

6. Katsuba K.V. (2013), "Association of co-owners of multi-apartment buildings as a kind of non-business partnerships", *Pravo i suspilstvo*, no. 6-2, pp. 75-79.
7. Efimenko I.A. (2010), "Condominium as the subject of independent housing management", *Visnyk Natsionalnoi yurydychnoi akademii Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho*, no. 3, pp. 104-112.
8. Association of co-owners of a multi-apartment house: practical advice. Practical guide. Project «Second All-Ukrainian Forum of Condominiums». Lviv. 129 p., available at: www.city-institute.org.
9. Medvedeva L. and Goncharova N. (2004), "Changes in the legislation on the organizational and legal forms of legal entities", *Pravo Ukrainy*, no. 4, pp. 125-131.
10. "The Civil Code of Ukraine": Law of Ukraine on 16.01.2003 № 435-IV. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2003, no. 40-44, art. 356, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
11. Zhukov, V.I. (2011), "Civil Code of Ukraine and the draft new Housing Code of Ukraine: planned conflicts of norms", *Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenoї pamiaty Vasylia Pylypovycha Maslova «Aktualni problemy tsyvilnoho, zhytlovoho ta simeinoho zakonodavstva»* [Actual problems of civil, residential and family law. Materials of the international scientific and practical conference devoted to the memory of Vasyl Pylypovych Maslov], Xarkiv, Yaroslav the Wise National Law University, February 25, 2011, pp. 35-44.
12. "On amendments to the Tax Code of Ukraine regarding the definition of adjoining territory": Draft Law of Ukraine on 17.01.2012 № 9727, available at: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF7I700A.html.
13. "About the peculiarities of realization of the property right in an apartment building": Law of Ukraine on 14.05.2015 № 417-VIII. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2015, no. 29, art. 262.

DOI <https://doi.org/10.26661/2616-9444-2018-2-07>

УДК 349.444:347.254:342.737

ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ОСІБ: ПІДСТАВИ, СУТНІСТЬ, ПРОБЛЕМА ВИБОРУ ФОРМ ТА СПОСОБІВ

Калюжний В.В., аспірант

*Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, Україна
vv06vv@ukr.net*

Стаття присвячена дослідженню правовідносин у сфері цивільно-правового захисту житлових прав та інтересів осіб. Саме таке формулювання теми дослідження, на переконання автора, є найбільш повним. Воно відображає авторський підхід до того, що, по-перше, захисту підлягають не лише права, але й інтереси осіб у житловій сфері; по-друге, захисту підлягають житлові права та інтереси, а не лише права осіб на житло, оскільки «житлові права» є уособленням усіх належних особі прав та інтересів у житловій сфері, а не лише права осіб на житло («житлові права» та «права на житло» співвідносяться як загальне та спеціальне).

Згідно з авторським підходом інститут захисту житлових прав та інтересів осіб містить такі елементи: норми, які закріплюють житлові права та інтереси осіб; норми, які закріплюють право особи на захист житлових прав; норми процесуального характеру, які закріплюють механізм цивільно-процесуального захисту прав та інтересів осіб, форми та способи захисту житлових прав.

Автор, загалом солідаризуючись із підходом М.К. Галянтича в тому, що законодавець закріпив нормативні гарантії захисту житлових прав осіб (певні можливості – форми та способи захисту цивільних прав), робить висновок, що законодавець не дав легального визначення такого захисту, його особливостей, специфіки видів захисту окремих видів житлових прав та інтересів (сингулярні особливості), залежності способів захисту від видів порушень, що не йде на користь ні механізму захисту, ні його стану.

Ключові слова: житлове право, право на житло, захист, форми захисту, способи захисту, речові права, зобов'язальне право, порушення, оспорювання.

PROTECTION OF HOUSING RIGHTS AND INTERESTS OF THE PERSON: GROUNDS, SATISFACTION, PROBLEM OF CHOICE OF FORMS AND METHODS

Kalyuzhny V.V.

*Zaporizhzhia National University, str. Zhukovsky, 66, Zaporizhzhia, Ukraine
vv06vv@ukr.net*

The article is devoted to the study of legal relations in the field of civil protection of residential rights and interests of individuals. It is this formulation of the topic of research, according to the author, is the most complete. It reflects the author's approach. First, protection is subject not only to the rights but also to the interests of persons in the housing sector. Secondly, the protection of housing rights and interests, and not just the rights of persons to housing. «Housing rights» is an embodiment of all the rights and interests of the person in charge in the housing sector, and not only the rights of persons to housing («housing rights» and «housing rights» are referred to as general and special).

The author concludes for the first time that residential «interests» of individuals are unjustifiably overlooked both by legislators and by academics. For the most part, it is a matter of violating, not recognizing or challenging the rights of individuals (subjects of residential relations) – real and binding ones. Since the main sphere of residential relations concerns the realization of the real rights of persons to housing (property rights and rights to use living quarters), the main attention of the legislator is directed at the development of effective means of protection of these rights in particular. The same is true in the area of protecting the rights of participants in binding legal relationships in the housing sector.

Therefore, the mechanism of protection of residential interests of citizens is imperfect and ineffective.

According to the author's approach, the institution of protection of housing rights and interests of individuals contains elements. These are: the norms that establish the housing rights and interests of individuals; norms that establish the right of a person to protect housing rights; procedural rules, which establish the mechanism of civil-procedural protection of the rights and interests of individuals, forms and methods of protection of housing rights.

