

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

УДК 347.254

ОСОБЛИВОСТІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ ЖИТЛА

У статті розглядаються особливості цивільно-правової охорони житла. Охарактеризовано основні засоби цивільно-правової охорони права на житло, зокрема такі як наявність правовстановлюючих документів та державна реєстрація прав на об'єкти нерухомості. Висловлюються пропозиції щодо сучасного розуміння охорони права на житло.

Ключові слова: житло, цивільно-правова охорона, правовстановлюючі документи.

В статье рассматриваются особенности гражданско-правовой охраны жилья. Дается характеристика основным средствам гражданско-правовой охраны права на жилье, в частности таким как правоустанавливающие документы и государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости. Высказываются предложения относительно современного понимания охраны права на жилье.

Ключевые слова: жилье, гражданско-правовая охрана, правоустанавливающие документы.

The article examines to peculiarities of civil legal protection of housing. The main protection measures of right to housing, such as: title documents, state registration of rights are characterized. The author gives proposals to modern understanding protection of right to housing.

Key words: housing, civil protection, title documents.

Вступ. Право на житло є одним із найважливіших загальновизнаних прав людини. Загальна декларація прав людини пов'язує поняття «гідний рівень життя» з наявністю у людини житла [1]. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права зобов'язує державу забезпечити кожній особі ефективний засіб правового захисту у випадку порушення її прав і свобод (ст. 2) [2]. Забезпечення недоторканості житла є гарантією розвитку громадянського суспільства. Ст. 47 Конституції України закріплює право кожного на житло. Разом із тим, реалізація конституційного принципу непорушності права власності можлива тільки у випадку застосування дієвих засобів охорони та захисту права на житло.

З 1 січня 2013 року у зв'язку із запровадженням нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, процедура державної реєстрації права на житло стала простішою. Проте, більшість джерел житлового законодавства, у тому числі Житлового кодексу УРСР 1983 р., містять застарілі норми, які не відповідають сучасним реаліям. Внаслідок цього механізм цивільно-правової охорони та захисту житла є недосконалим. Усе це вимагає узагальнення та дослідження на науковому рівні.

Варто зазначити, що в Україні майже відсутні комплексні дослідження із загально-теоретичних і практичних проблем охорони та захисту житла. У наукових працях зазвичай



розглядаються або окремі загальні аспекти поняття житла як об'єкту цивільних прав, або положення про способи захисту житла. Зокрема, йдеться про роботи С. С. Алексєєва, І. В. Венедиктова, М. К. Галянтич, О. В. Дзери, В. А. Золотаря, Л. Г. Лічмана, Р. А. Майданика, Т. М. Підлубної, А. А. Фігеля, Є. О. Харитонова та інших.

Недостатньо розглянутим залишається низка теоретичних питань, зокрема щодо визначення охорони права на житло, системи юридичних засобів цивільно-правової охорони житла. Як зазначалось, дане питання зазвичай досліджується фрагментарно, а не комплексно.

Постановка завдання. Мета даної статті полягає у визначенні поняття охорони права на житло, виділенні основних засобів цивільно-правової охорони права на житло.

Результати дослідження. На думку М. К. Галянтича, право на житло – це особлива частина приватної сфери людської життєдіяльності, яка полягає у різноманітних відносинах, явищах, подіях і т. ін., гарантується і охороняється правом. У сучасних умовах право на житло, як майнове і особисте немайнове благо, що належить кожній людині, і є об'єктом цивільно-правової охорони [3, с. 427].

Одним з найбільш дискусійних питань є визначення «охорони прав» та співвідношення даного поняття із терміном «захист прав». Серед дослідників даного питання не існує єдиної позиції стосовно того, чи є категорії «охорона» та «захист» синонімами чи ні, а якщо ні – то як вони співвідносяться між собою. Зокрема, взаємний зв'язок та тісню єдність понять «захист прав» і «охорона прав» підкреслює і М. В. Вітрук. Так, на думку вченого, охорона права – це діяльність, спрямована на усунення перешкод у реалізації прав і обов'язків, на боротьбу з невиконанням обов'язків і зловживаннями правами, на профілактику і запобігання порушень права та обов'язків, а захист наступає тоді, коли є невиконання обов'язків й зловживання правом, а також, коли виникає перешкода до їх здійснення, або у наявності суперечка про наявність самого права й обов'язку. М. В. Вітрук вважає, що обидва поняття (як «охорона», так і «захист») становлять єдине ціле, що називається «охороною (захистом)» прав і обов'язків, а термін «охорона» і «захист» є, відповідно, синонімами. Аналогічної позиції дотримується Л. Д. Воеводін. До схожого висновку приходять і В. І. Темченко, який указує на те, що «захист» і «охорона» – це тотожні терміни [4, с. 24-25].

