщення

Стаття 116 ЖК України вказує на такі підстави виселення фізичної особи без надання іншого жилого приміщення:

а) систематичне руйнування чи псування жилого приміщення. Вина цих осіб носить характер умислу або грубої необережності. Наймач відповідає за дії малолітніх та неповнолітніх дітей. Під систематичністю розуміють скоєння двох і більше таких право-

² Узагальнення практики розгляду судами Кіровоградської області спорів, які виникають з правовідносин, що регулюються нормами ст.ст. 61-71 ЖКУ за період 2010 р. (підготовлено суддею апеляційного суду Кіровоградської області Яковлевою С.В.); 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 рр.), підготовлені суддями Лічманом Л.Г., Дрішлюклом А.І.; Узагальнення практики розгляду цивільних справ у 2010 році про виселення з жилого приміщення у зв'язку із зверненням стягнення на предмет інтоєки апеляційного суду Івано-Франківської області від 31 березня 2011 року (підготовлено суддею апеляційного суду Фединяк В.Д.)

порушень;

б) використання його не за призначенням. Це використання житлового приміщення не для проживання, а для розміщення майстерні, складу, підсобних приміщень, утримання тварин тощо;

в) систематичне порушення правил співжиття, що робить неможливим для інших проживання із ними в одній квартирі чи в одному будинку.

У всіх трьох випадках до винних осіб повинні попередньо вживатись 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 й іншими громадськими організаціями за місцем роботи або проживання відповідача (незалежно від прямих вказівок з приводу можливого виселення).

Правила ст. 116 ЖК України про виселення за неможливістю сумісного проживання не поширюються на учасників спільної власності на жилі приміщення. У таких випадках захист прав учасника спільної власності може здійснюватись іншими способами, передбаченими ст. 16 ЦК України, наприклад, припинення дії, яка порушує право або відшкодування моральної шкоди.

Обставини, зазначені в даній статті ЖК України, є також підставою для виселення з гуртожитків (п. 44 Примірного положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. N 208) та службових жилих приміщень (п. 37 Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. N 37).

Наприклад, в цивільній справі №2-4566/07 за позовом С. до Ч., третя особа Малиновський РВ ОМУ ГУМВС України в Одеській області про усунення перешкод в здійсненні права власності, вселення, виселення та зняття з реєстраційного обліку (головуючий суддя Северова Є.С.) Відповідно до обставин справи, позивач 23.03.2007 року став власником житлового будинку, що розташований по вул. З. в м. Одесі, однак після укладення договору купівлі-продажу з'ясувалось, що в будинку залишився проживати Ч, член сім'ї колишнього власника Ч, який добровільно виселятися не бажає та створює перешкоди для його довірителя як в проживанні в будинку, так і в вселенні до нього. Рішенням суду від 20.11.2007 року, позовна заява гр. С була задоволена в частині вселення позивача у житловий будинок, в решті позовних вимог було відмовлено. В мотивувальній частині рішення суд зазначив, що позивач, як власник житлового будинку має право на вселення до нього. Разом з тим, відмовляючи в задоволенні позовних вимог про виселення відповідача, суд посилаючись на ЖК УРСР зазначив, що в разі припинення сімейних відносин із власником будинку колишні члени його сім'ї не втрачають право користування займаним ними жилим приміщенням. Та обставина, що

особа є власником жилого приміщення, а отже має охоронюване законом право володіти, користуватись і розпоряджатись належним йому майном, сама по собі не може бути підставою для виселення інших осіб, які там правомірно проживають. Не є підставою для виселення членів сім'ї власника будинку, в тому числі й колишніх, і факт переходу власності на будинок до іншої особи, оскільки їхнє право врегульоване житловим законодавством, за яким згідно до ст. 9 ЖК УРСР ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у користуванні ним інакше як з підстав і в порядку, передбаченим законом. Крім того, як на підставу позову позивач посилався на норми ст. 391 ЦК України