However, the completeness of these norms and the effectiveness of their application has its drawbacks. One of them is the concept of the outdated Housing Code and housing legislation in general, which establish different legal regime of residential premises of different housing stock (state, communal, private - in form of ownership, general and special use – in the sphere of use of housing, social housing stock).

It is worth noting that this condition is not recognized by all scientists. For example, Koroleva E. concludes that violations, non-recognition or disputes of residential rights should be considered the grounds for the right to protection regardless of the type of housing stock [1, p.117]. Recognize that, in fact, violations, non-recognition or contesting rights are universally recognized grounds for «launching» a protection mechanism (in order for a person to be able to exercise his right to protection). At the same time, the type of housing stock in respect of which the rights of a citizen have been violated is crucial for the choice of forms and methods of protection of housing rights, since different types of housing stock are subject to various acts of civil and residential law.

The author's arguments are based on the arguments of Samoilenko G. that civil law regulates civil relations (personal non-property, property, organizational, obligatory, protective and protective, etc.), which are based on legal equality, free expression of will, property independence of their participants [2, p. 68].

Continuing this opinion, we arrive at the conclusion that some of the relations governed by housing legislation are the subject of civil law, and, therefore, the subject of civil-law regulation.

At the same time, the author agrees with the approach of Galiantych M.K. that the legislator, having secured regulatory guarantees for the protection of residential rights of individuals (certain possibilities – forms and methods of protecting civil rights), did not give legal definition of such protection [3, p. 424].

The author concludes that there is no legal definition of the peculiarities, specific types of protection of certain types of housing rights and interests; lack of recognition of the dependence of methods of

protection against types of housing stock, violations of housing rights and interests. This is not in favor of a mechanism of protection, nor will I protect the rights and interests of carriers of residential rights.

Key words: housing law, right to housing, protection, forms of protection, methods of protection, property rights, liability law, violation, disputes.

Динаміка розвитку приватних відносин, їх різноманітність, підкріплені процесами глобалізації та трансформації суспільства на сучасному етапі його розвитку, зумовлює явне відставання законодавства від потреб регулювання цих правовідносин, що не йде на користь ні урегульованості відносин, ні захищеності носіїв суб'єктивних житлових прав та інтересів учасників житлових правовідносин.

Чого варте лише відсутність оновленого Житлового Кодексу України. Наразі діє ЖК України 1983 р. [1], який концептуально базується на підходах радянської правової системи, якій було властиве: пріоритетність забезпечення громадян житлом державного житлового фонду та специфіки його користування, специфічних форм та методів, способів захисту порушених житлових прав громадян. У той же час визнається, що після проведеної приватизації державного житлового фонду пріоритетною є сфера приватного житлового фонду, яка регулюється ЦК України (в частині речових прав на житло та зобов'язальних відносин, в яких об'єктом виступає житло).

Це зумовлює використання загальноцивілістичних форм та способів захисту порушених цивільних прав осіб (речово-правових та зобов'язально-правових), що в окремих випадках не враховує специфіки житла як особливого об'єкту цивільних прав, специфіки житлових правовідносин та особливостей захисту порушених житлових прав (при тому, що формально закріплено положення про загальну рівність форм та видів власності (ми усвідомлюємо, що житлові правовідносини мають свою особливу, притаманну їм специфіку, особливий статус суб'єктів, особливий режим нерухомості, що характеризується рядом ознак, властивих саме житлу).

Підтримуємо відому тезу Шишки Р.Б., яка ґрунтується на аргументах Грибанова В.П. [2, с. 104], що суб'єктивне право чогось варте за умови, що воно охороняється і може бути захищене в разі його порушення. Тому законодавець надає управненій особі засоби, форми, порядок та способи захисту, інакше це право є лише декларативним правом [3, с. 115].

Продовжуючи дану думку, висловлюємо позицію, що у випадку порушення суб'єктивного права захист має забезпечувати ефект. Тобто захист має бути результативним, полягати у відновленні порушених прав, визнанні оспорюваного права, відновленні стану, який існував до порушення. У крайньому випадку захист має забезпечувати компенсаторну (матеріально-відновлювальну) функцію цивільного права.

На жаль, наразі можемо констатувати, що захист житлових прав залишається сферою, в якій лише частково забезпечена означена функція права. Причин тому, звісно, достатньо: це і застаріле законодавство, і наявність прогалин, недоліків та протиріч чинного законодавства, і специфіка житлових відносин (які модернізуються, трансформуються, змінюються), щодо правового регулювання яких навіть на теоретичному рівні має місце достатньо велика кількість дискусій. Завдання права – дати відповідь цим викликам, створити ефективний механізм захисту порушених житлових прав.

В Україні питанням захисту цивільних прав осіб приділяється увага практично всіх учених-цивілістів. Адже є цілком логічним той факт, що одне лише саме по собі правове регулювання цивільних правовідносин, поза механізмом захисту порушених прав, є недосконалим та недостатньо ефективним, оскільки у випадку відсутності ефективного механізму захисту порушених прав неможливо вести мову про високу ступінь ефективності такого правового регулювання. Захист є тим лакмусом, який свідчить про наявність чи відсутність стану порушуваності прав осіб. Тож окрім основної функції захисту, він виконує ще й інформативну функцію (функцію зворотного зв'язку). Відтак за можливе назвати вчених-цивілістів, праці яких присвячені загальнотеоретичним питанням цивільно-правового

захисту. Серед них: О.В. Дзера, А.С. Довгерт, І.В. Венедіктова, В.М. Коссак, Н.С. Кузнецова, В.В. Луць, О.А. Пушкіна, О.А. Підпригора, З.В. Ромовська, Р.О. Стефанчук, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, В.С. Щербина, Є.О. Харитонов та ін.

