

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНИКА»
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ЮРИДИЧНИЙ ІНСТИТУТ**

На правах рукопису

МАРЦЕНКО НАТАЛІЯ СТЕПАНІВНА

УДК 347.254(477)

МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Науковий керівник

Галянтич Микола Костянтинович,
доктор юридичних наук, професор

Івано-Франківськ – 2016

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. Цивільно-правова характеристика меж здійснення житлових прав	12
1.1. Приватноправові особливості здійснення житлових прав	12
1.2. Правові та доктринальні засади формування поняття про межі здійснення житлових прав.....	49
1.3. Обмеження житлових прав та обтяження житла.....	82
Висновки до розділу 1.....	90
РОЗДІЛ 2. Зловживання житловими правами як прояв порушення меж їх здійснення	96
2.1. Поняття та правова природа зловживання житловими правами.....	96
2.2. Форми та види зловживання житловими правами.....	113
Висновки до розділу 2.....	134
РОЗДІЛ 3. Правові наслідки виходу за межі здійснення житлових прав	138
3.1. Цивільно-правова охорона здійснення житлових прав.....	138
3.2. Особливості правових наслідків зловживання житловими правами.....	153
Висновки до розділу 3.....	172
ВИСНОВКИ	176
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	180
ДОДАТОК А Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло)» та супровідні документи.....	209
ДОДАТОК Б Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо неприпустимості зловживання житловими правами)» та супровідні документи.....	213

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЦК – Цивільний кодекс

ЖК – Житловий кодекс

СК – Сімейний кодекс

ЗУ – Закон України

ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Рішення КСУ від 01.12.2004 р. № 18-рп/2004 – рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 р. № 18-рп/2004 у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес)

ВСУ – Верховний Суд України

КМУ – Кабінет Міністрів України

ЄС – Європейський Союз

РФ – Російська Федерація

ФРН – Федеративна Республіка Німеччина

ВСТУП

Актуальність теми. Здійснення суб'єктивних прав полягає у реалізації правомочностей, закладених у самому суб'єктивному праві, та є одним із чи не найскладніших у доктрині цивільного права, оскільки стосується меж свободи особи. Передбачивши однією із найбільш важливих соціальних цінностей для кожної людини можливість мати житло та вільно, безперешкодно здійснювати свої права щодо нього, законодавець підсилив їх здійснення низкою правових гарантій, серед яких є не тільки норми Конституції України, Цивільного та Житлового кодексів України, Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», але і норми інших нормативно-правових актів. Однак, зважаючи на застарілість окремих норм житлового законодавства і вибіркоче вирішення проблем, пов'язаних із здійсненням житлових прав у цивільному праві, на практиці трапляються випадки їх недобросовісного здійснення.

Про необхідність узагальнення наукових підходів до розуміння меж здійснення житлових прав свідчать не тільки сучасні правові дослідження, але і практика правозастосування. Так, застосування цивільного законодавства, що визначає межі здійснення житлових прав, ускладнюється відсутністю єдиної доктринальної позиції та узагальненої судової практики щодо поняття зловживання суб'єктивними цивільними правами та їх правових наслідків. Проблема підсилюється і тривалими дискусіями, існуючими в юридичній літературі, з приводу змістової характеристики житлових прав. Разом з тим, житлові права піддаються встановленим чинним законодавством обмеженням, які не тільки сприяють збалансуванню житлових прав між собою, але і визначають рамки можливої поведінки уповноваженої особи.

Зазначені проблеми свідчать про необхідність переосмислення і наукового обґрунтування теоретичних положень, вироблення юридичних критеріїв меж

здійснення житлових прав та вдосконалення відповідних положень чинного цивільного та житлового законодавства України.

Загальнотеоретичними цивілістичними основами дослідження проблеми меж здійснення житлових прав стали наукові праці О. В. Розгон «Межі та обмеження права власності» (2005 р.), М. О. Стефанчука «Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав» (2006 р.), Є. О. Мічуріна «Обмеження майнових прав фізичних осіб» (2009 р.), Д. В. Горбася «Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі» (2009 р.), О. С. Губара «Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України» (2013 р.), а також в дослідженнях таких російських вчених як, В. П. Грибанова «Межі здійснення і захисту цивільних прав» (1992 р.), В. П. Камишанського «Обмеження в праві власності (цивільно-правовий аналіз)» (2000 р.), Т. О. Мечетіної «Обмеження права власності: проблеми публічних і приватних інтересів» (2003 р.). Окремі проблемні питання здійснення житлових прав були предметом наукових досліджень М. К. Галянтича «Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні» (2008 р.), І. В. Міщенко «Обмеження права приватної власності на житло» (2008 р.), С. В. Клименко «Здійснення фізичними особами права власності на житло» (2011 р.).

Теоретичну основу сформульованих у дисертації положень і висновків складають наукові праці С. С. Алексєєва, І. В. Бандурки, Н. В. Безсмертної, О. В. Білоцького, С. М. Братуся, О. В. Волкова, М. К. Галянтича, Д. В. Горбася, Н. О. Горобець, В. П. Грибанова, О. С. Губара, І. О. Дзери, О. В. Дзери, С. Г. Зайцевої, І. П. Івашової, І. Р. Калаура, В. П. Камишанського, С. В. Клименко, Л. Г. Лічмана, В. В. Луця, Р. А. Майданика, О. О. Малиновського, Т. О. Мечетіної, В. А. Мікрюкова, Є. О. Мічуріна, І. В. Міщенко, О. Я. Рогача, О. В. Розгон, М. О. Стефанчука, Є. О. Харитонова, М. М. Хміля та інших.

Незважаючи на наявність певних теоретичних напрацювань у сфері здійснення житлових прав, на даний час не вирішеними залишаються питання щодо визначення обсягу житлових прав, поняття і видів меж здійснення житлових прав, правових наслідків зловживання житловими правами тощо.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена Вченою радою Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» 27 грудня 2012 року (протокол № 12). Дисертаційна робота виконана відповідно до теми науково-дослідної роботи кафедри цивільного права навчально-наукового юридичного інституту Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557).

Мета і задачі дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є вироблення теоретичних положень цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у процесі здійснення житлових прав з урахуванням передбачених чинним законодавством меж їх здійснення, та підготовці пропозицій з удосконалення цивільного і житлового законодавства України щодо добросовісного здійснення житлових прав і неприпустимості зловживання ними, а також практичних рекомендацій правозастосування, спрямованих на охорону житлових прав від зловживання.

Досягнення зазначеної мети зумовило необхідність вирішення таких *задач*:

- визначити приватноправові особливості здійснення житлових прав;
- з'ясувати правові основи визначення меж здійснення житлових прав та стан їх дослідження в науці;
- з'ясувати поняття і види меж здійснення житлових прав;
- розкрити поняття і особливості обмежень житлових прав та обтяжень житла;
- з'ясувати поняття і правову природу зловживання житловими правами;
- встановити форми і види зловживання житловими правами;
- розкрити особливості охорони та захисту житлових прав від зловживання за законодавством України та деяких інших іноземних країн;
- визначити правові наслідки зловживання житловими правами;
- розробити пропозиції з удосконалення цивільного і житлового законодавства України щодо здійснення житлових прав та запобігання їх зловживанню.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення фізичними особами належних їм житлових прав як з урахуванням меж їх здійснення, так і поза межами їх здійснення.

Предмет дослідження становлять нормативно-правові акти України, практика їх застосування, наукові погляди, концепції, доктрина цивільного і житлового права, а також норми законодавства іноземних країн щодо визнання меж здійснення житлових прав та неприпустимості зловживання цивільними правами.

Методи дослідження, що використовувалися в процесі здійснення дисертаційного дослідження, були обрані відповідно до мети і задач дослідження, з урахуванням його об'єкта та предмета. Було використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (діалектичний, формально-логічний, аналізу і синтезу, абстрагування та узагальнення, системно-структурний) та спеціальні (історико-правовий, порівняльно-правовий).

Діалектичний метод дав змогу розглянути відносини, що складаються при здійсненні житлових прав, в їх розвитку та взаємозв'язку у праві і науці (*підрозділи 1.1, 1.2*). Поєднання логічного та історико-правового методів сприяло дослідженню виникнення, розвитку і формування понять «житлові права», «межі здійснення житлових прав», «обмеження житлових прав», «зловживання житловими правами» (*підрозділи 1.1, 1.2, 1.3, 2.1*). Формально-логічний метод було використано при виявленні суперечностей у понятійному апараті, який застосовується у теорії цивільного права та нормах права і використовувався при формулюванні нових правових норм та вдосконаленні існуючих (*підрозділ 3.2*). За допомогою методу аналізу і синтезу досліджено правову природу зловживання цивільними та житловими правами (*підрозділ 2.1*). Метод абстрагування та узагальнення використовувався для розробки дефініцій правових понять (*підрозділи 1.1, 1.2, 1.3, 2.1*). Системно-структурний аналіз дав змогу дослідити класифікацію видів меж здійснення житлових прав, форми та види зловживання житловими правами (*підрозділи 1.2, 2.2*). Застосування порівняльно-правового методу дозволило проаналізувати норми цивільного законодавства України і

деяких іноземних країн та розробити пропозиції з удосконалення чинного цивільного законодавства України (*підрозділ 3.1*).

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дана робота є першим в Україні теоретичним дослідженням цивільно-правових аспектів меж здійснення житлових прав у національній доктрині цивільного права. За наслідками проведеного дослідження сформульовано ряд науково-теоретичних висновків, положень і пропозицій, що містять ознаки наукової новизни і відображають основні положення дисертації, які виносяться на захист:

Уперше:

1) визначено поняття «межі здійснення житлових прав» як передбачені чинним цивільним законодавством рамки дозволеної поведінки уповноваженої особи, пов'язані із здійсненням житлових прав фізичної особи для задоволення її житлових потреб з урахуванням встановлених обмежень та загальних принципів права, внаслідок чого особа набуває для себе правові можливості, які складають зміст житлових прав;

2) запропоновано класифікацію меж здійснення житлових прав, зокрема: 1) в залежності від способів фіксації в праві: встановлені на рівні заборон, обов'язків, дозволів; 2) залежно від ступеня визначеності: абсолютні і відносні; 3) залежно від сфери правового регулювання: визначені нормами приватного права і визначені нормами публічного права; 4) залежно від наявності вольового елементу: встановлені законодавством, договором, судовим рішенням, заповітом; 5) в залежності від поділу житла: за призначенням і за формою власності;

3) обґрунтовано, що межі здійснення житлових прав співвласників багатоквартирного будинку визначаються законом, договором та рішенням суду, а також рішеннями загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до їх компетенції, визначеної Законом та Статутом;

4) сформульовано визначення поняття «зловживання житловими правами» як здійснення уповноваженою особою житлових прав у формі дії або бездіяльності з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб або з іншими

недобросовісними намірами, в результаті чого завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб;

5) обґрунтовано, що зловживання житловими правами можливе в трьох формах: зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоду іншим особам (шикана), зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням та зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами;

б) визначено види зловживання житловими правами в залежності від форми поведінки, яка становить зміст зловживання: 1) зловживання житловими правами у формі дій (вселення надмірної кількості тимчасових мешканців); 2) зловживання житловими правами у формі бездіяльності (непроживання в житлі без поважних причин);

Удосконалено:

7) поняття обмежень житлових прав як сукупність правових форм (обов'язків, заборон, дозволів), які через механізм правового регулювання визначають дозволена поведінку уповноваженої особи, ускладнюючи здійснення житлових прав шляхом звуження їх обсягу з метою охорони житлових прав інших осіб;

8) сукупність ознак, які дозволяють кваліфікувати поведінку уповноваженої особи як зловживання житловими правами: 1) здійснення житлових прав у формі дії або бездіяльності; 2) наявність виняткового наміру завдати шкоду іншій особі, використання житлових прав не за призначенням або інших недобросовісних намірів; 3) усвідомлено завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі; 4) порушує принципи заборони зловживання правом та добросовісності;

9) положення про те, що зловживання житловими правами не є особливим видом правопорушення чи правомірною поведінкою, а характеризується самостійними ознаками, які дають змогу зловживання житловими правами розуміти як самостійний вид правової поведінки;

Дістали подальший розвиток:

10) твердження, щодо необхідності законодавчого закріплення принципу про неприпустимість зловживання житловими правами і запропоновано зміни до ч. 5 ст. 9 ЖК України;

11) твердження, щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб (тимчасових мешканців) у житло і запропоновано зміни до ст. 818 ЦК України;

12) положення про те, що загальними правовими наслідками зловживання житловими правами є право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами та право суду відмовити у захисті житлових прав особі, яка зловживає своїми правами.

Теоретичне і практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що сформовані у дисертації положення і висновки можуть бути використані у: - правотворчій діяльності у процесі вдосконалення законодавства з метою забезпечення безперешкодного здійснення житлових прав всіма учасниками житлових відносин, дотримання законодавчо встановлених обмежень житлових прав і протидії зловживанню житловими правами; - правозастосовній діяльності з метою забезпечення однаковості у застосуванні законодавства щодо кваліфікації і правових наслідків зловживання житловими правами; - у навчальному процесі при проведенні занять з навчальних дисциплін «Цивільне право», «Житлове право» та при підготовці відповідних навчальних посібників і підручників; - у науково-дослідній діяльності як підґрунтя для подальших загальнотеоретичних та галузевих досліджень поведінки, яка формується при здійсненні житлових прав.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійною науковою працею, в якій висвітлено авторські пропозиції до цивільно-правового регулювання відносин, що виникають в процесі здійснення житлових прав. Викладені в дисертації наукові положення, висновки і рекомендації, що виносяться на захист, отримані дисертанткою самостійно.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційної роботи доповідалися й обговорювалися на засіданні кафедри цивільного права навчально-наукового юридичного інституту Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника».

Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться в дисертації, оприлюднені на 8 науково-практичних конференціях, зокрема: міжнародній науково-практичній конференції «Перспективні напрямки розвитку сучасної юридичної науки» (м. Сімферополь, 16-17 березня 2013 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання розвитку та взаємодії публічного та приватного права» (м. Львів, 22-23 березня 2013 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя: сучасний стан та перспективи розвитку» (м. Запоріжжя, 22-23 листопада 2013 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин» (м. Дніпропетровськ, 4-5 квітня 2014 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Сутність та значення впливу законодавства на розвиток суспільних відносин» (м. Одеса, 11-12 квітня 2014 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених і аспірантів «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 16 травня 2014 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених і аспірантів «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 15 травня 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених і аспірантів «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 13-14 травня 2016 р.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження викладено у 16 наукових працях, зокрема, у 7 наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, 1 стаття у науковому періодичному виданні іншої держави, та восьми тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

РОЗДІЛ 1

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА МЕЖ ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

1.2. Приватноправові особливості здійснення житлових прав

Права людини є невід'ємним елементом людської особистості, тому кожна людина визнається суб'єктом, який має ті чи інші суб'єктивні права. Суб'єктивні права виникають на основі норм об'єктивного права і є способом його реалізації. Розмежування понять «об'єктивне право» та «суб'єктивне право» є традиційним в літературі. Об'єктивне право прийнято розуміти як систему загальнообов'язкових норм, що мають формальний вираз, встановлюються та гарантуються державою з метою впорядкування суспільних відносин. «Суб'єктивне право» у літературі розуміється як передбачена нормами права міра можливої поведінки уповноваженої особи, тобто особи, яка цим правом володіє [239, с. 6]. Іншими словами, це міра поведінки, що належить уповноваженій особі для задоволення її інтересів та потреб. Об'єктивне і суб'єктивне право тісно взаємопов'язані, оскільки на основі об'єктивних норм права виникають, змінюються та припиняються суб'єктивні права.

Розглядаючи питання суб'єктивного цивільного права в літературі, багато уваги приділяється питанням його структури. Як зазначає М. О. Стефанчук, попри свою зовнішню єдність внутрішньо суб'єктивне право має власну структуру та складається із сукупності юридичних можливостей, наданих суб'єкту правовою нормою, які слід називати правомочностями [240, с. 86]. У науковій літературі сукупність правомочностей, які входять до суб'єктивного цивільного права називають його «змістом». Тому структурою суб'єктивного цивільного права є кількість правомочностей, які його складають, а змістом є самі правомочності.

Структура суб'єктивного цивільного права, яку складають правомочності, не залежно від виду цивільних відносин завжди буде однаковою і складатиметься із рівної кількості правомочностей як для одних, так і для інших суб'єктивних

цивільних прав. Тому будь-яке суб'єктивне цивільне право включає наявність трьох можливостей: 1) право на власні дії; 2) право вимоги від зобов'язаної особи здійснити певні дії - право на чужі дії; 3) право звертатися до держави за захистом порушеного права [240]. Вважаємо, що така структура суб'єктивного права є найбільш повною.

До основних ознак суб'єктивних прав слід віднести: 1) можливість певної поведінки, яка належить лише уповноваженій особі; 2) така можливість надається нормами права для задоволення інтересів уповноваженої особи; 3) наявні у правовідносинах; 4) існують відповідно до юридичних обов'язків; 5) є мірою можливої поведінки, порушення якої вважається зловживанням правом і останнє – б) забезпечуються державою [264].

Суб'єктивні права виникають щодо різних об'єктів, які покликані служити для задоволення тих чи інших потреб людей. Одним із найважливіших об'єктів, який покликаний служити задоволенню природних потреб всіх людей, є житло. Потреба в житлі є у кожної людини, тому задоволення цієї потреби є важливим соціальним завданням держави і є одним із найочевидніших показників добробуту її громадян. Право на житло – одне із основних прав людини і закріплюється не тільки у ряді норм законодавчих актів нашої країни, але і в міжнародних документах. Так ст. 8 Європейської Конвенції з прав людини і основоположних свобод закріплює право на житло [82]. Конституцією України також серед основних прав і свобод людини й громадянина проголошено право на житло [114].

Безперечно, дослідження розуміння особливостей здійснення житлових прав неможливе без визначення їх поняття. Тому, вважаємо за доцільне попередньо розглянути питання, пов'язані із розвитком поняття «житлові права» у цивільному та житловому праві.

Так, у ст. 47 Конституції України встановлені такі житлові права: кожен має право на житло; держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою і

органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону; ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

В науці є різні підходи щодо дослідження поняття і системи житлових прав. Відповідно до *першого підходу* житлові права розглядаються виключно як різновид цивільних прав. Такий підхід підтримується прихильниками розуміння житлового права як підгалузі цивільного права. Характерною особливістю житлових прав і їх відмінністю від прав цивільних за даним підходом є тільки об'єкт житлових прав – житло. Відповідно, житлові права повинні становити різновид прав цивільних. Тобто, згідно з даним підходом житловими правами слід називати тільки суб'єктивні права на житло, а всі інші права можна лиш вважати правами, які або ж з них витікають, або ж просто з ними пов'язані. Фактично прихильники цього підходу виключають публічно-правові відносини з предмету регулювання житлового права і «переносять» їх в предмет адміністративного права. Однозначно, даний підхід заслуговує на увагу, оскільки він є найбільш поширеним в українській юридичній науці. Попри це, значним його недоліком є виключення публічно-правового елемента з правовідносин навколо житла та перенесення його в адміністративне право. Окрім того, наявність самостійного змісту житлових прав у науці цивільного права практично заперечується.

Відповідно до *другого підходу*, що пропонується в аспекті адміністративного права, в його структурі житлові права теж не отримують самостійного значення, а розглядаються через призму управлінських відносин у сфері житлово-комунального господарства та безпеки проживання фізичної особи. Видається, що і цей підхід не можна назвати повним, оскільки він не враховує правовідносин власності та користування житловим приміщенням, при цьому маючи великий вплив на регулювання житлових відносин, пов'язаних з управлінням житлом.

На даному етапі розвитку науки житлового права активно обговорюється новосформований *третій* - соціальний підхід щодо житлових прав, відповідно до якого житлові права співвідносять з одним із елементів соціального забезпечення особи [241, с. 3]. Частково з таким підходом можна погодитись зважаючи на те,

що житло є одним із елементів необхідного життєвого рівня особи. Однак даний підхід не може у повній мірі охопити всі вже сформовані житлові права.

Найменш поширеним у доктрині цивільного права і таким, що по суті є основоположним в сучасній науці житлового права, є *четвертий - комплексний підхід* до житлових прав. Згідно з даним підходом житлові права визначаються як самостійний вид прав, що формуються не на поєднанні правових норм, які регулюють усі відносини з житлом, а є самостійними правами, що пояснюються їх правовою регламентацією, особливою метою, об'єктом, змістом [1, с. 4]. Такий підхід є дискусійним, оскільки будується на основі припущення про поєднання житловими правами практично всіх прав, об'єктом яких виступає житло. Фактично він зводить нанівець можливість виділення особливих «житлових прав», нівелює особливі їх ознаки, а житло виступає в якості певного спільного знаменника, який охоплює широкий спектр різних прав щодо нього. Єдиною принциповою ознакою житлових прав, згідно даного підходу, є житло, яке дозволяє акумулювати різного роду за правовою природою права в одну групу і назвати їх житловими.

Розглянуті підходи до розуміння житлових прав потребують ретельного аналізу. Кожен із них (підходів), намагається розкрити розуміння житлових прав дещо обмежено, мабуть і тому доктрина права ще не змогла знайти відповідь на питання – «що являють собою житлові права». Видається, цивілістам, які досліджують житлові права слід ретельніше підходити до їх змісту, оскільки неможливо ігнорувати існування в житлових правах публічно-правового елементу, хоча при цьому можна доводити недоцільність його наявності в житловому праві, або ж необхідності суттєвого зменшення його значення. Не можна сприйняти і суто публічно-правовий підхід до житлових прав, які беззаперечно важко уявити без приватноправового елементу. Соціальний підхід теж не є переконливим, оскільки зосереджується на соціальній охороні прав громадян, у тому числі права на житло, і фактично на другий план виводить питання реальної правової природи житлових прав і їх цілі. Видається, що і загально признана в доктрині житлового права концепція «комплексності», яка

застосовується по відношенню до різних процесів щодо житла, не є досконалою і виправданою, оскільки привела до того, що наука житлового права вже багато років не здатна вирішити надзвичайно важливі доктринальні і практичні проблеми, пов'язані із користуванням житлом.

Звичайно, що житлові відносини, які виникають по відношенню щодо одного із найбільш соціально значимого об'єкту для кожної людини зокрема, так і для суспільства загалом, традиційно піддавались дії зі сторони публічного права. Однак, зі зміною політичних та соціально-економічних відносин в Україні, відмова від тотального державного контролю і розвиток права власності у тому числі і на житло, дозволило дивитись науковцям на житлові права крізь призму приватно-правового регулювання. Та все ж, навіть розширення сфери застосування приватноправових конструкцій і відповідного приватноправового понятійного апарату у житловому праві, не дало змоги розкрити їх виключні особливості.

Не радує звичайно і те, що і кількісне збільшення зацікавлених науковців у дослідженні житлових прав не дало результатом виведення якісного їх розуміння і системи. Зазвичай, такі дослідження стосувались або обтяжень житлових прав, або носили виключно приватноправовий характер і стосувались права власності на житло [105; 156; 97]. Ми спробуємо запропонувати свої міркування стосовно розуміння житлових прав.

Житлові права знаходять свій витік із Конституції України, однак основним джерелом житлового законодавства є Житловий кодекс (далі ЖК), який у ст. 9 вказує на самостійність категорії «житлові права громадян». Однак, у той час коли доктрина будь-якої галузі (підгалузі) права розглядає як одні із базових понять «суб'єктивні права та обов'язки», в науці житлового права ситуація склалася навпаки. Проведений нами огляд наукової літератури засвідчив, що житлові права досліджуються фрагментарно (наприклад, права власника, наймача, члена сім'ї, відказоодержувача та ін.), а єдиного визначеного поняття «суб'єктивних житлових прав» не має. Виключенням є робота Ю. Г. Басіна, у якій під суб'єктивним житловим правом розуміється сукупність правомочностей, якими наділена особа, у зв'язку із проживанням в житлі [11, с. 118].

Перед усім, житлові права слід розглядати в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. В об'єктивному значенні житлове право – це система спеціальних цивільно-правових норм, що регулює окрему групу житлових відносин [85, с. 13; 86, с. 23]. Влучним видається визначення, запропоноване М. К. Галянтичем, відповідно до якого в об'єктивному розумінні житлове право може бути визначено як система правових норм, які регулюють однорідні суспільні відносини, що слугують задоволенню житлових потреб громадян і виникають у зв'язку із набуттям, здійсненням, захистом та припиненням житлових прав в суб'єктивному розумінні [43, с. 40].

В науці також існує певна невизначеність у застосуванні поняття «житлові права» та «право на житло». Вважається, що право на житло є невід'ємним природнім правом людини [10, с. 9], що підтверджується існуванням житлової потреби у кожній людині незалежно від обсягу дієздатності [43, с.12]. Однак часто в доктрині поняття «житлові права» і «право на житло» ототожнюють, хоч і існують погляди на те, що ці поняття співвідносяться як родові і видові.

На думку В. П. Грибанова, термін «право на житло» необхідно розуміти: а) як право на задоволення потреби в житлі; б) як право на заняття приміщення; в) як право користування певним жилим приміщенням [64, с. 29], що виявляє інтерес (прагнення) фізичної особи, пов'язаний із житлом у широкому розумінні. Ми схильні вважати, що більш обґрунтованою є позиція, відповідно до якої поняття «право на житло» відмежовується від поняття право на користування певним житловим приміщенням. Останнє розуміється як суб'єктивне право. Право на житло видається значно ширшим за змістом і не зводиться лише до користування житлом. Тому правильним є розуміння поняття «права на житло» як гарантовану законом можливість практичної реалізації суб'єктивних житлових прав для задоволення власних житлових потреб, що полягають у реальному володінні та користуванні жилими приміщеннями у будинках різних форм власності, при забезпеченні державою режиму недоторканості жилих приміщень [41, с. 145].

Видається, що «комплексність» права на житло полягає не в тому, що воно реалізується за допомогою різних правових засобів і у різного роду відносинах, а

в тому, що і сам текст Конституції України складається із різного роду правових можливостей, які є різними правовими формами, що повинно враховуватись при загальній характеристиці права на житло. Тому поняття «право на житло» стосується передбаченого Конституцією України права кожного громадянина мати своє житло або набути його на тих чи інших правових підставах.

Звичайно, дослідження житлових прав неможливе без попереднього розгляду питання, що ми називаємо «житлом». Беззаперечною особливістю, що дозволяє виокремити житлові права серед інших суб'єктивних цивільних прав є *житло* як об'єкт цих прав. У законодавстві нашої держави існує декілька підходів до визначення поняття «житло». Відповідно до ст. 4 ЖК України житловий фонд охоплює сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян незалежно від форми власності. Ст. 50 ЖК передбачає, що жиле приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. А згідно п. 7 ст. 1 Проекту ЖК України від 30.03.2009 р. № 2307-1 житлове приміщення - приміщення, призначене для постійного і переважного проживання (квартира, кімната) [211]. Не визнаються житлом приміщення, не призначені та не пристосовані для постійного чи тимчасового проживання (відокремлені від жилих будівель – погребі, гаражі, інші будівлі господарського призначення). Схожу норму містить і ЖК РФ, де в ч. 2 ст. 15 житловим приміщенням визнається ізольоване приміщення, яке є нерухомим майном і придатне для постійного проживання громадян [87]. Тобто, діюче українське, російське житлове законодавство та проект ЖК України містять вузьке розуміння поняття «житло».

