

УДК 347.254 (477)

**О.Є. АВРАМОВА**

*Ольга Євгенівна Аврамова, кандидат юридичних наук, доцент, доцент Харківського національного університету внутрішніх справ*

### **ЛАНКИ МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН**

Механізм правового регулювання є системою впливу правових засобів на суспільні правовідносини. Внаслідок цього здійснюється перетворення суспільних відносин на правовідносини. Сам механізм правового регулювання (далі – МПР) є єдиною динамічною системою, оскільки складається з елементів/ланок, що знаходяться у ланцюгові правового впливу на суспільні відносини. Його мета полягає в регулюванні відносин, що виникають, існують. Суспільні відносини знаходяться у постійному розвитку. Це й відбивається на динаміці МПР. Слід зазначити, що при встановленні правового регулювання конкретних відносин МПР отримує на певний час статичний стан. Для житлового права механізм правового регулювання, його елементи/ланки мають особливе значення, оскільки галузь житлового законодавства потребує оновлення та реформування.

Найбільш близьким за правовою природою до МПР житлових відносин є механізм цивільно-правового регулювання. У юридичній науці механізм цивільно-правового регулювання, щодо якого механізм правового регулювання житлових відносин є спеціальною категорією, досліджувався С.С. Алексєвим, на рівні цивільного права – Н.С. Кузнецовою, А.В. Кострубою, С.О. Погрібним, С.О. Сліпченко, Р.Б. Шишкою, В.Л. Яроцьким та іншими. Незважаючи на вклад науковців у його вивчення, окремого розгляду МПР житлових відносин не проводилось. При цьому необхідно зауважити, що можливість доведення існування самостійності МПР житлових відносин полягає у встановленні специфіки елементів/ланок МПР житлових відносин.

Тому **метою** статті є визначення ланок механізму правового регулювання житлових відносин.

В.Л. Яроцький слушно здійснює образне порівняння МПР цивільно-правового регулювання з алгоритмом, тобто певною послідовністю дій, за допомогою яких можна розв'язати певну задачу, що дає змогу акцентувати увагу на взаємообумовленості статичних, діяльнісно-динамічних і результативних аспектів забезпечуваного ним впливу на певні групи відносин, що становлять предмет цивільного права<sup>1</sup>. Звернемо увагу, що вчений світ МПР цивільно-правового регулювання розглядає з точки зору засад теорії права та влучно визначає, що МПР є системою послідовного впливу права на конкретні правовідносини. При цьому щодо динамічного впливу МПР на суспільні відносини варто приєднатися до позиції Р.Б. Головкина, котрий вказує, що МПР є не якоюсь формальною, штучною, чисто теоретичною конструкцією, навпаки, його головна риса – це функціональна динамічна сутність. МПР є механізмом поетапного «розгортання» об'єктивного права зовні, у сферу реальних суспільних відносин. У суспільстві він пов'язує право (належне) і життя (суше), ідеальні моделі й реальні процеси, явища<sup>2</sup>. Розгортання позитивного права в сферу суспільних відносин стає можливим завдяки як процесу МПР, так і його елемента/ланок. Загальне визначення МПР цивільних правовідносин пропонує О.М. Калашник – як систему правових засобів, організованих у певній послідовності та спрямованих на впорядкування, регулювання, закріплення, розвиток і вдосконалення цивільних відносин на підставі основоположних принципів права<sup>3</sup>. Підсумовуючи викладені позиції, можна констатувати, що МПР спрямовано на регулювання суспільних відносин за допомогою правових засобів і що він складається з конкретних елементів. Звернемося до встановлення елементів/ланок МПР житлових відносин.