На особливу увагу заслугове монографія І.В. Венедіктової «Захист охоронюваних законом інтересів у цивільному праві» (2014) [4], оскільки, на відміну від інших досліджень, увага зосереджується не лише на питаннях захисту порушених прав, але й на охоронюваних законом інтересах, які до того були обійдені увагою більшості науковців.

Безперечно, варто назвати навчальний посібник М.К. Галянтича «Житлове право України» (2008), в якому автор не лише класифікував види порушень житлових прав (характеризував спори, що розглядаються в судовому порядку), але й зосередив увагу на особливостях охорони та захисту житлових прав [5]. Із часів видання даного посібника минуло понад десять років. Тож у ньому об'єктивно відсутні особливості новітніх (оновлених) правовідносин та особливості захисту житлових прав їх учасників (порушення житлових прав шахряями; захист прав дітей, у тому числі прав дітей, позбавлених батьківського піклування (в умовах не лише скасування загального нагляду, але й суттєвого обмеження представницької функції органів прокуратури згідно з внесеними змінами до ЦПК України в грудні 2017 року); порушення житлових прав дітей органами, на які покладено захист прав дітей; порушення житлових прав осіб, які набули житло шляхом іпотечного кредитування в іноземній валюті; питання забезпечення житлом учасників АТО; порушення прав учасників ОСББ; порушення житлових прав шляхом ненадання чи надання неякісних комунальних послуг та питання їх вартості та ін.

Серед останніх досліджень варто звернути увагу на праці Кройтора В.А. «Система цивільно-правових засобів захисту житлових прав» [6], Кармази О.О. «Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин» [7], Корольової Є.О. «Юридична природа права на захист житлових прав» [8], Фігель А.А. «Особливості захисту житлових прав фізичних осіб як суб'єктів цивільних правовідносин» [9] в аспекті співвідношення житлових прав і права на житло.

Варті уваги дисертаційні дослідження Фігель А.А. «Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб» (2012) [10] (проте із часів захисту накопичилася велика кількість проблемних питань захисту окремих житлових прав фізичних осіб), Наумової Н.М. «Недоторканність житла як комплексний міжгалузевий правовий інститут» (2017) [11], виконане в рамках спеціальності 12.00.01 – теорія та історія держави і права; історія політичних і правових вчень.

Порушення житлових прав фізичних осіб, недосконалість чинного законодавства в досліджуваній сфері, неефективність існуючого механізму цивільно-правового захисту житлових прав викликають потребу дослідити та переосмислити на нових цивільно-правових засадах, які враховують здобутки країн ЄС та рішень ЄСПЛ, житлові правовідносини та існуючий механізм цивільно-правового захисту житлових прав фізичних осіб (як учасників цих відносин); особливості вибору форм та способів захисту; внести пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства в досліджуваній сфері правовідносин.

У процесі дослідження означеної вище проблематики питань захисту житлових прав фізичних осіб виявилось ряд питань загальнотеоретичного характеру, які потребували свого вирішення. Йдеться, передусім, про усвідомлення та розуміння сутності категорії «житло» та співвідношення категорій «право на житло» та «житлових прав» у теорії цивільного права, житловому праві та в рішеннях ЄСПЛ.

Виявилось, що чинне законодавство України не дає чітких відповідей на ці питання, а тим більше через призму рішень ЄСПЛ. Тож фактично вирішення питання проблеми вибору форм та способів захисту житлових прав слід вирішувати лише після з'ясування поставлених вище питань щодо змісту окремих категорій та їх співвідношення.

Не витрачаючи часу та надмірних зусиль на схоластичні судження, відразу визначимо основоположну ідею, яку варто покласти в основу даного дослідження. Йдеться, як це не дивно, про категорії «безпеки» та «поваги».

20 квітня 2018 року в Київському інституті інтелектуальної власності та права Національного університету «Одеська юридична академія» відбулася науково-практична конференція «Безпека як правовий концепт».

У вітальному слові Ківалов С.В. зазначив, що наразі створення безпекового середовища (середовища, в якому існує людина) є одним із найактуальніших питань [12, с. 7].

Дійсно, ще 15.05.2002 р. 6-ою Всесвітньою конференцією із запобігання й управління пошкодженнями (ризиками), яка проходила в Монреалі, – «Право людини на безпеку» було визнано, що безпека є основним правом людини. Воно включає в себе встановлення стану пильності і передбачає розробку механізму контролю небезпек на безперервній основі. Ст. 2 Декларації, прийнятої на даній конференції, закріпила, що безпека є станом, в якому небезпека і умови, які ведуть до фізичного, психологічного або матеріального збитку, мають контролюватися, аби зберегти здоров'я і добробут індивідів та суспільства [12, с. 7].

Безперечно, що однією із зон комфорту та безпеки має бути житло. Не дарма наші пращури говорили: «Мій будинок – моя фортеця».

Така позиція достатньо чітко прослідковується і в рішеннях Європейського суду з прав людини, який розширив межі ст. 8 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» (1950) [13]. Формально її зміст зводиться до визнання права особи на повагу до приватного і сімейного життя. Текстуально це право включає і право на повагу до житла, оскільки згідно із ч. 1 ст. 8 «кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції» [13].