Цивільно-правове розуміння поняття житла закріплено у ст. 379 ЦК України: житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. У цивільному праві житло розглядається як різновид нерухомості, з визначеними щодо неї правами, функціонально призначеної для проживання фізичної особи. У ЦК України

(ст. 379) закріплено поняття житла в контексті об'єкта права власності та предмета відповідних цивільно-правових правочинів, що і обумовлює його відмінності від житла як категорії, наприклад, у праві конституційному. Так, цивільно-правова категорія житла, на відміну конституційно-правового розуміння зазначеної конструкції, має правовий режим нерухомої речі, завжди наділений властивостями оборотоздатного майна.

У конституційному праві термін «житло» означає обране місце, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини. Конституційно-правове поняття «житло» ширше категорії «житлове приміщення», оскільки включає не лише житлові будинки, квартири та їх ізольовані частини, але й інші споруди, які традиційно використовуються для проживання (чум, яранга, циганська кибітка тощо). Тобто розуміння поняття житла у різних значеннях переважно обумовлене істотними відмінностями змісту терміну «житло» в конституційному і цивільному праві.

Відповідно до Податкового кодексу України, зміни до якого поставили під сумнів усталене розуміння житлового приміщення, до житлового фонду відноситься житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних квартирах [175]. При цьому багато питань виникає до запропонованого розуміння житлового будинку і його різновидів як будівлі капітального типу, яка споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими правовими актами, і призначена для постійного проживання в ній. У свою чергу, житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості [175].

Ширше тлумачить поняття «житло» у порівнянні з цивільним та житловим законодавством, кримінальне законодавство. Так, у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. №10 «Про судову практику у справах про злочини проти власності», житло розглядається як приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, номер у готелі). До житла прирівнюються також ті його частини, у яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора), за винятком господарських

приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай). Поняття «інше приміщення» включає різноманітні постійні, тимчасові, стаціонарні або пересувні будівлі чи споруди, призначені для розміщення людей або матеріальних цінностей (виробниче або службове приміщення підприємства, установи чи організації, гараж, інша будівля господарського призначення, відокремлена від житлових будівель) [210].

Видається, що законодавець використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об'єкта цивільних прав, здатного задовольнити фізичну потребу особи у проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість. Однак недоліком наведених легальних визначень поняття «житло» є те, що всі вони ґрунтуються на орієнтовному переліку основних видів житла і недостатньо чітких їх родових ознаках, що створює певну невизначеність у розумінні родового поняття та окремих видів житла. Це у свою чергу пояснює потребу доктринального тлумачення цих правових категорій.

Цікавою в плані розуміння житла є і судова практика, яка визнає житлом купе провідника, каюту члена команди морського чи річкового судна, будівельний вагончик, збірний будинок та іншу тимчасову споруду, яка спеціально пристосована і використовується для тривалого проживання людей. Згідно із вимогами ст. 17. ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23 лютого 2006 р., суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Європейського суду з прав людини; як джерело права [189]. Щодо практики Європейського суду з прав людини, то поняття «житло» у п.1 ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб, але і може поширюватися на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення. Слід звернути увагу на те, що поняття «житло» в сенсі ст. 8 Конвенції означає швидше «домівка» і тому тлумачиться широко. Даним поняттям, для прикладу, охоплюються: - місце, облаштоване особою як її дім, навіть якщо його заснування не відповідало чинному законодавству

(наприклад, - циганське шатро (рішення у справі «Баклі проти Сполученого Королівства» від 25.09.1996 р.); - місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання (рішення у справі «Гіллоу проти Сполученого Королівства» від 24.11.1986 р.); - житло, яке має статус «службового» (справа «Новоселецький проти України» від 22.02.2005 р.); - власність, яку особа щороку займає певний проміжок часу; - приміщення, пов'язані з професійною діяльністю адвоката, наприклад його офіс (рішення у справі Німітц проти Німеччини від 16.12.1992 р.); «Смірнов проти Росії» від 07.06.2007 р.) чи нотаріуса (рішення у справі «Пантелеєнко проти України» від 29.06.2006 р.); - офісні приміщення (рішення у справі «Бук проти Німеччини» від 28.04.2005 р.; справа «Ромен і Шміт проти Люксембургу» від 25.02.2003 р.)).

Відповідно до позиції Європейського Суду з прав людини, у деяких країнах, зокрема в Федеративній Республіці Німеччина (далі ФРН), житло поширюється на службові приміщення, а згідно права Франції - може поширюватись на діловий офіс типу адвокатського. Мабуть, це пояснюється тим, що не завжди можна провести чітке розмежування між діяльністю, яка належить до професійної чи ділової, з можливістю проживання у такому приміщенні, і навпаки - займатися справами, які не стосуються професійної сфери, в офісі чи інших службових приміщеннях.

Очевидно, що поняття «житло», яке використовується у ст. 8 Конвенції тлумачиться Європейським судом з прав людини набагато ширше, ніж місце для проживання фізичної особи (включаються також самочинне будівництво, офісні приміщення, складські приміщення, місця для тимчасового перебування), а сучасне українське законодавство і практика його правозастосування сприймають вузький підхід до розуміння поняття «житло».

Видається, проведений нами аналіз чинного законодавства та судової практики, виправдовує існуючі у літературі погляди на «житло» в загально-правовому і галузевому, у вузькому та широкому розуміннях. Як зазначає М. К. Галянтич, термін «житло» є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів, які належать до нерухомості і можуть бути об'єктом цивільних

правовідносин [43, с. 96]. Термін «житло» є досить вдалим родовим поняттям його видів, а також юридичним родовим еквівалентом будь-яких із видів житла і зміни різноманітності термінів (житло, жилий будинок, жиле приміщення, кімната у квартирах тощо) на більш узагальнююче й універсальне поняття, покликане виконувати функції родової правової конструкції. Додаткова актуальність виявлення родового поняття викликана і тим, що чинне законодавство не дає чіткого правового визначення понять «окрема квартира» та «інше ізольоване житлове приміщення», які являються видами житла.

Тому допустимим є розуміння поняття «житло» у вузькому розумінні як призначеного для постійного проживання і визнаного цивільним правом різновиду нерухомого майна, яким визнається житлові приміщення, спеціально призначені для постійного проживання людей (житловий будинок і квартира). Такий підхід до його розуміння знайшов закріплення у ст. 379 ЦК України [267]. У широкому значенні під житлом зазвичай розуміють індивідуально визначену річ особливого роду у вигляді споруди або приміщення, спеціально призначені для проживання людей: житлові будинки, квартири, кімнати разом з допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната, прихожа), а також різного роду інші об'єкти житлового будинку (ліфт чи інше інженерне обладнання).

Таким чином, враховуючи аналіз чинного законодавства і практики його застосування, «житло» слід розглядати як родове поняття, яке узагальнює в собі окремі об'єкти нерухомості, що відносяться до житлових приміщень. Суперечливими, на нашу думку, є положення рішень Європейського Суду, що стосуються можливості використання житла під офіс для зайняття професійної діяльності. По-перше, це пов'язано із забезпеченням житлових прав інших осіб – співвласників, жителів багатоквартирного будинку, членів сім'ї, інших осіб. По-друге, така діяльність не повинна порушувати права на спокій таких осіб і, останнє, – вона (діяльність) повинна бути узгоджена із ними. Також на практиці виникає питання відповідності будинків і їх обслуговуючої території для забезпечення такої діяльності, оскільки у своїй більшості багатоквартирні будинки непристосовані, наприклад, до стоянок, де зможуть залишити

автотранспорт відвідувачі адвокатського офісу у квартирі. Тому беручи до уваги практику суду ЄС, слід розуміти, чи не суперечитиме це чинному законодавству України і чи не поставить житлові права під випробування на стійкість у правовому підході до розуміння їх призначення.

Цільовий характер використання житла має відображення у нормативному закріпленні імперативного правила про здійснення житлових прав згідно з його призначенням. Також, ряд статей ЖК (ст.ст. 150, 6, 10) справедливо і обґрунтовано, на нашу думку, передбачають можливість використання житла виключно для проживання. Основна відмінність житла від інших об'єктів нерухомого майна полягає в спрямованості використання житла виключно для проживання. У зв'язку з цим ст. 383 ЦК України надає власникові житлового будинку, квартири право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і позбавляє права використовувати його для промислового виробництва. Однак розуміння «промислового виробництва» в законодавстві ми не знаходимо. Доктринальне розуміння даного поняття представлено як «несумісне з нормальними умовами життя людини використання житла, що передбачає створення (виготовлення, ремонт тощо) продукції та (або) пов'язаних з такою діяльністю надання послуг, виконання робіт».

Згідно зі ст. 11 проекту ЖК України перелік видів діяльності, провадження яких дозволяється у нежитлових приміщеннях житлових будинків, встановлюється Кабінетом Міністрів України (далі КМУ). Видається, передбачена проектом ЖК України концепція щодо неможливості використання житла з іншою метою, ніж проживання має виправдано і об'єктивно обмежувальний характер, а тому повинна ґрунтуватися на вузькому розумінні поняття «промислове виробництво» для цілей використання житла і презумпції правомірності розташування організації в квартирі (зокрема, під офіс), якщо це не порушує права на спокій і відпочинок інших мешканців будинку. Такий жорсткий підхід використання житла за призначенням пропонується і в сформульованому судовою практикою правилі, яке передбачає можливість використання юридичною особою-наймачем житла лише для проживання в ньому фізичної

особи. Тому слід підтримати обґрунтовану в літературі позицію про доцільність усунення невизначеності у зв'язку з використанням нормою ст. 383 ЦК України оціночного характеру терміну «промислове виробництво» шляхом встановлення КМУ вичерпного переліку видів діяльності промислового (виробничого) характеру, які не можна здійснювати в житлі.

У літературі поширеною є позиція про те, що заборона використання житла для промислового виробництва, не може бути перешкодою для його використання для «непромислового» виробництва, наприклад, створення унікальних (одиничних) примірників товару на замовлення тощо. Тільки у разі порушення права інших мешканців будинку на спокій і відпочинок, таке використання житла для непромислового виробництва має визнаватися неправомірним у судовому порядку. Попри це, практика правозастосування засвідчує, що використання житла з іншими цілями, наприклад під офіс, зазвичай порушує права та законні інтереси інших громадян – мешканців будинку, оскільки внаслідок використання особою житла під офіс порушується право на спокій і відпочинок мешканців будинку. Такі порушення пов'язані безпосередньо з самою діяльністю офісу (в квартирі) - постійною значною кількістю відвідувачів протягом дня, що супроводжується шумом, обумовлює велику кількість автотранспорту у підвір'ї, стук входних дверей офісу, сміття на сходах, шум, сміх, музику. Нерідко співробітники офісу палять на балконі, нетактовно реагують на усні зауваження мешканців, що порушує права мешканців на спокій і відпочинок.

Деякі вчені з таким підходом не цілком погоджуються, оскільки вважають, що не будь-яка діяльність офісу в квартирі порушує права та законні інтереси інших громадян – мешканців будинку. І тому не можна виключити можливість діяльності офісу в квартирі, що не порушує право мешканців будинку на спокій і відпочинок. Вважається, що у разі діяльності офісу в квартирі права та законні інтереси інших мешканців будинку порушуються не самим фактом укладення та виконання договору найму (оренди) квартири під офіс, а у результаті порушення права на спокій і відпочинок фізичних осіб-мешканців будинку. Тому діяльність

офісу в квартирі має визнаватися правомірною, якщо позивач (мешканці будинку тощо) не доведе порушення права на спокій і відпочинок.

Видається, що до питання переведення житлового приміщення у нежитлове і подальшого використання його під офіс слід підходити ретельніше. По-перше, безперечну перевагу слід надавати правам і законним інтересам іншим жителям будинку, і по-друге, діяльність офісу має зводити до мінімуму незручності у проживанні для інших мешканців. Вважаємо, що проживання в житлі є основною ціллю права користування конкретним житлом і використання його саме для проживання повинно завжди мати переваги перед будь-якими, навіть законними, можливостями використання житла з іншими цілями.

Другою важливою характеристикою житлових прав є суб'єктний склад житлових відносин, які виникають за допомогою використання суб'єктом приватноправових та публічно-правових засобів, що забезпечують реалізацію конституційного права на житло. Так, відповідно до Конституції України громадяни можуть реалізувати своє право на житло шляхом будівництва, набуття у власність або отримання в оренду (найм). У свою чергу, кожний із вказаних способів має свій спектр відносин. Особа може задовольнити свою житлову потребу будівництвом через самостійне будівництво індивідуального житлового будинку, через вступ до житлово-будівельного кооперативу, через дольову участь у будівництві багатоквартирного будинку і т. д. Набути житло у власність особа може шляхом приватизації, спадкування, через укладення цивільно-правових договорів тощо. Отримати житлове помешкання у користування можна за договором найму, безоплатного користування, за заповітом. Тобто, за законом особа може займати житло на різних правових підставах (на правах власника, наймача, відказоодержувача, піднаймача, тимчасового мешканця, члена сім'ї, ін.).

Спробуємо визначити зміст житлових прав як правову категорію за допомогою встановлення його співвідношення із поняттями правоздатність та правовий статус. Передумовою виникнення суб'єктивних прав на житло є *цивільна правоздатність* особи, яка властива кожному в силу того, що виникає з народження і припиняється зі смертю особи. Від неї не можна відмовитися чи

уступити будь-кому. Правоздатність не залежить від психічного чи фізичного стану особи, оскільки є абстрактною можливістю мати передбачені в законі права та обов'язки. Для прикладу, право власності на конкретний житловий будинок в особи може і не бути, але в нього завжди залишається можливість набути його, оскільки чинне законодавство допускає їх набуття. Зміст правоздатності становлять всі права та обов'язки, які фізична особа може набувати відповідно до закону: мати майно в приватній власності чи в користуванні, спадкувати, заповідати, обирати місце проживання та інші майнові та немайнові права. Окремі права особа може набувати лише з досягненням певного віку.