Теоретичне обґрунтування існування механізму правового регулювання, його стадії та складові запропонував С.С. Алексєєв. У праці «Механізм правового регулювання в соціалістическом государстве» (1966 р.) дослідник визначив, що процес правового регулювання складається із трьох стадій: 1) регламентування суспільних відносин; 2) дія юридичних норм, у результаті чого виникають правовідносини; 3) реалізація суб'єктивних прав і обов'язків. Трьом стадіям процесу правового регулювання відповідає три основних елементи або частини механізму: 1) юридичні норми; 2) правовідносини; 3) акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Додатково до них виділяються такі елементи, як: нормативні юридичні акти, правова сві-

домість і правова культура<sup>4</sup>. Його наступна праця «Проблеми теорії права» (1972 р.) також визначала МПР, але стосовно назви «елемент МПР» автор застосував подвійну термінологію «елемент/ланка»<sup>5</sup>. Учений у книзі «Право. Азбука. Теорія. Філософія. Опыт комплексного исследования» (1999 р.) використовує вже виключно термін «ланки МПР»<sup>6</sup>. Такий підхід до термінів щодо складових МПР потребує окремого осмислення, оскільки застосування різних визначень значно впливає на тлумачення юридичних категорій. Тому зупинимось на встановленні особливостей понять «елемент» та «ланка».

У тлумачних словниках пропонується наступне: елемент – це складова частина чого-небудь, окрема деталь<sup>7</sup>, ланка – це складова частина ланцюга<sup>8</sup>. Отже, елемент є об'єктом, пов'язаним з іншими об'єктами у єдиний комплекс, а ланки надають можливість рухатися механізму як одне ціле. Елемент може вилучатися із загального поняття, існувати самостійно та підлягати окремому дослідженню від єдиної системи його знаходження. Ланка як елемент ланцюга не може існувати поза цього утворення та повинна вивчатися у єдності з усім ланцюгом. Отже, при застосуванні поняття «ланка» щодо складових МПР можна зробити висновок, що МПР – це певна система/ланцюг впливу права на суспільні відносини, а тому її складові повинні досліджуватися в системі понять одного МПР. При цьому вилучення будь-якої ланки призводить до руйнування системи, а отже, неможливості впливу права на суспільні відносини. На таку властивість звертає увагу і А.В. Коструба, котрий зазначає, що МПР в цілому здатен спричинити наслідки, які не може бути спричинено окремими його елементами<sup>9</sup>. Тому доцільно при розгляді частин МПР застосовувати термін «ланка».

Таку позицію підтримав А.М. Васильєв, який стверджував, що варто виокремлювати основний функціональний ряд МПР та визначати послідовно розташовані в ньому правові категорії, які виступають тут більш істотно за інший порядок. Підкреслимо, науковець не застосує термін «елемент» чи «ланка». Він вказує на існування функціонального ряду, тобто послідовних взаємопов'язаних часток, що найбільш близькі саме до поняття «ланка». До функціонального ряду МПР він відносить: правові принципи – правотворчість – правові норми – юридичні факти – правовідносини – суб'єктивне право – юридична обов'язки – індивідуальні акти реалізації прав і обов'язків – правопорядок. У цьому субординація юридичних категорій у понятійному ряду відображає логіку впливу права на суспільні відносини, що відбувається за функціональним принципом<sup>10</sup>. Наведена позиція щодо ланок МПР є розширеною, але у науці дійсно існують різні погляди щодо складових МПР.

Підсумовуючи, необхідно зробити висновок, що МПР – це цілісна система, яка складається із взаємопов'язаних послідовних ланок, що розташовані за вектором дії МПР. Ланками МПР є: 1) правові принципи; 2) юридичні норми; 3) юридичні факти; 4) правовідносини; 5) акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Виокремивши ланки МПР, здійснимо їх моделювання щодо житлових відносин.