Як зазначає Д.І. Дудаш, дана стаття захищає чотири види інтересів: приватне життя, сімейне життя, житло та кореспонденцію. Саме в житлі особа здійснює те, що охоплюється поняттями приватного та сімейного життя [14, с. 226].

Натомість чинний ЦК України 2003 р. закріпив право особи на особисте життя і його таємницю (ст. 301) та право на недоторканність житла (ст. 311).

Переконані, що чинний ЦК України містить менший об'єм прав та правомочностей особи щодо житла, як це має місце і з правом на «особисте життя», на відміну від права «на приватне життя» (ст. 8 Конвенції). Так, ЄСПЛ зазначав, що було б неправильно обмежувати право на приватне життя лише «внутрішнім світом», в якому особа може жити особистим (власним) життям так, як забажає. Тому зміст права на приватне життя включає в себе як фізичну, так і моральну сторону життя людини [14, с. 226].

Подібно до цього і право на повагу до житла є значно ширшим за змістом, аніж лише право на недоторканність житла.

Така позиція ґрунтується на позиції Галянтича М.К. та Самойленка Г.В. щодо багатозначності категорії права особи на житло. На їх переконання, зміст цих прав складають основні права людини: право на повагу до житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла, право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення, створення умов реалізації права людини на житло, речові та зобов'язальні права на житло [15, с. 93].

Саме житло наразі перестає усвідомлюватися лише як об'єкт речових правовідносин. М. Галянтич та Г. Самойленко висловили думку щодо розуміння житла і як немайнового блага. Останнє пов'язане з «реалізацією права людини на житло, є способом забезпечення прав і свобод людини і громадянина на проживання в ньому на відповідній правовій підставі (власність, інше речове право, зобов'язання тощо) і правом на недоторканність житла як права на повагу до приватного життя. ...Слід вважати, що житло охоплює дві складові

частини: матеріальне (об'єкт житлової нерухомості, річ) і нематеріальне благо (недоторканність житла)» [15, с. 89].

Така позиція перекликається з позицією Н. Горобець, яка зазначала, що «житло» є не лише майновим благом, але й уявними межами в просторі, які відокремлюють особливу приватну сферу (приватність) особи від держави та суспільства та мають особливий психологічний (духовний) аспект для людини [16, с. 122]. Відтак, на її переконання, не варто ототожнювати категорію «житло» в значенні об'єкта речових прав та «житло» в значенні особистого немайнового права особи на недоторканність житла [17, с. 4].

У той же час вона обмежує зміст особистого немайнового права особи на житло лише правом особи на недоторканність житла.

Солідаризуємося з підходом М. Галянтича та Г. Самойленка, що об'єм правомочностей управненої особи є значно ширшим.

Так, аналіз ч. 2. ст. 8 Конвенції дозволяє стверджувати, що в ній йдеться про заборону державі втручатися у сферу реалізації прав людини, включаючи право людини на житло.

Як зазначив І. Присяжнюк, Європейський суд із прав людини «втручання органів держави» розуміє як: проникнення (входження) в житло; знищення житла; створення перепон до користування (вигнання з житла; заборона до нього повертатися; відмова в дозволі проживати в будинку, відмова в розміщенні будинку на певній території); створення незручностей у користуванні житлом; бездіяльність державних органів щодо захисту права на повагу до житла [18, с. 64].

Фактично йдеться про способи (види) порушення житлових прав фізичної особи шляхом «втручання» в здійснення цього права чи можливість його реалізації.

Це дає нам підстави для висновку, що повага до житла є «ширшим» від права на недоторканність житла поняттям, оскільки включає в себе не лише «незаконне проникнення до житла», але і втручання в здійснення цього права (про заборону втручання у приватне життя в практиці ЄСПЛ).

Відтак, попри більшу абстрактність, все ж це додає гарантій щодо охорони та захисту житлових прав особи (в тому числі у сфері речових та зобов'язальних правовідносин).

Фактично речові та зобов'язальні правовідносини є лише підставою для набуття права особи на житло, сферою, в якій можлива реалізація цього права. Відтак похідним від нього стає право на повагу до житла як спосіб забезпечення здійснення особистого (суб'єктивного) права.

Такий висновок слідує і зі змісту ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції, згідно з якою «повага до житла» включає в себе право безперешкодного користування своїм майном (право на повагу до власності).

Аргументовано виглядає позиція Галянтича М.К., який із питання співвідношення «житлового права» фізичної особи і «права на житло» зазначив про їх різну природу та зміст.

По-перше, право на житло є природним правом, а не позитивним, що зумовлює розуміння його в якості елементу правоздатності фізичних осіб [19, с. 108].

По-друге, право на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові відносини, а й юридичну можливість захищати їх [20, с. 13].

По-третє, конституційне право на житло є не суб'єктивним цивільним правом фізичної особи, а лише передумовою для набуття конкретних суб'єктивних прав та обов'язків. Відтак суб'єктивні житлові права виникають у ході реалізації конституційного права (на підставі наявності закріпленого в Конституції України «права на житло» шляхом вступу фізичних осіб у конкретні житлові правовідносини) [21, с. 81].