У науці існує дискусія щодо розуміння права на житло як елемента правоздатності особи. Так, Л. Г. Лічман вважає право на житло одним із найважливіших елементів правоздатності [126, с. 96], а не суб'єктивним правом. Таку думку підтримують М. К. Галянич, Є. О. Харитонов та ін. Згідно їх наукової позиції «право на житло» є лише передумовою для набуття конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. При цьому, суб'єктивні права учасників житлових відносин виникають у ході реалізації конституційного права на житло, а їх наявність або відсутність у певної людини не впливає на наявність і зміст його конституційного права.

Заслуговує на увагу і точка зору Д. М. Чечота, який вказує на те, що правоздатність у суб'єкта є завжди, незалежно від наявності у нього суб'єктивного права, адже особа, яка стала суб'єктом цивільного права одразу ж набуває здатності бути носієм суб'єктивних цивільних прав [276]. І справді, кожна особа може придбати житло, але лише з моменту придбання у неї виникає суб'єктивне право власності на конкретне житло. Тому правоздатність і суб'єктивне право співвідносяться як можливість і дійсність. Д. М. Чечот пропонує розглядати правоздатність, як абстрактну можливість бути носієм права, яка має свій зміст і межі. Варто відмітити, що така ж конструкція закріплена і у ст. 25 ЦК України, яка присвячена цивільній правоздатності особі.

Натомість Ц. А. Ямпольська вважає, що не можна вважати складовою правоздатності ті права, які закріплені в об'єктивних нормах права, адже такі

норми визначають межі можливої поведінки, а правоздатність забезпечує лише можливість бути носієм таких прав. Індивідуально визначену сукупність суб'єктивних прав, належних особі, з тих суб'єктивних прав, що виникають на підставі певних юридичних фактів, варто вважати не правоздатністю, а правовим статусом особи [283, с. 159].

Видається, що житлова правоздатність є органічною властивістю суб'єкта житлових правовідносин, а суб'єктивне житлове право виникає, змінюється або припиняється за наявності юридичних фактів. У зв'язку із вище наведеним, прийнятним є сприйняття права на житло саме як елемента правоздатності.

Реалізація права громадян на одержання житла пов'язується з виникненням дієздатності, тобто здатності особи здійснювати дії, спрямовані на самостійне чи спільне з іншими членами сім'ї одержання житлового приміщення. Дієздатність постає як зумовлена об'єктивними чинниками (віковими і психічними щодо індивідів, організаційно-майновими - щодо юридичних осіб) юридична передумова для самостійного здійснення належних особі прав щодо житла, а морально-правова характеристика інтелектуально-вольової сторони її діяльності визначає допустимі межі здійснення суб'єктивних прав [84].

Правоздатність і дієздатність у житловому праві мають свої особливості. Попри це, правоздатністю в житловому праві слід вважати абстрактну можливість бути носієм житлових прав, а дієздатність є можливістю у залежності від віку і фізичного стану набувати для себе житлові права і самостійно їх здійснювати.

Житлові права не можливо визначити і без взаємозв'язку із таким поняттям як правовий статус особи. Правовий статус є колом тих суб'єктивних прав, які «надаються суб'єкту, коли він вступає у відповідні правовідносини», юридичних обов'язків, які «можуть бути покладені на суб'єкта у відповідних правовідносинах» і «загальних заборон на вчинення відповідних дій» [276]. Правовий статус учасників житлових відносин, а отже і зміст їх суб'єктивних прав залежить від правових підстав проживання в конкретному житлі.

Найбільш повним речовим правом щодо житла володіє *власник*. Згідно чинного законодавства, власником житла може бути фізична чи юридична особа,

які зобов'язані використовувати житло у відповідності до призначення (для проживання). Власник володіє, користується і розпоряджається своїм майном на власний розсуд - він може здійснювати своє право власності на житло шляхом використання корисних властивостей житла як об'єкта (проживання в житлі), вирішення юридичної долі житла (знесення житлового будинку на території садиби), передбачення отримання доходів від житла (укладення договору найму житла), розпорядження, спрямованого на трансформацію прав та обов'язків.

Власник житла наділений широким колом дій щодо об'єкта своєї власності, однак законодавством на нього покладається і ряд обов'язків, пов'язаних із правами інших осіб. Так, статті 401 – 406 ЦК України передбачаються обов'язки власника щодо користування житлом, які пов'язані із речовими правами членів його сім'ї, що виникають в силу ст. 405 ЦК України. Відповідно до ч.1 ст. 383 ЦК України, власник житла має право використовувати його для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб, а також при здійсненні права власності враховувати і не порушувати їх права і законні інтереси.

У доктрині права не раз зверталась увага на необхідність визначення поняття житлових прав «члена сім'ї» і житлових прав сім'ї в цілому. Відповідно до ч. 1 ст. 23 Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, ратифікованого Україною 19 жовтня 1973 р., саме сім'я є природним і основним осередком суспільства і має право на захист з боку суспільства та держави. Сім'я є особливим суб'єктом житлових правовідносин, тому, мабуть, у праві і розрізняються дії, вчинені в інтересах усієї сім'ї одним з її членів, і самостійні дії членів сім'ї у своїх інтересах [9, с. 124].

Що стосується поняття член сім'ї, то відповідно до ч. 3 ст. 64 ЖК до членів сім'ї належить дружина, їх діти, батьки. При цьому поняття члена сім'ї за сімейним законодавством не можна ототожнювати з поняттям члена сім'ї за житловим законодавством. Так, до членів сім'ї за сімейним законодавством належать особи, пов'язані між собою шлюбом та спорідненістю, а до членів сім'ї власника житла ці особи належать лише тоді, коли вони проживають разом із власником. Тому коли дружина власника живе окремо і має самостійне право на

інше житло, то вона хоч і є членом сім'ї власника, проте не є сервітурарієм (користувачем житла згідно ст. 405 ЦК України). Таке саме правило застосовується і до повнолітніх сина (доньки) власника, які живуть окремо від батьків, та до батьків власника і його дружини.

Цікаво, що у главі 59 ЦК відсутнє поняття «член сім'ї», а запроваджене поняття «осіб, які постійно проживають з наймачем» (ст. 816, 817, 824, 825 ЦК України). На відміну від ЖК, за ЦК України не вимагається існування сімейного зв'язку між власником та особами, які постійно проживають разом з ним. Це можуть бути як подружжя, діти і батьки, інші родичі, так і сторонні особи з точки зору спорідненості, що визначається виключно власником за договором. Обсяг прав, якими володіють вказані особи, не визначені у ЦК. Особливість правового положення осіб, які постійно проживають із власником, полягає і у тому, що законодавець встановлює для них рівні з власником права та обов'язки.

Слід відмітити, що право користування житлом членами сім'ї власника може здійснюватися згідно з речовим договором користування житлом. За даним договором власник надає членам його сім'ї, іншим особам – не власникам житла у володіння та користування житло для переважно постійного проживання або на обумовлений строк. У науці справедливо обґрунтовується речово-правовий характер житлових прав як незалежну від зобов'язальних прав складову відношення з договорів користування житлом. Зокрема, В. Ф. Маслов слушно відносить право користування житлом до числа абсолютних, яке захищається від будь-яких посягань незалежно від підстав його виникнення [274, с. 16–17].

Таким чином, право власності на житло і речові права членів його сім'ї будуть тісно взаємопов'язані в силу похідного характеру житлових прав членів сім'ї власника і законодавчих норм – гарантій їх здійснення.

Свої особливості має здійснення житлових прав *наймачем житла*. Відповідно до ст. 813 ЦК України наймачем може бути фізична і юридична особа. Якщо наймачем є юридична особа, то вона зобов'язана використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб. Ст. 815 ЦК України зобов'язує наймача використовувати житло тільки для проживання в ньому, забезпечувати

збереження житла і підтримувати його у належному стані. Він не може самостійно без згоди наймодавця проводити реконструкцію житла. Ці права і обов'язки наймача житла деталізовані Правилами користування приміщеннями житлових будинків, затверджені постановою КМУ від 24 січня 2006 р. N 45) [187].

Однак, спираючись на зміст норм ЦК України, до суб'єктного складу договору найму (оренди) житла, крім сторін – наймодавця та наймача, ЦК України відносить також інших учасників цього договору, яких визначено особами, за дії яких відповідає наймач. Зазначених осіб можна розділити на 4 групи: 1) особи, які постійно проживають разом із наймачем (ст. 816 ЦК); 2) інші особи, які мають право користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні (ст. 817 ЦК); 3) тимчасові мешканці (ст. 818 ЦК); 4) піднаймачі (ст. 823 ЦК). Різниця між ними полягає в наявності та обсягу прав користування житлом, а також у низці обов'язків, які повинні бути виконані у зв'язку із проживанням у житлі.

Самостійне право користування житлом мають особи, які постійно проживають разом із наймачем згідно статей 816, 817 ЦК України. Так, відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК, у договорі найму житла мають бути зазначені особи, які проживають разом із наймачем. Ці особи набувають рівних із наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

Загалом, категорія *«особи, які проживають разом із наймачем»* є новою для договору найму житла, оскільки за радянських часів для таких осіб використовувалося позначення «члени сім'ї наймача», яке є дійсним і нині при «соціальному» наймі житла. Видається, що при регулюванні відносин комерційного найму законодавець відмовився від звичайного терміна, замінивши його категорією постійно проживаючих осіб, які не повинні вести з наймачем спільне господарство.

Згідно з ч. 2 ст. 816 ЦК України, особи, які проживають разом із наймачем, не несуть відповідальності за порушення умов договору; лише наймач за договором найму житла самостійно несе відповідальність за себе і за зазначених осіб.

Диспозитивні норми законодавця про надання наймачеві повної свободи у виборі осіб, що будуть постійно з ним проживати у найнятому житлі і проживання яких він оплачуватиме, можна пояснити різноманітністю та демократизацією сучасних суспільних стосунків, що не завжди пов'язані із сімейним становищем, а також виключним обов'язком наймача відповідати перед наймодавцем за порушення умов договору особами, яких він самостійно обрав для спільного проживання у найманому житлі.

Особливим є розуміння і правовий статус *члена сім'ї у відносинах щодо соціального житла*, які регламентуються нормами ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення». Питання здійснення права користування соціальним житлом членами сім'ї наймача є складним і через неоднозначність розуміння їх правового становища. Так, В. Ф. Чигир вважає, що члени сім'ї виступають як єдине ціле – сім'я, а не як сукупність осіб [277, с. 14]. Іншої думки дотримувався Ю. Г. Басін, який заперечував можливість існування такого єдиного правового інституту як сім'я, аргументуючи це тим, що сім'я ніколи не бере участь у житлових правовідносинах як особливе єдине утворення, а у всіх випадках учасниками виступають члени сім'ї. Він зазначав, що квартира надається не сім'ї, а конкретним громадянам [11, с. 90]. Думка Басіна Ю. Г. була підтримана О. Г. Алексєєвою і В. В. Васильєвим, але з уточненням, що у всіх випадках учасниками житлових відносин соціального найму житла є його користувачі - наймач і члени його сім'ї [6, с. 18; 25, с. 18].

В свою чергу, О. Г. Алексєєва наголошувала на тому, що наймача і членів його сім'ї, не зважаючи на рівність житлових прав, не можна розглядати як співнаймачів, оскільки житлове законодавство в якості одного з випадків зміни договору соціального найму називає заміну наймача, яким може стати будь-який інший дієздатний член сім'ї наймача [6, с. 20]. З цього приводу слушно зазначає М. К. Галянтич, що в житловому праві існує особливе поняття сім'ї, яке ґрунтується на спільному проживанні і веденні спільного господарства, а в цивільному праві відбувається розрив подружнього і кровного зв'язку членів сім'ї від фактичних відносин, що пов'язані із спільним проживанням і користуванням

житлом [84, с. 79]. Наявність сімейних відносин між фізичними особами визначає їх подальші зв'язки при користуванні житлом для проживання, які розглядаються як система взаємодії, обумовленою необхідністю задовольнити житлову потребу [106, с. 89]. ЖК прирівнює права наймача житла і членів його сім'ї, що говорить про відсутність будь-яких переваг в наймача (ст. 64 ЖК) [88]. По суті, він виступає представником сім'ї перед наймодавцем, оскільки з ним укладено договір найму житлового приміщення.

До членів сім'ї наймача відноситься дружина з якою він перебуває у зареєстрованому шлюбі [216]. Діти наймача та його дружини належать до членів сім'ї наймача, оскільки за ст. 29 ЦК України місцем проживання малолітніх дітей є місце проживання їх батьків, а повнолітні син (донька) і його дружини є членами сім'ї лише в тому разі, якщо вони проживають разом з ним. Окрім цього, згідно із ч. 3 ст. 64 ЖК особи, які перестали бути членами сім'ї наймача (наприклад, у зв'язку з розірванням шлюбу між наймачем та його дружиною), але продовжують проживати з ним в одному житловому приміщенні, мають такі самі права та обов'язки, як наймач і члени його сім'ї.

Не мають самостійного права користування житлом тимчасові мешканці та піднаймачі (ст.ст. 818, 823 ЦК України і ст. 91-99 ЖК). Відповідно до ст. 818 ЦК, *тимчасові мешканці* – особи, на тимчасове безоплатне проживання у помешканні яких надали згоду наймач та особи, які постійно проживають разом з ним. Законодавець не передбачає необхідності наявності згоди наймодавця на тимчасове проживання у житлі таких осіб, однак установлює обов'язок наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, попередньо повідомити наймодавця про проживання в житлі тимчасових мешканців.

Окрім тимчасових мешканців, які не мають самостійного права користування житлом, належать *піднаймачі*. Головним їх відмінним критерієм від решти учасників договору найму житла є платна основа проживання. Важливо, що наймач відповідає перед наймодавцем за дії піднаймача та осіб, що з ним постійно проживають. Слід констатувати, що крім установлення законодавцем правила про не набування піднаймачем самостійного права користування житлом,

а також не застосування щодо нього положення про переважне право на укладення договору на новий строк, цивільне законодавство не закріплює більш ніяких вимог та обмежень щодо відносин піднайму житла.

