

<sup>8</sup> Новикова Т. В. Понятие добросовестности в российском гражданском праве. Дисс. к.ю.н. – Краснодар, 2008. – С. 25.

<sup>9</sup> Викторова Н. М. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров 1980 г.: толкование и применение национальными судами государств. – М., 2006. – С. 99.

<sup>10</sup> Гражданский кодекс Франции 1804 г. // Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран (Новое и Новейшее время) / Составитель Н. А. Крашенинникова. – М.: Зерцало, 2000. – С. 351.

<sup>11</sup> Lando O., Beale H. The principles of European contract law. Part I: performance, nonperformance and remedies. London, 1999. [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_partI\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_partI_og_II.htm).

<sup>12</sup> Там само. – С. 100–101.

<sup>13</sup> Новицкий И. Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права // Вестник гражданского права. – № 1. – Т. 6. 1906.

<sup>14</sup> Попова А. В. Понятие принципа добросовестности в обязательственном праве: европейские и российские подходы // Юрист. – 2005. – № 9. – С. 2.

<sup>15</sup> Розенберг М. Г. Международная купля-продажа товаров (Комментарий к правовому регулированию и практике разрешения споров). – М.: Статут, 2003. – С. 44.

<sup>16</sup> Кукин А. Соотношение Принципов УНИДРУА и Венской Конвенции международной купли-продажи товаров // Законодательство и экономика. – 2000. – № 4. – С. 48.

<sup>17</sup> Комаров А. С. Венская конвенция 1980 г. Принципы УНИДРУА // Венская конвенция ООН 1980 г. К 10-летию ее применения Россией. – М.: Статут, 2001. – С. 10.

<sup>18</sup> Lando O., Beale H. The principles of European contract law. Part I: performance, nonperformance and remedies. London, 1999. // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_partI\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_partI_og_II.htm)

<sup>19</sup> Викторова Н. М. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров 1980 г.: толкование и применение национальными судами государств. – М., 2006. – С. 109.

<sup>20</sup> Lando O., Beale H. The principles of European contract law. Part I: performance, nonperformance and remedies. London, 1999 // [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_partI\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_partI_og_II.htm)

#### Резюме

Стаття присвячена аналізу одного з основних принципів цивільного законодавства, презумпції цивільного права – добросовісності. Розкриваються основні теоретичні підходи до визначення поняття «добросовісність» та особливості застосування цієї категорії в цивільному праві і процесі України.

**Ключові слова:** принцип, презумпція, оціночні категорії, добра совість, добросовісність.

#### Резюме

Статья посвящена анализу одного из основных принципов гражданского законодательства, презумпции гражданского права – добросовестности. Раскрываются основные теоретические подходы к определению понятия добросовестности и особенности применения этой категории в гражданском праве и процессе Украины.

**Ключевые слова:** принцип, презумпция, оценочные категории, добрая совесть, добросовестность.

#### Summary

This article analyzes the basic principles of civil law – the principle of good faith. The author reveals the main theoretical approaches to the definition of integrity and characteristics of this category of civil law and litigation in Ukraine.

**Key words:** principle, the presumption, the evaluation categories, a good conscience, good faith.

Отримано 19.06.2012

**О. О. КАРМАЗА**

*Олександра Олександрівна Кармаза, кандидат юридичних наук, асистент кафедри Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## ЗАСОБИ ТА СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН

Дослідження проблем захисту прав громадян в Україні посідало завжди важливе місце у доктрині. Теоретичні та практичні аспекти захисту та охорони цивільних прав взагалі, та житлових прав зокрема, висвітлені, наприклад, у працях таких українських вчених, як: О. Дзера, М. Галянич, Н. Кузнецова, Р. Стефанчук, З. Ромовська, Р. Шишка, Я. Шевченко, М. Штефан, С. Фурса, Є. Харитонов та ін.

Крім того, захист прав суб'єктів житлових відносин є одним із пріоритетних завдань законодавства. Держава відповідно до ст. 13 Основного Закону забезпечує захист житлових прав усіх фізичних осіб в Україні, зокрема, передбаченими законом засобами та визначеними способами. Проблема дослідження «засобів» та «способів» захисту прав громадян не є новою для теорії права. Проте в доктрині засоби та спо-

соби захисту житлових прав не розглядаються як системні, цілісні правові утворення, що мають певний вплив на житлові відносини. Тому, на нашу думку, стаття є актуальною.

Метою дослідження є теоретичні та практичні аспекти механізму захисту прав суб'єктів житлових відносин судом та нотаріусом.