Первинний елемент – це правові принципи. Принципи регулювання житлових відносин поділяються на загальні та спеціальні. Загальні принципи регулювання житлових відносин встановлені у ст. 3 Цивільного кодексу України, оскільки житлові правовідносини є елементом широких приватних відносин, засади регулювання яких встановлено саме у ст. 3 ЦК України. Зокрема, це: 1) неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; 2) неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; 3) свобода договору; 4) свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом; 5) судовий захист цивільного права та інтересу; 6) справедливість, добросовісність та розумність<sup>11</sup>. М.К. Галянич визначає таку систему основних принципів житлового права: недоторканності житла, свободи вибору місця проживання, пріоритетності прав людини, гарантованості правового захисту при виселенні із житла, свободи реалізації права на житло, доступності користування житловим фондом, цільового використання житла<sup>12</sup>. Аналізуючи запропоновані принципи, необхідно звернути увагу на їх певну тотожність, зокрема: принцип гарантованості правового захисту при виселенні із житла є складовою принципу недоторканності житла; принцип пріоритетності прав людини охоплює і принцип свободи вибору місця проживання, свободи реалізації права на житло. О.О. Кармаза підтримує ці принципи та наводить власний погляд, виокремлюючи такі принципи: гарантованість правового захисту житлових прав; законність; диспозитивність; стабільність житлових відносин; обґрунтованість актів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо розподілу та надання житла, що перебуває у державній або комунальній власності; неможливість накладання арешту на житло, яке вже перебуває під арештом; попередження правопорушень щодо житла; взаємна відповідальність особи та держави<sup>13</sup>. Науковці доводять, що принципи житлового права становлять: принцип припустимості здійснення права на житло; принцип недоторканності житла; принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права; принцип невтручання в особисті справи, ще можна назвати його принципом дозволеної спрямованості житлово-правового регулювання<sup>14</sup>. У цих принципах також простежується ідентичність. Так, принцип недоторканності житла охоплює принцип невтручання в особисті справи та принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права. Тотожність впливає з того що ст. 8 Європейської конвенції з прав людини (недоторканність житла) поширює захист на приватне, сімейне життя, таємницю кореспонденції та житло.

Варто зазначити, що наукових думок щодо принципів житлового права багато. Вважаємо, що принципи житлового права у МПР житлових відносин повинні визначати основні напрями, засади регулювання житлових відносин, тому до них варто віднести: доступність житла; безпечність житла; стабільність проживання у житлі; недоторканність житла.

Наступна ланка МПР житлових відносин – юридична норма. Це основа правового регулювання на рівні позитивного права. Юридичні норми визначають необхідну поведінку у вигляді суб'єктивних прав та юри-

дичних обов'язків, тобто моделюють певну поведінку. Вони у механізмі МПР житлових відносин встановлюються цивільним законодавством та окремими нормативними актами, які регулюють житлові правовідносини. Правові норми, що визначають юридичні факти житлових правовідносин, можуть бути як приватними так і у публічними.

Юридичні факти, як категорія МПР, є системним елементом механізму правового регулювання житлових відносин, оскільки вони є підставою виникнення правовідносин, а отже, розгляд самостійного механізму правового регулювання без виокремлення юридичних фактів неможливий. Втілення норми права в життя здійснюється через механізм правового регулювання, елементом якого є юридичні факти<sup>15</sup>. Це конкретні життєві обставини, що призводять до виникнення, зміни, припинення житлових правовідносин. Вони можуть поділятися на такі групи: 1) залежно від характеру настання наслідків виокремлюють наступні юридичні факти: правопороджуючі, правоприпиняючі, правозмінюючі, комплексні; 2) за вольовою ознакою: дії, події; 3) за кількісним складом виділяються прості та складні юридичні факти. Юридичні факти житлових правовідносин поділяються на: правопороджуючі, правоприпиняючі, правозмінюючі, комплексні. Кожен з цих фактів може розглядатися самостійно, оскільки передбачає різну спрямованість суб'єктів, їх дію, наявність правової норми, що втілює відповідну індивідуальну дію суб'єкта. Правопороджуючі юридичні факти житлових правовідносин пов'язані з наступними фактами: виникнення житлової потреби; вселення у житло; отримання права на проживання у житлі; укладання договору про надання житлово-комунальних послуг тощо. Правозмінюючі юридичні факти житлових правовідносин – це факти, що є підставою для змін існуючих правовідносин, зокрема народження дитини, укладання шлюбу може мати наслідком вселення у житло члена сім'ї власника житла, що призводить до зміни режиму проживання у житлі. Правоприпиняючі юридичні факти житлових правовідносин – це факти як дії, так і події, що призводять до припинення житлових правовідносин. Наприклад, відповідно до наказу Держжитлокомунгоспу від 2 липня 1993 р. № 52 «Про затвердження Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків» будинок визнається непридатним для проживання, коли його фізична зношеність сягає 81 %, тобто такий будинок практично зруйновано<sup>16</sup>. Непридатне житло не може використовуватися для проживання, а на підставі рішення власника, за погодженням з державними органами, може переобладнуватися у нежитлові приміщення або підлягає знесенню. Наведений факт встановлення фізичного зносу житлового будинку може бути підставою щодо припинення житлових правовідносин. Комплексні юридичні факти мають місце, коли один факт призводить зокрема як до виникнення, так і змін житлових правовідносин. Наприклад, факт народження дитини у власника житла: 1) виникає сервітут права на проживання у житлі батьків – власників житла; 2) змінюються правовідносини користування житлово-комунальних послуг, зокрема розрахування житлово-комунальних послуг (без наявності лічильників) може відбуватися за кількістю прописаних осіб.