Поведений нами аналіз правового статусу осіб, які мають право на користування житлом, дозволяє виділити ключовою особливістю житлових відносин наявність у їх складі осіб, які наділені обмеженими речовими правами на житло – члени сім'ї власника житла, наймач і члени його сім'ї, відказоодержувача, піднаймачі, тимчасові мешканці, інші особи, які мають право користування житлом згідно норм ЦК України. В законодавстві до обмежених речових прав на житло відносяться: 1) право членів сім'ї власника житла, які проживають разом з ним на користування цим житлом (ст. 156 ЖК та ст. 405 ЦК України); 2) право наймача і членів його сім'ї, які постійно проживають разом з ним, на користування житлом державної форми власності (ст. 61, 64 ЖК); 3) право члена житлово-будівельного кооперативу на володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає, якщо він не викупив її (ч. 2 ст. 384 ЦК України); 4) право користування житлом членами сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу (ст. 145 ЖК); 5) право користування житлом за шлюбним договором (ст. 98 СК України); 6) право користування житлом у порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України); 7) право одержувача ренти на користування житлом (ст. 731 ЦК України); 8) право відчужувача на користування житлом за договором довічного утримання (догляду), (ст. 744, 750 ЦК України); 9) право довічного користування житлом у договорі дарування, встановленого на користь третьої особи (ст. 725 ЦК України).

У літературі обмежені речові права на чуже житло розуміють як права, які у певному обсязі надаються особі на житло, що є власністю іншої особи, та включають можливість безпосередньо його використовувати для задоволення своїх житлових потреб [160, с. 337]. У суб'єктивному значенні обмежене речове право становить собою суб'єктивне право та суб'єктивний обов'язок щодо житла [166, с. 7]. Якщо обмежене речове право надає права його володільцю, то власник, навпаки, через обмеження стримується у відповідних діях стосовно володільця

прав і не може перешкоджати останньому [151, с. 142]. Тому обмежені речові права на житло мають подвійну правову природу: з одного боку вони виступають як суб'єктивне речове право на чуже житло, а з іншого - вони є обтяженням власності, яке обов'язкове як для власника житла, так і для інших осіб [274; 269, с. 277–278].

Таким чином, право володіння і користування чужим житлом за загальним правилом є обмеженим, оскільки є похідним від права власності. З припиненням обмежених речових прав право власності «відновлюється» у початковому обсязі [57, с. 79] (наприклад, смерть особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут, припиняє право користування чужим житлом за особистим сервітутом так як дані права не спадкуються).

Встановлення обмежених речових прав не завжди залежить від волі власника житла, але коли воно вже встановлено, змінити його чи припинити власник не може. Обмежені речові права на житло виникають на підставі закону, заповіту при встановленні заповідального розпорядження, договору, рішення суду, за набувальною давністю [159, с. 664]. За загальним правилом, обмежені речові права на житло мають безстроковий характер. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним мають право довічного користування житлом в силу ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК. Також відповідно до ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України власник житла має право визначити додатне для проживання житло або його частину, яке мають право займати члени його сім'ї, або укласти договір про порядок користування житлом. Такий договір є речовим договором, оскільки обмежене речове право на житло не може бути припинене або змінене за волею власника [264, с. 489; 19, с. 6; 120].

Житлові права членів сім'ї, які витікають із особистого сервітуту, є одним із способів реалізації конституційного права громадянина на житло і покликані забезпечити членів сім'ї власника житла у постійному користуванні житлом. Необхідною умовою їх виникнення є спільне проживання членів сім'ї з власником житла [159, с. 681], однак при цьому, обмежені речові права на житло за особистим сервітутом не можуть належати членам сім'ї особи, на користь якої було

встановлено особистий сервітут [123; 20, с. 127; 84, с. 313; 60, с. 329]. Окрім того, особи, на користь яких встановлено особистий сервітут користуються особливим правовим захистом (наприклад, забороняється їх виселення) [199; 42, с. 39]. Навіть припинення сімейних відносин з власником житла не позбавляє їх права користування займаним приміщенням (ч. 4 ст. 156 ЖК) (наприклад, після розлучення, якщо особа не має іншого придатного для проживання житла) [214, с. 682]. Можливість користування житлом навіть після розлучення, викликає багато дискусій в літературі і заперечень, які, ми вважаємо, є цілком обґрунтованими. Видається, оскільки наявність шлюбно-сімейних відносин із власником є підставою для визнання особи членом сім'ї власника житла і закріплення за нею таким чином обмеженого речового права на житло (особистого сервітуту), то логічно було б розглядати і припинення шлюбно-сімейних відносин як підстава для припинення особистого сервітуту.

Проведений нами аналіз правового статусу осіб, які мають право користування конкретним житлом, а також розуміння у літературі обмежених речових прав на чуже майно, дозволяє нам обмежене речове право на житло розуміти як похідне від права власності право користування житлом, яке здійснюється незалежно від волі власника за допомогою елементів механізму правового регулювання та захищається нормами об'єктивного права від третіх осіб, у тому числі і від власника житла. При цьому, важливо розуміти, що можливості, які впливатимуть із права користування у вище згаданих категорій осіб, можуть бути різними, залежно від підстав користування, правового регулювання. Як загальне поняття, що об'єднує всі вище проаналізовані обмежені речові права, є користування житлом.

Як видно, одним із основних у житловому праві є користування конкретним житлом, яке і забезпечує задоволення житлової потреби особи. Визначальним у даному праві, на нашу думку, є зв'язок «фактичного проживання» в конкретному житлі, який забезпечується саме правом користування. Тому у роботі сприймається вузький підхід до розуміння житлових прав як права користування житлом для задоволення житлових потреб особи і ті правові можливості, які

пов'язані із користуванням і проживанням у конкретному житлі. Вважаємо, що житлові права пов'язані в першу чергу із задоволенням житлової потреби, яка є ключовою у житлових правовідносинах.

Право користування житлом для проживання відповідає і принципу здійснення житлових прав за їх призначенням, оскільки особа задовольняє житлову потребу саме шляхом фактичного проживання в конкретному житлі. Житлова потреба є однією із базових цінностей права і розпочинає взаємозв'язок «потреба-інтерес-право». Потреба постає як відношення особи до об'єкта потреби і це відношення проявляється як необхідність в об'єкті [63, с. 49] породжуючи інтерес [39, с. 20; 38, с. 89; 212, с. 123], а інтерес у свою чергу – право [33, с. 101]. Житлова потреба – це потреба мати житло, яке є об'єктом такої потреби. Однак на сьогодні таке розуміння житлової потреби є дуже широким, так як у реальному житті багато людей придбавають житло задля вигідного вкладення вільних грошових коштів і нагромадження нерухомого капіталу. Тому, видається, що потребу у житлі слід розуміти вужче – саме як потреба у житлі для фактичного проживання і користування.

У доктрині права житлова потреба трактується як проста фізіологічна потреба [10, с. 9], як от потреба у їжі чи воді. Однак попри це, така потреба перестала бути елементарною, оскільки впливає на стан відносин у сім'ї, правовий статус особи, збереження здорового і безпечного її життя. Житлова потреба тут постає як необхідність.

Задоволення житлової потреби саме для проживання – має ключове значення для житлового права. Проживанням, у той же час, забезпечується здійснення тих правових можливостей, які передбачені правом користування житлом як суб'єктивним правом. Проаналізовані вище правові підстави зайняття житлового приміщення, дозволяють впевнено говорити, що особи, проживаючи у житлі, мають різні правові можливості щодо нього. Проживання характеризує використання корисних властивостей житла для себе, для задоволення своїх житлових потреб. Використання житла саме для проживання є необхідною умовою добросовісного здійснення житлових прав з врахуванням положень

законодавства про межі здійснення суб'єктивних цивільних прав (ст. 13 ЦК України), а також положення, про те, що метою здійснення суб'єктивного цивільного права виступає задоволення потреб носія цього права.

Таким чином, основним призначенням права користування житлом є можливість задоволення житлової потреби конкретної особи, а норми об'єктивного права, як зазначає Р. І. Кондратьєв, покликані встановити чіткий механізм по забезпеченню цих можливостей [113, с. 127]. Вважаємо, що саме користування житлом для проживання є основою, на якій має будуватись система житлових прав. Саме ж право на проживання забезпечується правом на користування, яке є ширшим за своїм змістом.

У той же час, право користування конкретним житлом, включає у себе ряд правових можливостей, які хоч і не визначені чітко законодавцем, але тісно пов'язані з ним. Такі правові можливості складають зміст права користування житлом. Аналіз норм ЦК і ЖК України дозволяє нам віднести до можливостей, які складають зміст права користування житлом: 1) право осіб, які проживають із наймачем житла, надання або відмова в наданні згоди на вселення інших осіб у житло (ст. 817 ЦК і ст. 65 ЖК); 2) право надання або відмова в наданні дозволу на тимчасове проживання в житлі іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців) (ст. 818 ЦК і ст. 98 ЖК); 3) право на укладення договору піднайму житла (ст. 823 ЦК і ст. 91 ЖК); 4) право на обмін житлового приміщення і право на дачу згоди на його обмін членами сім'ї, які постійно проживають з наймачем (ст. 79-90 ЖК); 5) право повнолітньої особи стати наймачем у разі смерті або вибуття первинного наймача з житла (ч. 2 ст. 824 ЦК); 6) право вимоги на заміну наймача в договорі найму житла однією з повнолітніх осіб, які постійно проживають разом із наймачем (ч. 1 ст. 824 ЦК); 7) право надання чи відмови у наданні згоди на відмову від договору найму житла (ч. 1 ст. 825 ЦК); 8) право на визначення порядку користування житлом наймача і членів його сім'ї (ч. 4 ст. 816 ЦК).

Дані права, як видно, найбільш тісно пов'язані із правом користування конкретним житлом. Більше того, ці права впливають з користування житлом у

якому проживають особи, наділені ними, в силу свого проживання (користування).

Право надання або відмова у наданні дозволу на тимчасове проживання у житлі іншої особи без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців), передбачене ст. 818 ЦК і ст. 98 ЖК України. Однак порушення вимоги щодо попереднього повідомлення саме по собі не передбачає яких-небудь наслідків для наймача і тимчасового мешканця [279, с. 155]. Очевидно, така позиція звужує права наймодавця як власника житла і обмежитися лише повідомленням про проживання в житлі тимчасових мешканців є занадто лояльною умовою.

Хоча ч.ч. 1, 3 ст. 818 ЦК України вказують на тимчасовість проживання зазначеної категорії мешканців, у рамках цієї статті відсутнє визначення поняття «тимчасове проживання», а також відсутній граничний строк такого безоплатного проживання. Чинним житловим законодавством на відміну від цивільного, встановлено правило щодо строку проживання тимчасових жильців у житловому приміщенні. Так, згідно з ч. 2 ст. 98 ЖК у разі проживання тимчасових жильців у житлі понад півтора місяця, їх вселення допускається за умови додержання розміру жилої площі, встановленого для надання житлових приміщень. Тобто тимчасовим визначається півторамісячний строк. Також є різниця у правовому регулюванні питання щодо їх виселення. Так, за нормами ЦК тимчасові мешканці проживають у житлі наймача до моменту спливу строку проживання або зобов'язані звільнити житло в семиденний строк з дня пред'явлення їм такої вимоги, а за ЖК тимчасові жильці зобов'язані негайно звільнити приміщення. На практиці, вважаємо, доцільно надавати перевагу нормам ЖК, як це прийнято для застосування спеціальних правових актів.

Враховуючи що цивільне законодавство не передбачає ні граничної кількості можливих тимчасових мешканців, ані граничного строку їх проживання у житлі, при цьому не встановлюючи обов'язкової згоди наймодавця на вселення тимчасових мешканців, а також беручи до уваги, що у законі не передбачена відповідальність наймача за неповідомлення наймодавця про майбутнє

проживання у житлі сторонніх осіб, що порушує права наймодавця як власника житла, вважаємо, що доцільно було б закріпити обов'язок наймача отримати згоду наймодавця на вселення інших осіб (тимчасових мешканців).

Також, ч. 4 ст. 816 ЦК України передбачено право на визначення порядку користування житлом з наймачем і членами його сім'ї. Дане право надає можливість наймачеві та особам, які постійно проживають разом з ним, за взаємною згодою встановити, яким чином буде використане житло. Попри це, у ч. 4 цієї статті не зазначено, в якій формі повинен бути викладений порядок користування житлом, однак слід підтримати тих науковців, які все ж наполягають на її письмовій формі. Тому доречно було б з метою захисту прав осіб, які постійно проживають з наймачем, встановити письмову форму відповідної домовленості і внести відповідні зміни в ч. 4 ст. 816 ЦК України. Це дозволило б встановити певні межі вільного розсуду здійснення права користування житлом і, на нашу думку, створило б реальну правову гарантію забезпечення добросовісного їх здійснення. Взагалі, визначення порядку користування житлом можна розглядати і як спосіб захисту права користування житлом, який може бути застосований судом задля дотримання принципу добросовісного здійснення користування житлом. З точки зору трактування змісту ч. 4 ст. 816 це допустимо.

Подібна ситуація складається і з можливістю вселення у житло для постійного проживання інших осіб з обов'язковою згодою наймача, осіб, які постійно проживають разом з ним, а також за згодою наймодавця, оскільки форма такої згоди законодавством непередбачена. Відповідно до ч. 2 ст. 817 ЦК України, особи, які вселилися в житло для постійного проживання у ньому, набувають рівних із наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Видається за необхідне для захисту цивільних прав наймодавця встановити на законодавчому рівні його обов'язкову письмову згоду на вселення в житло інших осіб. Крім того, враховуючи, що наймодавець, наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, можуть встановити для категорії «інші особи» певний

режим користування житлом, що може призвести до появи суперечок у проживаючих в житловому приміщенні осіб щодо користування житлом, якщо такий режим користування житлом буде вчинений без використання письмової форми.