Зазначене рішення суду першої інстанції було скасовано ухвалою колегії суддів судової палати в цивільних справах апеляційного суду Одеської області від 25.02.2008 року, з посиланням на те, що відповідно до ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном. Оскільки права члена сім'ї колишнього власника були похідними від прав самого власника, то з припиненням права власності на спірний будинок у колишніх власників, припиняється право на житло й у самого члена його сім'ї.³

В іншій аналогічній за фабулою цивільній справі №2-2667/06 за позовом гр. М до гр. Р та ін. про усунення перешкод в реалізації права власності, примусове виселення, зняття з реєстраційного обліку та за зустрічним позовом заступника прокурора Малиновського району м.Одеси в інтересах малолітніх дітей про визнання недійсним договору купівлі-продажу, визнання права користування квартирою (головуючий суддя Дрішлюк А.І.), суд задовольняючи зустрічний позов заступника прокурора в частині визнання права користування за Р та малолітніми дітьми виходив з положень ст. 405 ЦК України, а також того, що це право користування майном (члена сім'ї) є правом на чужу річ (сервітутним правом), яке може бути припинене у випадках передбачених ст. 406 ЦК України. Тому оцінюючи доводи позивача М. в частині порушення відповідачкою вимог ст. 41 Конституції України, ст. 321 ЦК України, суд зазначив, що згідно з ч.ч. 5,6 ст. 403 ЦК України сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпорядження цим майном. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. На підставі зазначеного, суд зробив висновок, що продаж спірного майна, обтяженого сервітутними правами позивачу М. не припиняє право користування спірним майном неповнолітніми дітьми та їх матір'ю Р. З урахуванням наведено в частині позовних вимог М, як власника спірного житлового будинку, про усунення перешкод

³ 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 рр.), підготовлені суддями Лічманом Л.Г., Дрішлюк А.І.

в користуванні та виселені було відмовлено.

При перегляді даної, колегія суддів судової палати у цивільних справах апеляційного суду Одеської області, в ухвалі від 10.01.2007 року, справедливо не погодилась з висновками суду першої інстанції відносно застосування сервітутного права, оскільки вимоги про встановлення сервітуту (ст. 402 ЦК України) та його припинення (ст. 406 ЦК України) не завалялись.⁴

Досить велика кількість судових справ пов'язана з позовами іпотекодержателів щодо виселення мешканців із житлового будинку чи житлового приміщення в разі задоволення вимог про звернення стягнення не предмет іпотеки. При вирішенні даної категорії спорів слід мати гна увазі наступне.

Відповідно до п.п 43,44 Постанови Пленуму Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 №5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» при розгляді позову іпотекодержателя про виселення мешканців із житлового будинку чи житлового приміщення в разі задоволення вимог про звернення стягнення на предмет іпотеки суд має враховувати таке.

Згідно з частиною четвертою статті 9, статті 109 Житлового кодексу України, статей 39—40 Закону України «Про іпотеку» виселення мешканців із житлового будинку чи житлового приміщення, яке є предметом іпотеки, проводиться в порядку, встановленому законом. При цьому суд за заявою іпотекодержателя одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки за наявності підстав, передбачених законом, ухвалює рішення про виселення мешканців цього житлового будинку чи житлового приміщення. При цьому примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду тільки за певних умов: якщо мешканці добровільно не звільнили житловий будинок чи житлове приміщення, на яке звернуто стягнення як на предмет іпотеки, протягом одного місяця з дня отримання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника або в інший погоджений сторонами строк.

Згідно зі статтею 32 ЦК, статтею 177 СК та статтею 17 Закону України від 26 квітня 2001 року №2402-III «Про охорону дитинства» батьки не мають права без дозволу органу опіки і піклування укладати договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або спеціальній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати розподіл, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

У зв'язку із наведеним суди повинні виходити із того, чи мала дитина право власності на предмет іпотеки чи право користування предметом іпотеки на момент укладення договору іпотеки. Будь-які дії,

⁴ 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 рр.), підготовлені суддями Лічманом Л.Г., Дрішлюклом А.І.