Іншими словами, право на житло трансформується в суб'єктивні житлові права на підставі юридичних фактів (правомірних дій), у результаті чого особи стають учасниками житлових правовідносин. Відтак говорити про захист житлових прав можливо у випадку їх порушення. Право на житло є скоріше передумовою виникнення суб'єктивних житлових прав.

По-четверте, цивільно-правовому захисту підлягають житлові права, а не житло як об'єкт цивільних правовідносин. У своєму дисертаційному дослідженні А.А. Фігель зазначає, що право на захист житлових прав знаходиться в структурі конституційного суб'єктивного права на житло, і з моменту порушення самого суб'єктивного права здійснюється механізм цивільно-правового захисту і виникнення відповідного обов'язку в правопорушника поновити порушене суб'єктивне житлове право [10, с. 18].

Однак це не виключає вчинення безпосередніх дій, спрямованих на фізичний захист житла. Приміром, Н.М. Наумова говорить про те, що захист житла є правовим явищем, спрямованим на убезпеченням сфер приватного життя від неправомірного (безпідставного) державного втручання [11, с. 9].

Подібну позицію висловлює і Жоау Коррейя Конде: захист житла є попередньою гарантією сімейного та приватного життя [22, с. 51].

На наше переконання, йдеться про різні площини і сфери. Йдеться про те, що ці дії (захист житла) є способом реалізації права особи на захист своїх житлових прав. Ці дії в механізмі правового регулювання досліджуваних житлових правовідносин є нічим іншим, як юридичним фактом. Погодимося, що суб'єктивне право і юридичний факт – то є різні категорії одного явища.

Досліджуючи питання захисту житлових прав, не варто нехтувати і охоронюваними законом інтересами учасників житлових правовідносин.

По-перше, захисту підлягають не лише права, але й інтереси осіб у житловій сфері; по-друге, захисту підлягають житлові права та інтереси, а не лише права осіб на житло, оскільки «житлові права» є уособленням усіх належних особі прав та інтересів у житловій сфері, а не лише права осіб на житло («житлові права» та «права на житло» співвідносяться як загальне та спеціальне).

Автор уперше доходить висновку, що житлові «інтереси» осіб невиправдано знаходяться поза увагою як законодавця, так і науковців. Здебільшого йдеться про порушення, невизнання чи оспорування прав осіб (суб'єктів житлових правовідносин) – речових та зобов'язальних. Оскільки основна сфера житлових правовідносин стосується реалізації речових прав осіб на житло (прав власності та прав користування житловими приміщеннями), то основна увага законодавця спрямована на вироблення ефективних засобів захисту саме цих прав. Така ж ситуація і у сфері захисту прав учасників зобов'язальних правовідносин у житловій сфері.

Доволі частими є випадки, коли формально суб'єктивне житлове право особи не порушене. Але, приміром, державний орган обмежує право особи в можливості реалізувати належні їй права в житловій сфері. Цілком звичайний приклад: особі відмовлено в постановці на квартирний облік; відмовлено в забезпеченні соціальним житлом; відсутність забезпечення військовослужбовців житловою площею тощо. У даному випадку житлові права на конкретне житло в особи не виникло, право на житло не є реалізованим. Але у випадку наявності порушення з боку державних органів чи держслужбовців йтиметься про порушення інтересів особи – інтересу реалізації свого житлового права.

Напевно, саме тому Галянтич М.К. зазначає, що вимога надання житла безоплатно або за доступну плату не є суб'єктивним цивільним правом [23, с. 81].

Відтак механізм захисту житлових інтересів громадян є недосконалим та малоефективним.

Згідно з авторським підходом інститут захисту житлових прав та інтересів осіб містить елементи: норми, які закріплюють житлові права та інтереси осіб; норми, які закріплюють право особи на захист житлових прав; норми процесуального характеру, які закріплюють механізм цивільно-процесуального захисту прав та інтересів осіб, форми та способи захисту житлових прав та охоронюваних законом інтересів. Щоправда, щодо останніх позитивне право не містить чітко закріплених форм та способів їх захисту, що змушує до використання загальних форм та способів, закріплених у ст. 16 ЦК України. У той же час специфіка житлових правовідносин накладає свій відбиток на зміст суб'єктивних житлових прав та обов'язків, зумовлює особливість видів та способів порушень суб'єктивних житлових прав, а відтак потребує своїх, притаманних саме їм способів захисту порушених суб'єктивних житлових прав та охоронюваних законом інтересів.

Чи не тому в п.15 Висновків у дисертаційному дослідженні А.А. Фігель запропонував додаткові способи захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб, а саме: відновлення порушених житлових прав шляхом застосування негайних заходів виселення під час самозахоплення житла; поновлення права на проживання; переселення [10, с. 18].

Однак повнота зазначених норм та ефективність їх застосування має свої вади. Однією з них є концепція застарілого Житлового кодексу та житлового законодавства загалом, які встановлюють різний правовий режим житлових приміщень різного житлового фонду (державного, комунального, приватного – за формою власності; загального та спеціального користування – за сферою використання житла; житлового фонду соціального призначення).

Варто зазначити, що такий стан визнається не всіма науковцями. Так, наприклад, Є.О. Корольова робить висновок, що порушення, невизнання чи оспорювання житлових прав слід вважати підставами виникнення права на захист незалежно від виду житлового фонду [24, с. 117]. Визнаємо, що дійсно, порушення, невизнання чи оспорювання прав є універсальними визнаними підставами для «запуску» механізму захисту (для того, аби особа могла скористатися своїм правом на захист). У той же час, на переконання автора, вид житлового фонду, щодо якого порушено житлові права громадянина, має визначальне значення для обрання форм та способів захисту житлових прав (у силу того, що для різних видів фондів застосовують різні акти цивільного та житлового законодавства).