Що стосується відносин піднайму, предметом якого виступає житло, то вони регулюються ст. 91 ЖК і ст. 823 ЦК України. Так, відповідно до ст. 823 ЦК України, наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві. А згідно ст. 91 ЖК, наймач за згодою членів сім'ї, які проживають разом із ним, і за згодою наймодавця, може здати в піднайм житлове приміщення (частину або ж усе приміщення). Наявність згоди наймодавця є обов'язковою умовою укладення договору піднайму житла, однак форма такої згоди не встановлюється. Тому виходячи з наведених міркувань щодо встановлення обов'язкової згоди наймодавця у ст. 91 ЖК і ст. 817 ЦК України, вважаємо, що у даному разі згода наймодавця на укладення договору піднайму житла повинна бути викладена також у письмовій формі.

Проведений нами вище аналіз, дозволяє стверджувати про самостійність та характерну особливість права на житло і права на користування конкретним житлом (яке включає в себе правові можливості, пов'язані із належністю особі права користування конкретним житлом незалежно від підстав його виникнення). Видається, основною правовою можливістю, яка забезпечують конституційне право на житло для кожної особи є право користування житлом для проживання. Вище перелічені нами права є окремими можливостями, які складають зміст права користування житлом.

Таким чином, у даному дослідженні пропонуємо житлові права розуміти як право на житло і право користування житлом, включаючи правові можливості, які впливають з користування житлом. Вважаємо, що право користування житлом є визначеною законом мірою можливої поведінки уповноваженої особи, яка пов'язана із проживанням у конкретному житлі. Зміст даного права включає у себе правові можливості, які обумовлені такими чинниками, як підстава

володіння житлом, правовий режим житла, чи особливості правового статусу уповноваженої особи. Структура змісту права користування житлом передбачає наявність традиційних трьох можливостей: право на власні дії, право на чужі дії та право на захист права користування конкретним житлом. Тому право користування житлом слід розуміти як встановлену чинним законодавством міру можливої поведінки уповноваженої особи, яка обумовлюється підставою володіння житлом, особливостями правового режиму житла і правового статусу уповноваженої особи та проявляється у правових можливостях щодо користування житлом для задоволення житлових потреб.

Особливість житла як об'єкта житлових правовідносин і специфіка правового статусу їх учасників, зумовлює особливості здійснення житлових прав. Дослідження питання здійснення житлових прав уповноваженою особою базується на загальнотеоретичних розробках щодо здійснення суб'єктивного цивільного права. Його розуміння спирається на основні засади та методологію цивільного права.

Як ми вже зауважували, здійснення житлових прав завжди спрямовано на задоволення інтересів його носія і повинно відповідати загальним засадам цивільного законодавства. Під здійсненням суб'єктивного права в науці розуміють реалізацію правомочностей, що є змістом цього права [50, с. 28; 116, с. 88; 14, с. 134]. Цей процес являє собою предметну діяльність, в результаті якої уповноважений суб'єкт задовольняє свої потреби [263]. Необхідність дослідження проблеми здійснення житлових прав як особливого майнового об'єкта, на думку М. К. Галянтича, зумовлюється недостатньою увагою дослідників до проблем реалізації житлових прав, що пояснюється перебуванням житла у державній власності, а питання приватноправового забезпечення житлових прав громадян були на периферії науки житлового права [43, с. 208]. Тому їх здійснення в силу специфіки потребує окремого дослідження.

Перш за все слід розрізняти такі поняття як «реалізація права на житло» і «здійснення житлових прав». Відповідно до Конституції України громадяни можуть реалізувати своє право на житло різними правовими шляхами

(будівництво, укладення договору, приватизація, спадкування та ін.). В цьому аспекті, Є. О. Мічурін зазначає, що право на житло в механізмі цивільно-правового регулювання має три основні форми реалізації: нормативну, правосуб'єктну і форму суб'єктивного права [85]. Нормативну форму реалізації права на житло він розуміє як ті житлово-правові норми, які регулюють відносини, що виникають з приводу житла. Так, ще В. П. Грибанов зазначав, що право на житло – це гарантована законом і державою, можливість задоволення потреби в житлі громадян, які цього потребують [64]. Правосуб'єктна форма реалізації представляє собою певний елемент змісту правоздатності та дієздатності громадян і є юридичною передумовою виникнення, зміни та припинення конкретних житлових правовідносин. Третя, суб'єктивна форма здійснення права на житло є конкретним суб'єктивним правом на визначене житло. Це право є елементом змісту відповідних житлових правовідносин.

Тому здійснення житлових прав має місце в конкретних житлових правовідносинах, коли особа вже реалізувала своє право на житло і отримала його за однією із правових підстав. Пропонуємо здійснення житлових прав розуміти як поведінку уповноваженої особи, спрямовану на використання тих правових можливостей, які передбачені змістом житлових прав, шляхом вчинення конкретних вольових дій (так як здійснення права є вольовою поведінкою).

Загалом, здійснення суб'єктивних прав може відбуватися шляхом вчинення юридичних і фактичних дій. У літературі фактичний спосіб здійснення розуміють як діяння, які не є юридично значущими. Для прикладу, особа, будучи власником будинку, фактично проживає у ньому і тим самим здійснює своє право власності на нього. Юридичний спосіб здійснення права передбачає вчинення юридично значущих діянь, які мають наслідком виникнення, зміну чи припинення правовідносин щодо житла. Наприклад, це укладення будь-яких не заборонених законодавством договірних конструкцій (правочинів), які можуть бути спрямовані на відчуження або передачу житла у користування.

Оскільки правове регулювання є основою здійснення всіх суб'єктивних прав, ми пропонуємо до особливостей здійснення житлових прав відносити ті, що

стосуються здійснення житлових прав у залежності від приналежності житла до тої чи іншої категорії, оскільки правовий режим житла впливатиме на здійснення житлових прав щодо нього. Так, зі змісту ст. 4 ЖК випливає, що житло в Україні поділяється за призначенням (загального, спеціального і соціального призначення) і за формою власності (державної, комунальної та приватної форм власності). До житла загального призначення відноситься сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання фізичних осіб, що використовується на загальних приватноправових засадах. Житло соціального призначення являє собою сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту (ст. 1 ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення»). До даного житлового фонду відносяться: соціальні гуртожитки, спеціалізовані будинки для інвалідів, самотніх громадян похилого віку, притулки, спеціалізовані будинки для бідних та безпритульних. Житло спеціального призначення надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій та тим громадянам, які за характером їх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього (службове житло, яке надається робітникам, службовцям, студентам, учням, а також іншим особам на відповідний строк. До даного виду житла відносяться гуртожитки для інвалідів, ветеранів, для самотніх осіб похилого віку місця у будинках-інтернатах, маневрений житловий фонд (для тимчасового проживання переселених громадян), готелі і притулки для біженців, безпритульних і вимушених переселенців. Особливості здійснення житлових прав у загальному, соціальному і спеціальному житлі визначаються ЖК, ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду», ЗУ «Про житловий фонд соціально призначення», ЗУ «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ін.

Особливості здійснення житлових прав прослідковується також у залежності від поділу житла за формою власності. До державного житла (ст. 5 ЖК) відноситься те, яке перебуває у оперативному управлінні або повному господарському віданні державних підприємств, установ, організацій. Окремо

виділяється жилі будинки та приміщення, що належить на праві власності кооперативним та громадським організаціям (в. т.ч. профспілковим). І останнє - приватне житло, яке належить на праві власності фізичним або юридичним особам. Безперечно, особливості здійснення житлових прав в залежності від форми власності залежатимуть від норм, що регулюють особливості конкретної форми власності і норм щодо особливостей житла як об'єкта конкретних житлових відносин. В основному, це норми ЖК та ЦК України, Конституції України, ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», приватизаційні закони та інші.

Окрім того, особливості здійснення права користування житлом проявляються у різного роду правовідносинах з приводу житла, які є неоднорідними (наприклад, у речових (з приводу користування спільним житлом), сімейних, спадкових).

Частково торкнувшись питання здійснення суб'єктивних цивільних прав на житло власником житла, більш детально слід зупинитись на здійсненні права користування житлом, яке виплаває із права спільної власності і, яке, як показує практика, є складнішим. Загалом відносини спільної власності врегульовані главою 26 ЦК України, де у ст. 355 ЦК визначено, що майно, яке є у власності двох або більше осіб, належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

Житло може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Згідно положень чинного цивільного законодавства, спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на житло. Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожної з них у праві власності є спільною частковою власністю. Частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом. Але якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений, він визначається з урахуванням внеску кожного з співвласників у придбання (будівництво) житла. Так, наприклад, співвласник жилого будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову або

прибудову, яка є власністю співвласника, який її зробив. Даний факт не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності [26, с. 251].

Спробуємо розглянути найбільш цікаві практичні моменти застосування норм про користування житлом на праві спільної власності. Велике значення для врегулювання житлових відносин з приводу користування спільним житлом, мають правові позиції Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України [182; 183; 184;185], які допомагають суддям правильно застосовувати чинне законодавство.

Здійснення права користування житлом, яке належить декільком особам на праві спільної часткової власності, відбувається за їх спільною згодою (ч. 1 ст. 358 ЦК України). Окрім того, що співвласники можуть домовитись про порядок володіння і користування житлом, а також мають право на надання їм у володіння і користування в натурі тієї частини спільного житла, яка відповідає частці у спільній частковій власності на житло (ч. 2-3 ст. 358 ЦК).

Дана правова норма регулює порядок здійснення права часткової власності, тобто порядок користування спільною частковою власністю без її поділу в натурі. Зокрема, при встановленні порядку користування житлом кожному зі співвласників надається у користування визначена частина такого житла з врахуванням його частки у праві спільної власності на дане житло. Поряд із тим виділені у користування житлові приміщення можуть бути неізольовані один від одного, тому не завжди точно відповідають належним співвласникам часткам. Це пов'язано із тим, що встановлення порядку користування спільним житлом не припиняє право спільної часткової власності на це житло, оскільки такі частини не перетворюються в об'єкт приватної власності кожного із співвласників.

Домовленість співвласників, посвідчена нотаріально, матиме юридичну силу і буде обов'язковою для майбутніх співвласників (якщо інша особа згодом придбає частку у праві спільної часткової власності на це майно) при здійсненні ними права володіння і користування спільним майном.

Попри це, співвласники мають право подати позов до суду про припинення права на частку у спільному житлі на підставі ст. 365 ЦК України. Реалізація

даного права і вирішення судом питання про припинення права на частку у спільному житлі, як зазначає Верховний Суд України у своїй постанові від 02.06.2014 року у справі № 6-68цс14 не повинно порушувати принципу рівності прав співвласників і врахування інтересів всіх її учасників, а тому забороняється обмеження прав одних учасників за рахунок інших [182]. На практиці до вирішення даного питання слід підходити дуже обережно.

Також ст. 362 ЦК передбачає збільшення своєї частки шляхом належності особі переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності, яким користується лише власник частки у праві спільної часткової власності [183].

Другим видом спільної власності є спільна сумісна власність, яка являє собою власність двох або більше осіб без визначення часток кожної із них. Спільна сумісна власність на житло може виникати на підставі побудови будинку у результаті спільної праці осіб; в результаті приватизації житла; житло, набуте подружжям під час шлюбу. За загальним правилом, співвласники житла, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, а розпоряджаються виключно за спільною згодою.

Користування житлом на праві спільної сумісної власності здійснюється співвласниками спільно за їх згодою, якщо договором між ними не встановлено іншого. Загалом, здійснення права користування житлом не відрізняється від користування житлом на праві спільної часткової власності. Особливості здійснення права спільної сумісної власності стосуються у більшій мірі права розпорядження, яке повинне здійснюватись в інтересах сім'ї [184].

У випадку розірвання шлюбу право спільної сумісної власності на житло, набуте під час шлюбу, не припиняється, оскільки тільки поділ спільного житла подружжя означає припинення права спільної сумісної власності та виникнення на її основі особистої приватної власності дружини та чоловіка або спільної часткової власності подружжя [206].

На практиці трапляються випадки, коли житлом, що належить на праві приватної власності одному з подружжя, під час сумісного проживання часто користуються обоє з подружжя. Ст. 62 СК України передбачає, що якщо у разі

істотного збільшення вартості житла внаслідок спільних трудових чи грошових витрат або витрат одного з подружжя, воно при вирішенні спору може бути визнане за рішенням суду об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Однак, вирішення питання про те, наскільки суттєво збільшилася вартість майна під час шлюбу, наприклад, при його поділі, є дуже складним, оскільки має оціночний і переважно суб'єктивний характер [84, с. 196].

Ще більш складним і таким, що викликає багато запитань, є припинення права користування житлом, внаслідок переходу права власності на нього до іншої особи. Вирішення даного питання має свої особливості, оскільки у даному випадку законодавство містить багато суперечностей. Так, ч. 6 ст. 403 ЦК України, де зазначається, що сервітут зберігає чинність при переході права власності на майно, щодо якого він встановлений, до інших осіб. Також п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України, передбачає як підставу припинення сервітуту, «припинення обставин, які були підставою для встановлення сервітуту». Тому, якщо право на користування житлом виникло в результаті укладення шлюбу, а згодом шлюб було припинено, цілком логічним було б припинення права користування житлом в колишнього члена сім'ї. Підтвердженням цього є і правовий висновок Верховного Суду України, у якому зазначено, що право членів сім'ї власника житла користуватися таким житлом може виникнути й існувати тільки за наявності права власності на будинок у особи, членами сім'ї якого вони є, а з припиненням права власності особи втрачається і право користування жилим приміщенням у членів його сім'ї [186]. Очевидно, що норми чинного цивільного законодавства потребують узгодження.