У доктрині, зокрема, звертається увага на те, що без можливості захисту всі права позбавляються зовнішньої опори та є «пустим звуком»; кожному праву, у випадку його порушення, надається можливість бути захищеним<sup>1</sup>. Механізм захисту права починає діяти тоді, коли існує перешкода у здійсненні, або порушення, або погроза порушення права на житло.

Механізм правового захисту – це динамічна система правових форм, засобів і способів, дія і взаємодія яких спрямована на запобігання порушенням прав людини чи на їх відновлення у випадку порушення<sup>2</sup>.

Від характеру житлових відносин залежить механізм правового захисту суб'єктивного права. Тобто, конкретні способи та засоби захисту права на житло зумовлені юридичною природою порушеного права та спрямовані на захист цього права або безпосередньо, або опосередковано. Так, наприклад, способами захисту права власності на житло у судовому порядку, зокрема, є: речово-правові (віндикаційний та негаторний позови, позов про визнання права власності, позов про виключення майна з опису), зобов'язально-правові (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору), а також спеціальні способи захисту (позови про визнання правочину недійсним, позови про захист прав співвласника у випадку виділу, поділу та продажу спільного майна)<sup>3</sup>.

У тлумачних словниках термін «захист» розкривається, зокрема, як активна протидія негативному впливу, як те, що слугує обороною або рятує від чогось неприємного, небезпечного, як охорона, заступництво, підтримка тощо<sup>4</sup>. У доктрині «захист» розглядається, зокрема, як найдієвіша охорона прав людини<sup>5</sup>; активне втручання органів держави, громадських організацій і громадян у процес реалізації прав і свобод<sup>6</sup>; примусовий (щодо зобов'язаної особи) спосіб здійснення права, який застосовується у встановленому законом порядку компетентними органами з метою відновлення порушених прав<sup>7</sup> тощо. Тобто, «захист» розкривається через призму забезпечення правопорядку за допомогою засобів та способів захисту, що передбачені Конституцією та законами України.

Захист житлових прав – це не тільки захист права громадян на житло, а й юридична допомога, яка надається юрисдикційними і неюрисдикційними органами, такий захист відбувається на всіх стадіях реалізації цього права.

У словниках з української мови «засіб» розкривається як прийом, спеціальна дія, що дає можливість здійснити щось. Узагальнюючи доктринальні визначення «засобу захисту прав», відмітимо, що засіб захисту прав є правовим явищем, яке передбачає недопущення порушення прав громадян, а також полягає у здійсненні активних заходів протидії реальному правопорушенню та відновленню порушених житлових прав громадян.

Засоби захисту житлових прав громадян в Україні поділяються на юрисдикційні та неюрисдикційні. До перших відноситься діяльність уповноважених державою органів та посадових осіб щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних житлових прав (суд, прокуратура, органи виконавчої влади тощо), а також захист суб'єктивного права від можливих посягань (нотаріат). Серед юрисдикційних засобів захисту житлових прав виділяють загальні (судовий) та спеціальні (адміністративний та нотаріальний) засоби захисту. Захист прав суб'єктів житлових відносин у суді займає головне місце серед юрисдикційних засобів захисту, має універсальний характер, гарантується Конституцією України та є найбільш пристосованим до вирішення спорів щодо захисту житлових прав громадян.

Неюрисдикційні засоби – це діяльність фізичних осіб із захисту прав та охоронюваних законом інтересів, яка здійснюється ними самостійно, без звернення за допомогою до компетентних органів.

Відповідно до статей 55, 124 Конституції України та ст. 3 Цивільного процесуального кодексу України особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів. Суд не може відмовити у правосудді, якщо громадянин вважає, що його житлові права порушені або порушуються, створено або створюються перешкоди для їх реалізації, або мають місце інші ущемлення прав суб'єктів житлових відносин<sup>8</sup>.

Судовий захист житлових прав громадян, зокрема, проявляється у прийнятті судових рішень, на підставі яких не тільки вирішується справа по суті, але і висловлюється воля держави щодо вирішення справи, віднесеної до відання суду. Особливістю судового захисту прав суб'єктів житлових відносин є багато численні процесуальні гарантії прав учасників цивільного процесу у конкретній справі, а також гарантії законного та обґрунтованого вирішення цивільної справи щодо спору про житло, застосування на практиці загально-конституційних норм тощо. Судовими (процесуальними) способами захисту, зокрема, подання позову з вимогою про захист житлових прав, заяви про забезпечення позову, заяви про зупинення провадження у справі, заяви про перегляд у зв'язку з нововиявленими обставинами, судовий контроль, перегляд судових рішень, виконання рішення суду тощо.