Автор частково погоджується з підходом В.А. Кройтора, що в силу цього нормативно встановлено загальні цивілістичні (універсальні) способи захисту порушених житлових прав (які мають цивільно-правову природу) та спеціальні (закріплені в житловому законодавстві). Однак загальні способи слід використовувати лише в тому випадку, якщо відсутні спеціальні способи захисту [6, с. 137]. Такий підхід ґрунтується на приписах п. 5 Постанови Пленуму Верховного суду України від 12.04.1985 № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України», згідно з яким під час розгляду спорів, що не врегульовані житловим законодавством, суд застосовує норми цивільного законодавства [25]. Складається помилкове враження про відмінність предмету правового регулювання житлових та цивільних правовідносин за житловим та цивільним законодавством. Однак це не відповідає дійсності. Насправді, житлове законодавство, яке регулює майнові та особисті немайнові правовідносини на приватно-правових засадах, є частиною цивільного законодавства.

Такий підхід обґрунтовувався в статтях Самойленка Г.В., який, спираючись на аргументи Шишки О.Р.[26, с. 83], запропонував ст. 1 ЦК України викласти в такому формулюванні: «1. Цивільним законодавством регулюються цивільні відносини (особисті немайнові, майнові, організаційні, зобов'язальні, охоронні та захисні, та інші), які засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників» [27, с. 68].

Як зазначає Шишка О.Р., перелічені ознаки є ніби легалізацією природних властивостей тих відносин, які регулюються актами цивільного законодавства України.

Продовжуючи дану думку, доходимо висновку, що частина відносин, які регулюються житловим законодавством, є предметом цивільного права, а відтак предметом цивільно-правового регулювання.

Саме на цих підставах свого часу Мічурін Є.О. обґрунтовував, що житлове право є галуззю законодавства, а не галуззю права [28, с. 20]. Проте в науці має місце дискусія щодо цього питання. Так, Галянтич М.К. визнає житлове право комплексною галуззю права [5, с. 21].

Та все ж автор, загалом солідаризуючись із підходом Галянтича М.К., що законодавець, закріпивши нормативні гарантії захисту житлових прав осіб (певні можливості, форми та способи захисту цивільних прав) [5, с. 424], робить висновок, що законодавець не дав легального визначення такого захисту, його особливостей, специфіки видів захисту окремих видів житлових прав та інтересів (сингулярні особливості), залежності способів захисту від видів порушень, що не на користь ні механізму захисту, ні його стану.

Підхід, що захист порушених житлових прав має ту специфіку, що він є залежним від способу охорони відповідного житлового права, специфіки порушень, форм та способів захисту, передбачених актами чинного законодавства, але внаслідок відсутності в позитивному праві спеціалізованих форм та способів захисту суб'єктивних житлових прав та інтересів фізичних осіб не є достатньо аргументованим, адже практика ЄСПЛ спонукає до застосування всіх можливих дозволених чи не заборонених законом заходів, спрямованих на захист відповідного права, включаючи відновлення стану особи, який передував порушенню.

Підтримуємо пропозицію Кройтора В.А. визнавати існування рівні (системи) захисту порушених житлових прав та інтересів особи. Згідно з його підходом перша система (універсальна, або загальна) містить універсальні засоби захисту цивільних прав (установлені ст. 16 ЦК України) та спеціальні засоби захисту житлових прав (визначені актами житлового законодавства). Другий рівень являє собою систему спеціальних цивільно-правових засобів захисту житлових прав: речово-правові засоби (позови про визнання права користування жилим приміщенням, про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитку); зобов'язально-правові засоби (позови про примусовий обмін жилого приміщення, про вселення у житло); компенсаційні (позов про відшкодування шкоди, завданої житлу, або збитків, спричинених порушенням користування житлом) [6, с. 138].

Однак такий підхід не дозволяє визначити «традиційні» для цивільного права форми та способи захисту порушених житлових прав та інтересів та «нетрадиційні», чи специфічні, властиві саме житловим правовідносинам. Так, у цій концепції немає місця неюрисдикційній формі захисту – самозахисту. Фактично йдеться лише про застосування юрисдикційної форми захисту – судової. Крім того, упущено такий засіб (спосіб) захисту, як відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

У свою чергу, А. Фігель у п. 12 висновків свого дисертаційного дослідження зробив висновок щодо необхідності відмежування способів захисту та засобів захисту житлових прав, оскільки засоби захисту є інструментами, які дозволяють фізичним особам реалізувати той чи інший спосіб захисту житлових прав [10, с. 18].

Повторимося, що захист житлових прав та інтересів та можливість вибору відповідних способів захисту не повинні обмежуватися. В основі захисту має бути мета – відновлення правового становища постраждалої особи.

Як зазначає О. Кармаза, право на захист входить до основи правового статусу особи; визначає зміст та спрямованість діяльності держави; забезпечення цього права є одним із головних обов'язків держави. Це право не може бути обмежено, крім випадків, передбачених Конституцією України [7, с. 117].

Така позиція, загалом, закріплена і в ст. 13 Конвенції, згідно з якою кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного

захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження [13].