Свої особливості має здійснення права користування спільною власністю у багатоквартирному будинку на майно загального користування, що вирізняють її від інших видів спільної власності. Відносини, пов'язані із спільною власністю у багатоквартирному будинку регулюються новим ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку». Даний вид спільної власності виникає безпосередньо у зв'язку з набуттям права власності на квартиру незалежно від суб'єктивних намірів набувача (бажав він того чи не бажав, знав чи

не знав, що купуючи квартиру, він стає учасником спільної сумісної власності). Особливість спільної власності на майно загального користування полягає у неможливості визначення власниками квартири своєї частки у праві власності на спільне майно та її відчуження, оскільки це суперечить поняттю спільної сумісної власності і цим порушується функціональний зв'язок між квартирою і багатоквартирним будинком. Можливий лише розподіл фактичного користування такими об'єктами (наприклад, підвалом, коридором) між власниками будинку.

Важливо, що власник квартири позбавлений самостійного права відчуження частки у спільній власності на майно загального користування окремо без одночасного відчуження належного такому співвласнику права власності на квартиру у цьому будинку. Дане положення не знайшло чіткого закріплення у вище згаданому Законі, що сприяє створенню невизначеності в правозастосовчій практиці і виникненню різного роду правових курйозів (наприклад, купівля-продаж підвалів, горищ як об'єктів права спільної сумісної власності). Наведене свідчить про доцільність доповнення ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» положенням про відсутність у власника квартири самостійного права на відчуження частки у спільній сумісній власності на майно загального користування.

Законодавством також передбачено, що особа може користуватися житловим приміщенням, наданим їй за заповідальним відказом. Відповідно до ст. 1238 ЦК, під заповідальним відказом розуміється покладання заповідачем на одного або декількох спадкоємців за заповітом виконання за рахунок спадщини певних обов'язків майнового характеру на користь однієї або кількох осіб (відказоодержувачів), які набувають право вимагати виконання цього обов'язку. Предметом заповідального відказу може бути передача відказоодержувачу у власність, володіння або у користування житлове приміщення [267]. Зокрема, на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше житлове приміщення, заповідач може покласти обов'язок надати іншій особі на період життя цієї особи або на інший строк право користування таким приміщенням або його певною частиною. Таким чином, залежно від умов заповідального відказу

відказоодержувач може користуватися житлом як протягом певного терміну, так і безстроково (протягом життя). Важливим є те, що при наступному переході права власності на майно, що входило до складу спадщини, до іншої особи право користування цим майном, надане за заповідальним відказом, зберігає силу.

Отже, здійснення житлових прав має ряд характерних приватноправових особливостей, які пов'язані із специфікою об'єкта цих прав – житла, правового статусу уповноважених осіб, які наділені житловими правами, залежно від приналежності житла до того чи іншого виду і залежно від характеру правовідносин з приводу житла – речових (пов'язані із спільним користуванням одним житлом), сімейних, спадкових.

1.2. Правові та доктринальні засади формування поняття про межі здійснення житлових прав

Дослідження особливостей здійснення житлових прав у цивільному праві дає підстави для подальшого розгляду питання про поняття та види меж їх здійснення. Чинне законодавство України не містить легального визначення поняття «межі здійснення житлових прав», спираючись на приватноправове розуміння меж здійснення суб'єктивних цивільних прав. Однак існування проблемних питань, пов'язаних із здійсненням житлових прав, неодноразово ставало об'єктом узагальнень судової практики і тому потребує окремого наукового дослідження.

Вперше розуміння меж здійснення суб'єктивних прав було сформульовано в ст. 4 французької Декларації прав людини і громадянина 1789 року, в якій йшлося про те що «свобода полягає в можливості робити все, що не несе шкоди іншому; таким чином здійснення природних прав кожної людини обмежується лиш тими межами, які забезпечують іншим членам суспільства користування цими ж правами. Ці межі можуть бути визначені тільки законом» [72]. В даній нормі фактично відображене розуміння природної межі права, яка припускає наявність в

особи можливості здійснювати будь-які правомірні дії відносно свого майна, за винятком тих, у результаті яких заподіювалася б шкода іншим особам.

У Конституції України в загальній формі вимога до належного здійснення суб'єктивних прав закріплена у ст. 68, в якій передбачено, що кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей. Стаття 41 Конституції встановлює межі здійснення права власності, зазначаючи, що використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [114]. Тобто Конституція України встановлює загальні вимоги здійснення суб'єктивних прав, які ґрунтуються на моральних принципах права. Більш детальне розуміння меж здійснення суб'єктивних прав міститься у галузевих правових актах, зокрема у ЦК України.

Цивільне законодавство встановлює заборону завдати шкоду іншим особам, культурній спадщині, суспільству, а також встановлює наслідки недотримання таких норм. У ч. 1 ст. 13 ЦК України наведені вимоги до здійснення цивільних прав, де вказано, що здійснення права має відбуватися у межах, встановлених договором або актами цивільного законодавства [267]. У випадку порушення меж здійснення житлових прав виникає таке правове явище як зловживання правом, що проявляється у неправомірному здійсненні особою суб'єктивних прав, які їй формально належать. Тому зловживання житловими правами має місце у випадку, коли уповноважена особа, спираючись на своє право, допускає недозволене його використання, порушує міру і вид поведінки, визначені законом, посиляючись при цьому на формально належне їй право.

З метою підкреслення найважливіших аспектів здійснення суб'єктивних прав, вже у інших частинах ст. 13 ЦК України є їх деталізація, що в першу чергу має практичне значення.

Відповідно до положення ч. 4 ст. 13 ЦК України, при здійсненні суб'єктивних цивільних прав особа повинна дотримуватись моральних засад суспільства. В цьому розумінні, «моральні засади суспільства» виступають як межі здійснення суб'єктивних прав. У науці справедливо вважається, що «моральні засади

суспільства» є оціночною категорією, яка має застосовуватися з урахуванням вже ustalених уявлень про відповідні народні звичаї, релігію. На практиці складно орієнтуватись на таку абстрактну категорію при здійсненні права, тому у юридичній літературі поширеним є звужувальний підхід до застосування категорії «моральні засади суспільства», що пов'язано з відсутністю ustalеної судової практики. За таких умов виправданими є спроби визначити перелік припустимих випадків застосування даної правової категорії з метою неприпустимості свавільного її застосування і перетворення у «каучукову норму». Зокрема, обґрунтованою є доцільність обмеження застосування моральних засад суспільства, як умови здійснення цивільних прав, двома випадками: а) так як цивільні права можуть встановлюватися правочином, на осіб, що їх укладають, може бути покладено обов'язок додержуватися моральних засад суспільства; б) у регульованих ЦК України відносинах, безпосередньо пов'язаних з особистістю (щодо особистих немайнових прав).

Видається, критеріями належного здійснення житлових прав згідно статті 13 ЦК України вважаються вимоги щодо відповідності поведінки особи положенням договору (за його наявності) або актам цивільного законодавства, відсутність зловживання житловими правами при їх здійсненні, а також необхідність врахування публічного інтересу і моральних засад суспільства.

Однією із не багатьох норм ЖК, з якої впливає можливість розуміння меж здійснення житлових прав як заборони їх здійснення «в суперечності з призначенням цих прав чи порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій» є ч. 5 ст. 9 ЖК України. У даній статті зазначається, що житлові права охороняються законом, окрім випадків їх здійснення в суперечності із призначенням. Однак зміст цієї норми не дає повного розуміння особливостей меж здійснення житлових прав.

Важливими є і норми ЖК, які у загальному вигляді окреслюють можливості здійснення окремих житлових прав. Для прикладу, такою є ст. 156 ЖК України, яка регулює право членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим житлом, також статті 61 і 64 цього ж кодексу, де йдеться про

право наймача і членів його сім'ї, які постійно проживають разом із ним, на користування житловим приміщенням державної форми власності, а також деякі інші статті ЖК [88].

Попри те, що у чинному ЖК фактично немає спеціальної узагальнюючої норми щодо здійснення житлових прав, не знайшла свого відображення вона і у проектах ЖК України. Для прикладу, в одному із проектів ЖК України законодавець обмежився переліком прав і обов'язків власників (співвласників) житла, зазначивши, що вони повинні здійснюватись включно в рамках чинного законодавства і договорів (за їх наявності) [211]. З цього приводу, вважаємо, що єдиний підхід до меж здійснення житлових подолає певний хаос у судовій практиці, яка є дуже неоднозначною щодо житлових спорів, та сприятиме якісному правовому регулюванню здійснення житлових прав загалом. Тому однозначно проект ЖК України потребує якісного доопрацювання у частині визначення критеріїв особливостей меж здійснення житлових прав.

У більшості випадків, норми що регулюють здійснення житлових прав розкидані по різних нормативно-правових актах і таким чином позбавлені системності. Окремі положення, що стосуються особливостей меж здійснення житлових прав членами сім'ї, є у Сімейному кодексі України (далі СК України). Наприклад ст. 98, у якій йдеться про право користування житлом за шлюбним договором [231]. Також це статті, які стосуються майнових прав подружжя і членів їх сім'ї, положення про спільну сумісну власність подружжя, про поділ їх спільного житла та інші [212, с. 104].

Новим для законодавства України є передбачений ст. 190 СК України договір про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зокрема, житловий будинок, квартиру. Ціллю такого договору є забезпечення утримування дитини за рахунок нерухомого майна [243, с. 56]. У даному випадку «утримування» слід розуміти не тільки як можливість набути грошові кошти на утримання дитини за рахунок нерухомого майна (наприклад, за допомогою передачі житла, отриманого за вищевказаним договором у користування на умовах комерційного найму), але в першу чергу, для

задоволення житлової потреби самої дитини і того з батьків, з ким вона буде проживати. Тобто необхідність забезпечення реалізації житлового інтересу дитини є основною умовою, яка спонукає до укладення договору про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на житло.

СК України також передбачає договір про патронат (ст. 252), на підставі якого право користування житловим приміщенням виникає у малолітніх або неповнолітніх осіб. Ст. 255 СК України прямо передбачає - патронатний вихователь зобов'язаний забезпечити дитину житлом до досягнення нею повноліття або ж раніше, якщо для цього будуть правові підстави.

У ряді законодавчих актів є положення щодо особливостей здійснення особою житлових прав в залежності від правового режиму житла. Наприклад, у ч. 2 ст. 6 ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» вказується, що співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані не перешкоджати іншим особам у правомірному користуванні такими приміщеннями. Кожен із співвласників має рівні права і обов'язки по відношенні до об'єктів спільної сумісної власності [190; 197]. Закріплення даного обов'язку при користуванні спільними приміщеннями у гуртожитку має велике теоретичне та практичне значення

Новим для житлового права є ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», який спрямований на регулювання правовідносин між суб'єктами права власності у багатоквартирному будинку щодо спільного майна. У ст. 6 цього ж Закону зазначається, що реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників. Тому заборона здійснення суб'єктивних прав способом, яким може бути завдана шкода іншим власникам квартир багатоквартирного будинку слугує межею здійснення цих прав. І хоч даний Закон стосується в більшості організаційних та економічних відносини щодо утримання та управління багатоквартирним будинком, однозначно позитивними для практики правозастосування є норми, що

стосуються прав і обов'язків співвласників, спрямовуються на безпосереднє врегулювання відносин між ними і уникнення непорозумінь.

Здійснення права користування соціальним житлом регулюється спеціальним ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення». У ч. 3 ст. 3 цього ж Закону наголошується, що соціальне житло використовується лише за призначенням - для проживання в ньому осіб, зазначених у договорі найму соціального житла, які користуються рівними правами та обов'язками [194; 228, с. 20]. Важливо, що внесення осіб як членів сім'ї наймача житлового приміщення до договору соціального найму впливає на обсяг прав при користуванні соціальним житлом [115; 138].

Спеціальні умови щодо здійснення житлових прав містяться і у ЗУ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». Ст. 12 даного Закону встановлює спеціальні пільги щодо забезпечення житлом учасників бойових дій і осіб, прирівняних до них. Для прикладу, такі особи мають право на першочергове забезпечення житловою площею, поліпшення житлових умов, проведення ремонту, першочергове отримання земельної ділянки [209].

Важливо, що особливість житла як об'єкта цивільних правовідносин у тому, що на нього покладається ряд важливих соціальних функцій, які і виявляють його цінність для суспільства. До них слід віднести подолання таких явищ як бездомність, дитяча безпритульність, а також сприяння розвитку стабільних сімейних стосунків та ін. Тому окремий важливий пласт відносин по забезпеченню житлом дітей становлять норми чинного законодавства щодо соціального захисту дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування. Дані відносини регулюються рядом нормативно-правових актів, зокрема, Законами України «Про охорону дитинства», «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування», типовим положенням «Про соціальний гуртожиток для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування» [204;196;208].

Надзвичайно важливе значення має договір про влаштування дітей до прийомної сім'ї, передбачений ч. 2 ст. 256 СК України. Відповідно до положень

даної статті, прийомна сім'я добровільно бере на виховання і спільне проживання від одного до чотирьох дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування. Основною метою даного договору є забезпечити житлом дітей, які не досягли повноліття і не мають сім'ї чи позбавлені батьківського піклування.

Держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна. Таке правило впливає зі змісту ст. 12 ЗУ «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей». Неприпустимим є зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо жилих приміщень. Контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей покладається на органи опіки та піклування [203]. Тому у зв'язку з численними порушеннями житлових прав дітей, в житловому праві необхідно приділити особливу увагу забезпеченню їх житлом і гарантіям їх здійснення.

Принципове значення має положення ч. 4 ст. 12 даного закону щодо необхідності попереднього дозволу органу опіки і піклування для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав та інтересів дітей при наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, що належить дітям.

Норми щодо здійснення житлових прав містяться і у інших правових актах, зокрема, в ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про приватизацію державного житлового фонду» та інші [202;198;200;207] та ін.

Положення щодо меж здійснення суб'єктивних прав може знайти свою деталізацію у договорах, які спираються на норми права і фактично прирівнюються до них [260]. Такий спосіб встановлення меж здійснення суб'єктивних прав є досить ефективним, оскільки дозволяє сторонам деталізувати

свої правові можливості і цим уникнути майбутніх непорозумінь та неоднозначності.