Захист в адміністративному порядку здійснюється у випадках передбачених законом. Рішення, прийняте в адміністративному порядку, може бути оскаржено в суді. Так, відповідно до ст. 6 Кодексу адміністративного судочинства України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або інтереси. Крім цього, Кодекс України про адміністративні правопо-

рушення передбачає види адміністративних правопорушень у сфері житлових прав громадян (статті 149–154) та визначає органи, уповноважені розглядати справи про адміністративні правопорушення у цій сфері тощо.

Так, відповідно до ст. 50 Закону України «Про нотаріат» нотаріальна дія або відмова у її вчиненні, нотаріальний акт оскаржуються до суду. Право на оскарження нотаріальної дії або відмови у її вчиненні, нотаріального акта має особа, прав та інтересів якої стосуються такі дії чи акти щодо житла.

Нотаріальний захист житлових прав переважно є забезпечувально-охоронним засобом, оскільки направлений не на відновлення порушених, невизнаних або оспорюваних прав, а на забезпечення безперешкодної реалізації цих прав в майбутньому, на захист суб'єктивного права від можливих посягань. Нотаріальний захист може бути презентативним – здійснюватися в момент вчинення нотаріусом нотаріальної дії (роз'яснення сторонам договору умов договору), футуральним – направленим на попередження порушення прав особи в майбутньому (при видачі свідоцтва про право на спадщину), постказуальним – здійснюватися після виникнення перешкоди в реалізації права (вчинення виконавчого напису).

На сьогодні повноваження нотаріуса щодо захисту суб'єктів житлових відносин розширено. Так, з метою спрощення процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно 4 липня 2012 р. Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» (станом на 15 липня 2012 р. Закон не набув чинності), за яким на нотаріусів покладаються повноваження щодо здійснення державної реєстрації прав власності, інших речових прав на вже зареєстровані об'єкти нерухомості, зокрема житло, з внесенням відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Надання нотаріусу повноважень державного реєстратора у межах визначених прийнятим Законом, на нашу думку, є ефективним засобом захисту конституційних прав громадян України та сприятиме у майбутньому нормалізації ринку нерухомості в Україні.

Відповідно до ст. 20 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) право на захист житлових прав особа здійснює на свій розсуд. Тобто, громадянин України, іноземець або особа без громадянства має право самостійно захистити житлове право у межах і в порядку, визначеному законом (самозахист), так і звернутися до уповноваженого державного, самоврядного чи громадського органу або особи за захистом свого права. Для останніх же здійснення такого захисту, якщо воно складає їх повноваження, є обов'язком.

Тлумачний словник термін «спосіб» розкриває, зокрема, як певну дію, прийом або систему прийомів, які дають можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось<sup>9</sup>. У доктрині під способом захисту житлових прав розуміють передбачені законом матеріально-правові засоби примусового характеру, за допомогою яких здійснюється відновлення (визнання) порушених (оспорюваних чи невизнаних) житлових прав.

Вибір конкретного способу захисту житлових прав особою здійснюється самостійно за виключенням випадків, коли спосіб захисту порушеного права на житло передбачено правовою нормою, яка регулює відповідні відносини.

Перелік способів захисту житлових прав громадян в Україні в чинному Житловому кодексі України не передбачено. Однак, житлові відносини, будучи цивільними відносинами, регулюються й нормами ЦК. Тому при порушенні, невизнанні або оспоренні ким-небудь права на житло особа має право використати способи захисту, передбачені ст. 16 ЦК.

Способи захисту права на житло можна класифікувати, зокрема: за суб'єктом, до якого особа звернулася за захистом; за видами правомочностей власника; залежно від того, чи збереглося житло, через яке виник спір; залежно від форми реалізації способу захисту права на житло тощо.

Наприклад, особа має право звернутися за захистом житлових прав до Президента України, органів державної влади та органу місцевого самоврядування. Відповідно до ст. 19 Конституції України Президент України, орган державної влади та орган місцевого самоврядування здійснюють захист житлових прав у межах, на підставах та у спосіб, що встановлені Конституцією України та законом.

Так, відповідно до ст. 4 Цивільного процесуального кодексу України здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законами України.

Згідно із ст. 16 ЦК способами захисту житлових права громадян у суді можуть бути: визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади АР Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб. Крім цього, суд може захистити право іншим способом, встановленим договором або законом.