У механізмі правового регулювання житлових відносин виокремлюється і така ланка, як правовідносини. Вони є індивідуалізованим суспільним зв'язком між особами, що характеризується наявністю суб'єктивних прав та юридичних обов'язків<sup>17</sup>. Житлові правовідносини – це врегульовані нормами права суспільні відносини проживання у житлі. Метою житлових правовідносин є задоволення та забезпечення потреби проживання у житлі. Об'єктом житлових правовідносин виступає проживання у житлі. Сучасні житлові правовідносини виникають з приводу: проживання у житлі (правовий режим безпечного проживання); отримання житла (за речовою, зобов'язальною, соціальною моделлю); управління житлом (управління багатоквартирним, індивідуальним будинком); управління житловим фондом (облік житла, виявлення безхазяйного житла, проведення будівельного контролю для виявлення житла, непридатного для проживання тощо); будівництва житла (аспект санітарно-технічної безпеки збудованого житла для проживання); обліку осіб, які потребують житла; надання житлово-комунальних послуг тощо. Житлові правовідносини охоплюють такі групи відносин: речові (сервітут проживання у житлі члена сім'ї власника житла, легаті); зобов'язальні (договори щодо користування житлом, зокрема договір найму, позички; договори про надання житлово-комунальних послуг, договір управління багатоквартирним будинком тощо); організаційні (управління житлом, житловим фондом; облік громадян щодо надання соціального житла); інформаційні (отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів); відносини щодо захисту житлових прав, зокрема при примусовому виселенні. За своєю правовою природою ці правовідносини поділяються на приватноправові та публічно-правові відносини.

Остання ланка у МПР житлових правовідносин – акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Це дії суб'єктів житлових правовідносин щодо здійснення встановлених у житловому законодавстві конкретних суб'єктивних прав та обов'язків. До цих дій можна віднести дії суб'єкта, спрямовані на задоволення житлової потреби, зокрема придбання житла за певною моделлю. На підставі актів реалізації суб'єктивних прав і обов'язків може формуватися індивідуальне правове регулювання, спрямоване на конкретні відносини, зокрема у вигляді договору, статуту об'єднання співвласника багатоквартирного будинку, рішення суду тощо.

Підсумовуючи вищевикладене, необхідно зробити загальний висновок, що ланки механізму правового регулювання житлових відносин мають власну специфіку, відмінну від цивільно-правових категорій, що обумовлена наявністю публічного елементу та, в деяких випадках, відсутністю диспозитивної. Наявність вказаних характеристик ланок МПР житлових відносин свідчить про існування самостійного механізму правового регулювання житлових відносин, який потребує окремого дослідження та науково обговорення.

<sup>1</sup> Яроцький В.Л. Загальна характеристика механізму цивільно-правового регулювання / В.Л. Яроцький // Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. В.П. Маслова (м. Харків, 27 лют. 2015 р.). – Х., 2015. – С. 17.

<sup>2</sup> Головкин Р.Б. Механізм морально-правового регулювання частної життя / Р.Б. Головкин // Вестник Ивановского государственного энергетического университета. – 2005. – С. 4.

<sup>3</sup> Калашиник О.М. Механізм правового регулювання цивільних відносин як об'єкт наукових досліджень: генеза та сутність / О.М. Калашиник // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – № 2 (14). – С. 144.