ЛІТЕРАТУРА

1. Житловий Кодекс Української РСР: Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х / Верховна Рада УРСР. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
2. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. Москва: Рос.право, 1992. 207 с.
3. Цивільне право України: підручник / за ред. проф. Бошицького Ю.Л. та проф. Шишки Р.Б. Загальна частина. Київ: Видавництво Ліра-К, 2013. 716 с.
4. Венедиктова І.В. Захист охоронюваних законом інтересів у цивільному праві: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 288 с.
5. Галянтич М.К. Житлове право України: навчальний посібник. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 528 с.
6. Кройтор В.А. Система цивільно-правових засобів захисту житлових прав. *Право і Безпека*. 2016. № 1. С. 135–140. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pib_2016_1_29.
7. Кармаза О.О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. *Часопис Київського університету права*. 2012. № 2. С. 154–157.
8. Корольова Є.О. Юридична природа права на захист житлових прав. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія юридичні науки. 2015. Випуск 3. Том 1. С. 113–117.
9. Фігель А. Особливості захисту житлових прав фізичних осіб як суб'єктів цивільних правовідносин. *Юридична Україна: Правовий часопис*. 2011/2. № 11. С. 32–37.
10. Фігель А.А. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2012. 20 с.
11. Наумова Н.М. Недоторканість житла як комплексний міжгалузевий правовий інститут: теоретико-правова характеристика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Харків: МВС України. Харк. нац. ун-т внутр. Справ, 2017. 18 с.
12. Ківалов С.В. Вітальне слово: виступи учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції «Безпека як правовий концепт», 20 квітня 2018 р. Національний університет «Одеська юридична академія». Київський інститут інтелектуальної власності та права. Київ: Видавництво Ліра-К, 2018. 194 с.
13. Про захист прав людини і основоположних свобод: Конвенція від 04.11.1950 р. / Рада Європи; URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_004.
14. Дудаш Т.І. Практика Європейського суду з прав людини: навчально-практичний посібник. Київ: Алерта, 2013. 368 с.
15. Галянтич М., Самойленко Г. Характеристика житла за законодавством України та у практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2015. № 4. С. 88–97.
16. Горобець Н.О. Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу», 23 травня 2009 р. Харків: ХНУВС, 2009. 436 с.
17. Горобець Н.О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Харків, 2010. 19 с.

18. Присяжнюк І.І. Кримінальна відповідальність за порушення недоторканості житла або іншого володіння особи в Україні: монографія. Київ: Національна академія прокуратури України; Кіровоград: МПП «Антураж А», 2011. 290 с.
19. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав: монографія. Київ, Тернопіль: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва НАПрН України. Підручники і посібники, 2009. 496 с.
20. Галянтич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ: Б.в., 2008. 40 с.
21. Харитонов Є.О. До визначення сутності права на житло: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. Харків: Кроссруд, 2011. С. 78–81.
22. Correia João Conde. Qual o significado de abusiva intromissão na vida privada, no domicílio, na correspondência e nas telecomunicações. *Revista do Ministério Público*. 1999. № 79. P. 40–50.
23. Галянтич М.К. Актуальні питання розвитку житлового законодавства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25.02.2011 р. Харків: Кроссруд, 2011. С. 88–91.
24. Корольова Є.О. Юридична природа права на захист житлових прав. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія юридичні науки. 2015. Випуск 3. Том 1. С. 113–117.
25. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 р. № 2. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85>.
26. Шишка О.Р. Критерії визначення цивільних відносин у предметі цивільно-правового регулювання: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої світлій пам'яті О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу», 27 травня 2016 р. Харків: МВС України, Національний університет внутрішніх справ. 2016. 400 с. С. 82–87.
27. Самойленко Г.В. Щодо місця правовідносин із перевезення пасажирів у предметі цивільно-правового регулювання. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 2. С. 62–71.
28. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболев О.В. Житлове право України Науково-практичний посібник. Харків: Еспада, 2001. 318 с.

REFERENCES

1. “Housing Code of the Ukraine”: Code of Ukraine on 30.06.1983 № 5464-X, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy*, 1983, *Dodatok* no. 28, art. 573. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
2. Griбанov, V.P. (1992), *Predelyi osuschestvleniya i zaschityi grazhdanskih prav* [Limits for the implementation and protection of civil rights], Ros.pravo, Moscow, USSR.
3. Boshitsky, Y.L. and Shishka, R.B. (2013), *Tsyvilne pravo Ukrainy: pidruchnyk* [Civil law of Ukraine: textbook], Vydavnytstvo Lira-K, Kyiv, Ukraine.
4. Venediktova, I.V. (2014), *Zakhyst okhoroniuvanykh zakonom interesiv u tsyvilnomu pravi: monohrafiia* [Protection of law-protected interests in civil law: monograph], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.