Тобто, наведений у ст. 16 ЦК перелік способів захисту житлових прав не є вичерпним; інші способи можуть бути передбачені у законі чи у договорі, положення якого не порушують норми закону та суспільно-моральні норми. Так, до «інших способів» захисту також можна віднести судову діяльність, яка носить характер попереднього судового контролю. Тобто, коли для вчинення тієї чи іншої дії, яка може потягнути правові наслідки і торкнутися прав та законних інтересів уповноваженої особи, необхідно попередньо звернутися до суду. Так, відповідно до положень Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду (ст. 47).

Крім цього, суд, при дослідженні і встановленні дійсних обставин справи, може відмовити суб'єкту житлових відносин у захисті, не застосовуючи жоден із перерахованих способів, у випадку зловживання ним своїми житловими правами.

Беручи до уваги, що нині парламентом розглядається проект Житлового кодексу України, на наш погляд, доцільно було б передбачити в цьому проекті окрему норму щодо способів та засобів захисту житлових прав, не дублюючи положення ЦК України.

Тобто, захист прав суб'єктів житлових відносин є не тільки захистом житлових прав, які порушуються, не визнаються чи оспорується, а й юридичною допомогою, яка надається юрисдикційними і неюрисдикційними органами на всіх стадіях реалізації громадянами житлових прав. Його мета – забезпечення правового захисту громадянина в цілому, та відновлення порушеного, невизнаного або оспорюваного житлового права, зокрема.

Способи захисту права на житло – це закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких здійснюється попередження чи відновлення (визнання) порушеного, невизнаного чи оспорюваного права на житло, а також вплив на правопорушника.

Засіб захисту прав суб'єктів житлових відносин є правовим явищем, яке передбачає недопущення порушення житлових прав громадян, а також полягає у здійсненні активних заходів протидії реальному правопорушенню, відновленню порушених, невизнаних чи оспорюваних житлових прав громадян. Засоби та способи захисту житлових прав громадян в Україні передбачені Конституцією та законами України, вони мають матеріальний та процесуальний аспект, тобто передбачені нормами матеріального чи процесуального права.

<sup>1</sup> Туманова А. С., Киселев Р. В. Права человека в правовой мысли и законотворчестве Российской империи второй половины XIX – начала XX века / Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики» / А. С. Туманова, Р. В. Киселев. – М.: Изд. дом. Высшей школы экономики, 2011. – С. 118.

<sup>2</sup> Наливайко О. І. Теоретико-правові проблеми захисту прав людини: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка / О. І. Наливайко. – К., 2002. – 18 с.

<sup>3</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відп. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Т. 1. – С. 650–651.

<sup>4</sup> Словарь русского языка. Сост. С. И. Ожегов. Издание третье. Под общ. ред. С. П. Обнорского. – М., 1953. – С. 437–438; Новый тлумачний словник української мови: В 3-х т. / Укладачі: В. В. Яременко, О. М. Сліпушко. – К., 2006. – Т. 2 – С. 507.

<sup>5</sup> Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник / О. Ф. Скакун. – Х., 2006. – С. 189–190.

<sup>6</sup> Васькова В. Механізм забезпечення права людини на безпеку / В. Васькова // Право України. – 2005. – № 9. – С. 33–36.

<sup>7</sup> Бутылин В. Н. Институт государственной-правовой охраны конституционных прав и свобод граждан / В. Н. Бутылин // Журнал российского права. – 2001. – № 12.

<sup>8</sup> Кармаза О. О. Підвідомчість питань щодо захисту житлових прав громадян в Україні // Збірник наукових праць першої міжнародної науково-практичної конференції вчених-процесуалістів, практиків, аспірантів, здобувачів і студентів, проведеної кафедрою правосуддя юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка (25–26 листопада 2010 року). / О. О. Кармаза. – К., 2010. – С. 87–90.

<sup>9</sup> Новый тлумачний словник української мови у трьох томах. – 3 том П-Я // Укладачі В. Яременко, О. Сліпушко. – К.: Видавництво «Аконіт», 2004. – С. 390.

#### Резюме

У статті досліджуються теоретичні та практичні аспекти захисту прав суб'єктів житлових відносин.

**Ключові слова:** житло, житлові відносини, суб'єкти житлових відносин, засіб захисту, спосіб захисту, нотаріус, суд.

#### Резюме

Стаття направлена на изучение теоретических и практических аспектов защиты прав субъектов жилищных отношений.

**Ключевые слова:** жилище, жилищные отношения, субъекты жилищных отношений, средства защиты, способы защиты, нотариус, суд.

#### Summary

The articles provides research of theoretical and practical aspects of protection of rights of the parties to housing.

**Key words:** residence, housing, parties of housing, means of protection, instrument of protection, notary, court.

Отримано 18.06.2012