<sup>4</sup> Алексеев С.С. Механізм правового регулювання в социалистическом государстве / С.С. Алексеев. – М. : Юрид. лит., 1966. – С. 34, 35.

<sup>5</sup> Алексеев С.С. Проблемы теории права / С.С. Алексеев. – Свердловск : Изд-во Свердл. юрид. ин-та. 1972. – Т. 1. – С. 364.

<sup>6</sup> Алексеев С.С. Право : Азбука. Теория. Философия : Опыт комплексного исследования / С.С. Алексеев. – М. : Статут, 1999. – С. 156.

<sup>7</sup> Новий тлумачний словник української мови: у 3 т. – К. : Вид-во «Аконіт», 2004. – Т. 1: А–К / укл. В. Яременко, О. Сліпченко. – С. 642.

<sup>8</sup> Новий тлумачний словник української мови у 3 т. – К. : Вид-во «Аконіт», 2004. – Т. 2: К–П / укл. В. Яременко, О. Сліпченко. – С. 56.

<sup>9</sup> Коструба А.В. Цивільне правовідношення в механізмі правового регулювання / А.В. Коструба // Вісник Національної академії правових наук. – 2014. – № 1 (76). – С. 113.

<sup>10</sup> Васильев А.М. Правовые категории. Методологические аспекты разработки системы категорий теории права / А.М. Васильев. – М. : Юрид. лит., 1976. – 264 с.

<sup>11</sup> Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

<sup>12</sup> Галантич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 Цивільне право, сімейне право, цивільний процес, міжнародне приватне право / М.К. Галантич. – К. : Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – С. 15.

<sup>13</sup> Кармаза О.О. Принципи житлового права / О.О. Кармаза // Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право). – 2012. – № 4 (59). – С. 191.

<sup>14</sup> Ільєнко В. Принципи житлового права / В. Ільєнко, Д. Ільєнко, Р. Карпенко // Підприємництво, господарство і право. 2017. – № 10. – С. 38.

<sup>15</sup> Сліпченко С.О. Правопороджуючі юридичні факти у механізмі правового регулювання особистих немайнових відносин / С.О. Сліпченко // Вісник Національної академії правових наук України. – 2013. – № 3 (74). – С. 195.

<sup>16</sup> Про затвердження Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків : наказ Колегії державного комітету України з питань житлово-комунального господарства (Держжитлокомунгосп) № 52 від 2 липня 1993 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ua-info.biz/legal/basehi/ua-rmeyxr/index.htm>

<sup>17</sup> Алексеев С.С. Вказана праця. – С. 51.

### Резюме

#### **Аврамова О.С. Ланки механізму правового регулювання житлових відносин.**

Стаття присвячена дослідженню ланок механізму правового регулювання житлових відносин. Проаналізовано окремі його ланки, зокрема правові принципи; юридичні норми; юридичні факти; правовідносини; акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Найявішею особливістю ланок механізму правового регулювання житлових відносин вказує на потребу в окремому правовому регулюванні житлових відносин.

**Ключові слова:** житлові відносини, механізм, правове регулювання, принципи, факти, права та обов'язки.

### Резюме

#### **Аврамова О.Е. Звенья механизма правового регулирования жилищных отношений.**

Статья посвящена исследованию звеньев механизма правового регулирования жилищных отношений. Проанализированы отдельные его звенья, в частности правовые принципы, юридические нормы; юридические факты; правоотношения; акты реализации субъективных прав и обязанностей. Наличие особенностей звеньев механизма правового регулирования жилищных отношений указывает на необходимость в отдельном правовом регулировании жилищных отношений.

**Ключевые слова:** жилищные отношения, механизм, правовое регулирование, принципы, факты, права и обязанности.

### Summary

#### **Avramova O. The elements of legal regulation procedure of housing relations.**

The article is concerned with the research of the legal regulation procedure of housing relations. The separate elements, including the legal principles, legal rules, legal facts, legal relations, acts of legal rights and liabilities were analyzed. The presence of peculiarities of the legal regulation procedure of housing relations elements identifies the necessity of the separate legal regulation of housing relations.

**Key words:** housing relations, mechanism, legal regulation, principles, facts, rights and responsibilities.