Відповідно до другого підходу «охорону» і «захист» прав та свобод людини і громадянина не можна ототожнювати, хоча дані поняття між собою взаємозалежні, співвідносяться як частина і ціле. Охорона у широкому розумінні – це створення умов [5, с. 18] для реалізації прав, а захист порушених прав – складова, більше вузька частина їхньої охорони [5, с. 43], протидія незаконним порушенням і обмеженням прав, запобігання цим порушенням і обмеженням, а також відшкодування заподіяної шкоди у випадку, якщо запобігти порушенню чи обмеженню не вдалося. Механізм правової охорони реалізується за допомогою регулятивних і охоронних правових норм. Захист же будується винятково на охоронних юридичних нормах.

На основі підходів до розуміння понять «охорона» і «захист», можна зробити висновок про те, що охорона права на житло – це сукупність заходів, що спрямовані на регулювання суспільних відносин з приводу житла, запобігання порушень і усунення причин, що породжують порушення житлових прав, а також заходи, які спрямовані на визнання або поновлення права у випадку його порушення чи оспорювання, а саме захист. А правовий захист житлових прав слід розглядати як невіддільну складову правової охорони.

Необхідно зазначити, що охорона права на житло містить ряд цивільно-правових засобів, які виконують дві основні функції: превентивну, що дозволяє передбачити можливість загрози порушення права та регулюючу, що дозволяє власнику вільно володіти, користуватися і розпоряджатися житлом, а також вимагати від третіх осіб не порушувати його права на житло.

Аналізуючи законодавство України, до основних способів охорони прав на житло можна віднести наявність правовстановлюючих документів на житло, обов'язковість нотаріального посвідчення правочинів із нерухомістю, а також державну реєстрацію прав на житло як об'єкт нерухомості.



У даній статті приділімо увагу двом важливим способам охорони права на житло: правовстановлюючі документи та державна реєстрація прав.

Правовстановлюючий документ на житло – це документ, виданий на підставі законодавства, яке було чинним на момент його складення, що підтверджує право вказаної у ньому особи на зазначений об'єкт нерухомості. Якщо суб'єктом права є фізична особа, у правовстановлюючому документі мають містяться відомості про фізичну особу, достатні для її ідентифікації: прізвище, ім'я та по-батькові особи, дата та місце її народження, реквізити документа, що посвідчує особу, ідентифікаційний номер. Для юридичної особи обов'язковими відомостями є повна назва та її код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Обов'язковим реквізитом правовстановлюючого документа є відомості про об'єкт нерухомості.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:

- 1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;
- 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
- 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікату;
- 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікату;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 8) державного акту на право приватної власності на землю, державного акту на право власності на землю, державного акту на право власності на земельну ділянку або державного акту на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;
- 9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно [6].

Можна зробити висновок, що Законом закріплений перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких здійснюється державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Проте, необхідно звернути увагу на невичерпний характер переліку, зокрема, це пов'язано з тим, що деякі правовстановлюючі документи видані за радянських часів. Такі документи вважатимуться правовстановлюючими тільки у випадку, якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх виникнення.



Розглядаючи можливість охорони житла за допомогою правовстановлюючих документів необхідно провести їх класифікацію. Як слушно зазначає І. М. Отрош, для проведення класифікації правовстановлюючих документів можна звернутися до ст. 11 ЦК України, що визначає підстави виникнення цивільних прав та обов'язків. Відповідно правовстановлюючі документи можна поділити на такі групи:

1) оформлені належним чином договори та інші правочини. Цивільне право знає велику кількість поіменованих договорів, які є підставою виникнення прав на нерухоме майно. Це як класичні договори, такі як купівля-продаж, дарування, довічне утримання, найм (оренда), іпотека, так і більш нові договірні конструкції на кшталт спадкового договору, договору про поділ нерухомого майна, що є у спільній сумісній або спільній частковій власності, шлюбного договору тощо. Правовстановлюючий характер можуть мати і односторонні правочини, зокрема заповіт, в якому встановлений сервітут на певне нерухоме майно. Переважна більшість договорів та інших правочинів, що є правовстановлюючими документами на нерухоме майно, мають бути посвідчені нотаріально;