вчинені без згоди іпотекодержателя після укладення договору іпотеки (наприклад, реєстрація неповнолітньої дитини в житловому будинку, народження дитини після укладення договору іпотеки) не є підставою для визнання такого договору недійсним із підстави невиконання вимог закону про отримання згоди органу опіки та піклування.

Положення статті 12 Закону України від 2 червня 2005 року №2623-IV «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей», яка вимагає попередньої згоди органу опіки і піклування для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право користування якими мають безпритульні діти, діє з 1 січня 2006 року і на договори, укладені до цієї дати, не поширюються (стаття 58 Конституції України).

Таким чином можна зробити висновок, що Закон України від 05 червня 2003 року «Про іпотеку» №898 містить в собі суперечливі позиції щодо процедури проведення виселення мешканців житлового будинку чи житлового приміщення, оскільки передбачає можливість їх виселення в судовому порядку як під час задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, так і в подальшому, але з дотриманням обов'язкової процедури письмового попередження про звільнення житлового приміщення протягом одного місяця.

Недотримання вищевказаної процедури є підставою для відмови в позові про виселення мешканців житлового приміщення, що є предметом іпотеки, і на яке звертається стягнення.

Виходячи із аналізу вказаних правових норм закону, примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду тільки за певних умов: якщо добровільно мешканці не звільнять житловий будинок або житлове приміщення, на яке звернуто стягнення як на предмет іпотеки протягом одного місяця з дня отримання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника або в інший погоджений сторонами строк. Оскільки на час ухвалення рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки відсутні виконання імперативно-диспозитивних приписів, встановлених частиною 2 статті 40 Закону України «Про іпотеку» та частиною 3 статті 109 ЖК України, щодо примусового виселення за рішенням суду мешканців із житлового будинку або житлового приміщення, на які здійснюється звернення як на предмет іпотеки, то такі позовні вимоги на цій стадії не можуть бути задоволені, оскільки на цей момент відсутні порушення, невизнання або оспорювання прав та свобод іпотекодержателя або нового власника щодо звільнення вказаних житлових приміщень їх мешканцями, в розумінні вимог статті 3 ЦПК України щодо права особи для звернення до суду за захистом.

З урахуванням вищевказаного можна зробити наступний висновок. Спори, пов'язані з житлом, є однією із складних категорій і становлять значну частину цивільних справ, що розглядаються судами. Вони стосуються придбання жилих приміщень, при-

пинення права користування ними, способів їх виконання тощо. Чинний ЖК регулює правовідносини, що виникають з питань користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду, та не може регулювати правовідносини, що виникають у зв'язку з користу-

ванням жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду, зокрема приватизованими квартирами. При розгляді спорів, зокрема щодо виселення з житла, що не врегульовані житловим законодавством, суд повинен застосовувати норми цивільного законодавства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Римська Конвенція про захист прав і основних свобод людини 1950 року // Офіційний вісник України.- №32 від 23.08.2006 р., стор.270.
2. Загальна декларація прав людини від 10.12 1948 р. // Офіційний вісник України від 15.12.2008 р., № 93, стор. 89, стаття 3103.
3. Європейська конвенція з прав людини від 4.11. 1950 р. // Офіційний вісник України від 16.04.1998 № 13, стор. 270.
4. Примірне положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. № 208.- <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/208-86>.
5. Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37. - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/37-88>.
6. Про охорону дитинства: Закон України від 26 квітня 2001 року №2402-III // Відомості Верховної Ради України.-2001., №30., ст.142.
7. Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей: Закон України від 2 червня 2005 року №2623-IV // Відомості Верховної Ради України.-2005., №26. ст.354.
8. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року №898 // Відомості Верховної Ради України. - 2003, №38. ст.313.