5. Galantich, M.K. (2008), *Zhytlove pravo Ukrainy: navchalnyi posibnyk* [Housing law of Ukraine: textbook], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
6. Kreutor, V.A. (2016), “The system of civil law protection of housing rights”, *Pravo i Bezpeka*, no. 1, pp. 135-140. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pib_2016_1_29.
7. Karmaza, O.O. (2012), “Means and methods of protecting the rights of subjects of housing relations”, *Chasopys Kyivskoho universytetu prava*, no. 2, pp. 154-157.
8. Korolova, E.O. (2015), “The legal nature of the right to protection of housing rights”, *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriia yurydychni nauky, vol. 3(1)*, pp. 113-117.
9. Figel, A.A. (2011), “Features of protection of residential rights of individuals as subjects of civil legal relations”, *Yurydycha Ukraina : Pravovyi chasopys*, no. 11, pp. 32-37.
10. Figel, A.A. (2011), “Civil law protection of residential rights of individuals”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.
11. Naumova, N.M. (2017), “Immunity of housing as an integrated interdisciplinary legal institution: theoretical and legal characteristics”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.01, Kharkiv National University of Internal Affairs, Ministry of Internal Affairs of Ukraine, Kharkiv, Ukraine.
12. Kivalov, S.V. (2018), “Congratulatory speech”, *Bezpeka yak pravovyi kontsept. Vystupy uchashnykiv vseukrainskoi naukovo-praktychnoi konferentsii* [Safety as a Legal Concept. Speeches of the participants of the All-Ukrainian Scientific and Practical Conference], Kyiv, Kiev Institute of Intellectual Property and Law, National University “Odessa Law Academy”, April 20, 2018, pp. 6-8.
13. “On the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms”: Convention on 04.11.1950 / Council of Europe; URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_004.
14. Dudash, T.I. (2013), *Praktyka Yevropeiskoho sudu z prav liudyny: navchalno-praktychnyi posibnyk* [Practice of the European Court of Human Rights: educational and practical guide], Alerta, Kyiv, Ukraine.
15. Galantich, M. and Samoilenko, G. (2015), “Characteristics of housing under the legislation of Ukraine and in the practice of the European Court of Human Rights”, *Pravo Ukrainy*, no. 4, pp. 88-97.
16. Gorobets, N.O. (2009), “The concept of «living space» in the right to inviolability of living space”, *Problemy tsyvilnoho prava ta protsesu. Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenii pamiaty profesora O.A. Pushkina* [Problems of Civil Law and Process. materials of the international scientific and practical conference devoted to the memory of Professor O.A. Pushkin], Kharkiv, KhNUVS, May 23, 2009, 436 s.
17. Gorobets, N.O. (2010), “The right to inviolability of housing: the civil-law aspect”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kharkiv, Ukraine.
18. Prisyazhnyuk, I.I. (2011), *Kryminalna vidpovidalnist za porushennia nedotorkanosti zhytla abo inshoho volodinnia osoby v Ukraini: monohrafiia* [Criminal liability for violation of the integrity of a home or other property of a person in Ukraine: a monograph], National Academy of Public Prosecutor of Ukraine, Kyiv; MPP «Anturazh A», Kirovograd, Ukraine.
19. Galantich, M., Drslyuk, A. and Lichman L. (2009), *Zdiisnennia ta sudovyi zakhyst subiektyvnykh zhytlovykh prav: monohrafiia* [Implementation and judicial protection of subjective rights of inhabitants: monograph], Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Sciences of Ukraine, Kiev, Ternopil, Ukraine.

20. Galantich, M.K. (2008), "Private law principles of realization of residential rights of citizens in Ukraine", Thesis abstract for Dr. lawyer. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kyiv, Ukraine.
21. Kharytonov, Y.O. (2011), "To the definition of the essence of the right to housing", *Aktualni problemy tsyvilnoho, zhytlovoho ta simeinoho zakonodavstva. Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenoï pamiaty Vasylia Pylypovycha Maslova* [Actual problems of civil, housing and family law. Materials of the international scientific and practical conference devoted to the memory of Vasyl Pylypovych Maslova], Kharkiv, February 25, 2011, pp. 78-81.
22. Correia João Conde (1999), "Qual o significado de abusiva intromissão na vida privada, no domicílio, na correspondência e nas telecomunicações", *Revista do Ministério Público*, no. 79, pp. 40-50.
23. Galantich, M.K. (2011), "Actual issues of housing legislation development", *Aktualni problemy tsyvilnoho, zhytlovoho ta simeinoho zakonodavstva. Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenoï pamiaty Vasylia Pylypovycha Maslova* [Actual problems of civil, housing and family law. Materials of the international scientific and practical conference devoted to the memory of Vasyl Pylypovych Maslova], Kharkiv, February 25, 2011, pp. 88-91.
24. Koroleva, E.O. (2015), "The legal nature of the right to protection of housing rights", *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriia yurydychni nauky*, issue 3, vol. 1, pp. 113-117.
25. "On some issues that arose in the practice of using the courts of the Housing Code of Ukraine": Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine on 12.04.1985 № 2. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85>.
26. Shishka, O.R. (2016), "Criteria for the definition of civil relations in the subject of civil-law regulation", *Problemy tsyvilnoho prava ta protsesu. Materialy naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenoï svitlii pamiaty O.A. Pushkina* [Problems of Civil Law and Process. Materials of a scientific and practical conference devoted to the bright memory of O.A. Pushkin], National University of Internal Affairs, Ministry of Internal Affairs of Ukraine, May 27, 2016, pp. 82-87.
27. Samoilenko, G.V. (2017), "Regarding the place of legal relationship with passenger transportation in the subject of civil-law regulation", *Visnyk Zaporizkoho natsionalnoho universytetu. Yurydychni nauky*, no. 2, pp. 62-71.
28. Michurin, Y.O., Slipchenko, S.O. and Sobolev O.V. (2001), *Zhytlove pravo Ukrainy. Naukovo-praktychnyi posibnyk* [Housing law of Ukraine. Scientific and practical guide], Espada, Kharkiv, Ukraine.