2) документи, видані нотаріусом або прирівняною до нього особою. До даної групи правовстановлюючих документів, насамперед відноситься свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України. Крім того, відповідно до ст. 34 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси видають свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя; свідоцтва про придбання майна с прилюдних торгів (аукціонів); свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися;

3) адміністративні акти. Адміністративні акти у даному випадку є збірним поняттям, до цієї групи входять різноманітні документи, видані органами державної влади або місцевого самоврядування. Зазначеними органами на сьогодні можуть бути видані такі правовстановлюючі документи: закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно, свідоцтво про право власності, видане державним реєстратором, свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

4) судові рішення. До даної групи можна віднести рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також ухвалу суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

5) інші документи [7, с. 71-72].

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Загальними засадами державної реєстрації прав є: 1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження; 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав; 3) публічність державної реєстрації прав; 4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та у порядку, визначених цим Законом; 5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав (ч. 1 ст. 3 Закону).

Аналізуючи засади державної реєстрації прав, варто звернути увагу на обов'язковість такої реєстрації прав у Державному реєстрі прав. Державна реєстрація прав на житло є обов'язковою, оскільки відповідно до ст. 331 та 334 ЦК України, а також ст. 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

При цьому ч. 3 ст. 3 Закону визначено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, які виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що мало чинність на момент їх виникнення;



2) на момент виникнення таких прав мало чинність законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з ч. 3 ст. 3 Закону та у випадках, визначених ст. 28 Закону.

Гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно є однією з основних засад. Таке гарантування проявляється у тому, що на державного реєстратора покладаються обов'язки встановлювати відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, оскільки державна реєстрація прав проводиться на підставі необхідних документів для такої реєстрації, передбачених ст. 27 Закону та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також відсутність суперечностей між заявленим та вже зареєстрованим правом на житло, зокрема: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення; відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію, та сторін (сторони) правочину, згідно з яким відбувається державна реєстрація виникнення, переходу, припинення прав на житло.

Висновки. Можна підсумувати, що, по-перше, поняття «охорони права» і його співвідношення з поняттям «захисту права» має дискусійний характер; по-друге, необхідно розмежовувати поняття «охорони права на житло» осіб від поняття «захисту»; по-третє, під охороною права на житло варто розуміти сукупність заходів, що спрямовані на регулювання суспільних відносин з приводу житла, запобігання порушень і усунення причин, що породжують порушення житлових прав, а також заходи, які спрямовані на визнання або поновлення права у випадку його порушення чи оспорювання, а саме захист. А правовий захист житлових прав слід розглядати як невіддільну складову правової охорони; по-четверте, до основних способів охорони права на житло за законодавством можна віднести: наявність правовстановлюючих документів на житло, обов'язковість нотаріального посвідчення правочинів із нерухомістю, а також державну реєстрацію прав на житло як об'єкт нерухомості; по-п'яте, правовстановлюючий документ на житло – це документ, виданий на підставі законодавства, яке мало чинність на момент його складення, що підтверджує право вказаної у ньому особи на зазначений у ньому об'єкт нерухомості; по-шосте, основними принципами державної реєстрації прав на житло як об'єкту нерухомості є принцип публічності, принцип достовірності та принцип обов'язковості.

Список використаних джерел:

1. Загальна декларація прав людини : Міжнародний документ від 10.12.1948 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lz.ligazakon.ua/ua/>.
2. Міжнародний пакт про громадянські і політичні права : Міжнародний документ від 16.12.1966 р. (ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР № 2148-VIII (2148-08) від 19.10.73). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lz.ligazakon.ua/ua/>.
3. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К., 2007 – 478 с.
4. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Підлубна. – К., 2009. – 209 с.
5. Нечаева А. М. Проблемы охраны прав несовершеннолетних в Российской Федерации : автореф. дис. на соискание ученой степени д-ра юрид. наук : 12.00.03 / А. М. Нечаева. – М., 1995. – 57 с.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 року у редакції від 04.06.2017 року зі змінами та доповненнями № 1952-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://lz.ligazakon.ua/ua/>.
7. Отрош І. М. Право власності на об'єкти нерухомості за законодавством України: охорона та захист : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. М. Отрош. – К., 2012. – 168 с.