За загальним правилом договори щодо житла укладаються за волею сторін, тому обов'язки, які випливають з договорів є добровільними. О. В. Розгон називає покладення на особу договором певних обмежень самообмеженнями і розуміє їх як взяття на себе певних обов'язків, укладаючи конкретний договір [219, с. 10]. Таким чином, особа, здійснюючи належне їх суб'єктивне право, бере на себе водночас і обов'язки, передбачені договором. Однак не слід підміняти такі поняття як «обов'язок» і «обмеження» одне одним, оскільки обов'язок в поєднанні з правом в правовідносинах відображають їх пов'язаність [171, с. 54], а обмеження звужують обсяг можливостей здійснення права [100, с. 9].

Договір можна вважати основною підставою для набуття житла, оскільки він є найефективнішим правовим засобом у розподіленні і перерозподіленні житлом. Житло може бути предметом багатьох цивільно-правових договорів, зокрема, купівлі-продажу, найму, міни, дарування, довічного утримання, ренти. До договорів, за допомогою яких відбувається передача житла відноситься і шлюбний договір, який регулює майнові відносини між подружжям, визначаючи їхні майнові права і обов'язки.

Також, великого поширення у наш час набув спадковий договір, передбачений ст. 1302 ЦК України, який забезпечує перехід права власності на житло фізичної особи після її смерті на договірних засадах. Поширення спадкового договору на практиці є позитивним моментом, оскільки він пов'язаний з правовою інтеграцією України до законодавства країн ЄС [28, с. 21].

Як видно, межі здійснення житлових прав визначаються багатьма нормативно-правовими актами та договорами. Оскільки межі кожної галузі права визначаються законодавцем або систематизатором, так і здійснення житлових прав, які виникають на основі норм об'єктивного права, визначаються цими ж межами. Тому, безперечно, що здійснення житлових прав повинне відбуватись з врахуванням меж здійснення суб'єктивних цивільних прав, передбачених статтею

13 ЦК України, а також спеціальних правових актів, які встановлюють не тільки межі здійснення, але і обмеження здійснення житлових прав.

Загалом, найпоширеніші сьогодні відносини власності є врегульовані цивільним правом і тому, мабуть, питання про необхідність спеціального правового регулювання відносин власності (наприклад, за об'єктом) не ставиться. З одного боку, можна погодитись з тим, що спеціальне регулювання житлових відносин непотрібне, оскільки можливість користування житлом є елементом права власності. Однак з іншого боку, зміст суб'єктивного права власності на житло відрізняється від суб'єктивного права власності на інші об'єкти. Це виражається в забороні на певні дії щодо житла (наприклад, його знищення), так і у відсутності в багатьох випадках окремих правомочностей (наприклад, розпорядження). Тому об'єктивно було б детально врегулювати окремі моменти, пов'язані із здійсненням власником своїх повноважень щодо житла у тому випадку, коли він безпосередньо проживає у такому житлі. Відносини, пов'язані з безпосереднім правом користування житловим приміщенням потребують, на нашу думку, спеціального правового регулювання.

Звичайно, житлове законодавство потребує свого якісного оновлення, щоб мати змогу іти в ногу із часом, встигати за усіма економічно-правовими змінами, що відбуваються в країні. Тому одним із основних завдань житлового законодавства на сьогодні є створення ефективного правового механізму забезпечення безперешкодного здійснення житлових прав особами, яким вони належать. Вирішення практичних питань, пов'язаних із узгодженостями між нормами цивільного і житлового права у частині правового регулювання прав і обов'язків суб'єктів житлових відносин, можуть бути усунені шляхом прийняття узгодженого з відповідними положеннями ЦК нового ЖК України. Позитивний досвід деяких країн доводить, що кодифікований законодавчий акт є одним із найефективніших правових засобів забезпечення правової рівності і гарантії безперешкодного та добросовісного здійснення житлових прав уповноваженими особами [37, с. 298; 101, с. 70; 99, с. 17].

Вважаємо, що так само, як і органічно поєднуються у законодавстві України, поряд із ЦК України, Земельний кодекс України, СК України, так само новий ЖК України повинен зайняти своє вагоме місце у системі права України. Ключовим у новому ЖК України має бути питання здійснення житлових прав, безпосередньо пов'язаних із користуванням житлом для проживання.

Видається, підняті вище проблемні питання меж здійснення житлових прав потребують перш за все наукового осмислення і обґрунтування. Загалом, питання про межі здійснення суб'єктивного права займає вагоме місце у науці і є одним із чи не найскладніших, оскільки стосується їх свободи.

Ще з часів Римської імперії однозначної відповіді на питання про межі права не було. Попри абсолютність суб'єктивного права основним правилом для римських юристів було «хто застосовує своє право, не обмежує нічийх прав», у зв'язку із чим Е. Годеме вказував на те, що «здійснене у силу права не може дати місця для позову про відшкодування шкоди» [45]. Римські юристи першими встановили правило «зловживання непростиме», і цим самим вказали на необхідність обмеження свободи правокористування. Тому з найдавніших часів у римському приватному праві існували обмеження права власності щодо нерухомості [226, с. 158; 230, с. 205-206; 176, с. 111], які визначали межі їх здійснення.

Далі процес встановлення різного роду обмежень суб'єктивних прав, які впливали на межі їх здійснення, набув ще більшого розмаху. З цього приводу у літературі можна зустріти міркування, що «постійний кількісний ріст різного роду обмежень права власності відображає рух від принципу необмеженої до принципу обмеженої природи права власності, а саме право власності на сьогодні перестало бути абсолютним, його зміст визначається в законі» [235, с. 209]. Очевидно, що така точка зору є певним перебільшенням, оскільки, вичерпна правова регламентація у законодавстві самого змісту права власності відсутня.

Загалом, у науці того часу була поширена думка про те, що право власності є правом необмеженим за своєю природою [236, с. 74-75], однак при цьому допускалось лише тимчасове обмеження його правами інших осіб на ту ж річ, з

припиненням котрих «автоматично» відновлювалось право власності у необмеженому обсязі [104, с. 5; 236, с. 74-75].

Російськими цивілістами дореволюційної доби вказувалось, що новітнє законодавство визнає суб'єктивне право обмеженим; влада власника здійснюється не необмежено, а в рамках Закону [230, с. 205]. Зокрема, такі як В. П. Грибанов і Г. Ф. Шершеневич, справедливо вважали право власності правом, обмеженим законом. Погоджуючись із думкою Г. Ф. Шершеневича, який зазначав, що «нічим не обмежене здійснення права може цілком негативно відобразитися на інтересах інших членів того ж суспільства та на інтересах самого суспільства» [280, с. 174], слід відмітити, що нічим необмежене право втратило б і свою сутність та перетворилося б на сваволю.

Як видно, питання про межі здійснення суб'єктивних прав, а особливо щодо нерухомості, має давню історію. Та попри багатоманітність у юридичній літературі думок щодо проблеми меж здійснення суб'єктивних прав, єдиного комплексного наукового дослідження, яке б уніфікувало вже надбані наукові досягнення з даної проблеми, не було. Першою роботою, яка розкривала зміст меж здійснення суб'єктивних прав була праця В. П. Грибанова «Пределы осуществления и защиты гражданских прав». Дана праця і зараз є особливо актуальною, оскільки багато сучасних науковців підтримують позицію Грибанова В. П., який дуже чітко розкрив основні аспекти здійснення суб'єктивних прав.

Загалом у доктрині права сформувалися різноманітні концептуальні підходи до розуміння сутності меж здійснення суб'єктивних прав. Відповідно до основних з них межі здійснення суб'єктивних прав розглядаються у взаємозв'язку із поняттями «зловживання правом», «добросовісність», «обмеження права», «призначення права», «інтерес», «видимість правомірності» та «розсуд у праві». Слід відзначити, що дослідження сутності поняття «межі здійснення права» було започатковане саме цивілістами, а у подальшому вже почало здійснюватися і теоретиками права.

В науці найбільш поширеним щодо визначення розуміння меж здійснення суб'єктивних прав є підхід, побудований на концепції В. П. Грибанова про *зловживання правом*, відповідно до якої зловживання правом пов'язане не із змістом суб'єктивного права, а з його здійсненням. На думку В. П. Грибанова, будь-яке суб'єктивне право, будучи мірою можливої поведінки уповноваженої особи, має певні межі як за своїм змістом, так і за характером його здійснення [65, с. 22]. Про зловживання правом мова може йти лише у випадку, коли уповноважений суб'єкт, діючи в межах належного йому суб'єктивного права, в рамках тих можливостей, які складають зміст даного права, використовує такі форми його реалізації, які виходять за встановлені законом межі здійснення права [65, с. 46].

До меж здійснення суб'єктивних цивільних прав В. П. Грибанов відносив суб'єктні межі, що визначаються рамками цивільної дієздатності суб'єктів цивільного права; часові межі, що визначаються строками здійснення цивільних прав; вимогу здійснення цих прав відповідно до їх призначення; спосіб здійснення права; характер та межі наданих уповноваженій особі засобів примусового здійснення або захисту належного їй суб'єктивного права [65, с. 48-49]. В. П. Грибанов визначив зловживання правом як особливий тип цивільного правопорушення, вчиненого уповноваженою особою при здійсненні нею належного їй права, пов'язаний з використанням недозволених конкретних форм у рамках дозволеного їй законом загального типу поведінки [65, с. 63].

Зазначений підхід значною мірою зумовив подальший розвиток поняття «межі здійснення права» на доктринальному рівні та у правозастосовчій практиці. Розуміння межі здійснення суб'єктивних прав у взаємозв'язку із поняттям «зловживання правом» підтримали також Д. В. Горбась [47, с. 11], О. Гришко [68, с. 42], К. О. Одегнал [165, с. 7], О. О. Поротікова [180, с. 12-13], О. В. Розгон [219, с. 132], М. О. Стефанчук [239, с. 14-16], Є. О. Суханов [59, с. 537], Т. С. Яценко [285] та інші правники. Визначення сутності межі здійснення права через дослідження поняття «зловживання правом» зустріло заперечення в роботах В. М. Пашина [172, с. 41-42], С. Д. Радченка [213, с. 12], І. В. Сазанової [224, с.

12]. Суть їх заперечень полягає в тому, що поняття «межі здійснення права» і «межі суб'єктивних прав» розглядаються як тотожні, тому визначення поняття «зловживання правом», засноване на їх відмінності, є помилковим.

Не підтримав позицію В. П. Грибанова і В. І. Емельянов, який виступає противником введення в законодавство терміну «межі здійснення права». Його позиція зводиться до того, що суб'єктивне право є ідеальною моделлю дозволеної поведінки, визначеною всією сукупністю правових норм, які впливають на обсяг суб'єктивного права. Здійснення суб'єктивного права, на думку вченого, це здійснення особою реальних дій, що відповідають змісту права і не виходять за межу дозволеного, тобто за межі права. Тому межі здійснення суб'єктивного права співпадають із межами суб'єктивного права. Емельянов В. І. вважає, що термін «межі здійснення суб'єктивних цивільних прав» не означає чогось відмінного від меж суб'єктивного права і робить висновок, що введення у законодавство поняття меж здійснення суб'єктивних цивільних прав є теоретично необґрунтованим [81, с. 14–15].

Варто зазначити, що дане поняття розглядається автором у взаємозв'язку з поняттям зловживання права. І саме виходячи з позиції не сприйняття поняття зловживання права, висловленого В. П. Грибановим, В. І. Емельянов робить такі припущення. Позицію В. І. Емельянова частково підтримали і деякі інші сучасні українські науковці [145, с. 62].

Цікавою є також думка М. С. Малєїна, який вважає, що проблема зловживання правом втрачає значення, якщо припустити, що межі здійснення суб'єктивного права точно встановлені нормами закону. Він зауважує, що «ніхто не може користуватися правом для порушення прав інших осіб, але для цього необхідно щоб норми об'єктивного права виключали таку можливість. Норми законодавства не можуть і не повинні надавати суб'єктам такі права, використання яких наносило б шкоду іншим, а якщо при відповідних умовах у процесі застосування права все таки виявиться колізія інтересів, то це свідчить про необхідність зміни й удосконалення законодавства» [133, с. 42].

Подібну думку висловлює Н. О. Ковальова, яка вважає, що межі здійснення суб'єктивних прав повинні бути виражені у формі прямих обов'язків, а не виходити із заборони зловживання правом. Із цього вона робить висновок про неможливість та теоретичну необґрунтованість введення поняття меж здійснення суб'єктивних прав [107, с. 98–100].

Однак, законодавство є динамічною категорією і передбачити та врегулювати всі можливі життєві ситуації, а також чітко визначити форми здійснення житлових прав воно об'єктивно не в змозі. Проблема постає також і у тому, що чинне законодавство і практика його застосування не дає і самого поняття «зловживання правом», вже не говорячи про визначеність в науці і праві самих житлових прав. Тому видається правильним розуміння меж здійснення суб'єктивних прав через правову заборону зловживання правом та категорію зловживання з відмежуванням їх від меж суб'єктивного права.

Говорити про тотожність понять «межі права» та «межі здійснення права», на наше переконання, є неправильно. Варто погодитись із М. О. Стефанчуком, який проводить розмежування між поняттями «межі» та «межі здійснення» суб'єктивних прав і в поняття «межі права» вкладає всі ті можливості, які особа здатна для себе набути у зв'язку із юридичним закріпленням її прав. «Межами здійснення права» він вважає передбачені актами цивільного законодавства чи правочином способи, якими уповноважена особа може набути ті можливості, що містяться в юридичному закріпленні цих прав [239, с. 12-13].

В літературі прийнято вважати поняття «межі права» як більш загальне в порівнянні із «межами здійснення права» і сприймається як: 1) всі ті можливості, які особа здатна для себе набути у зв'язку з юридичним закріпленням її прав, 2) передбачені законом або договором рамки, за якими починаються права іншої особи, 3) коло тих дій, які може вчинити носій цього права, а також умови, за яких ці дії можуть вчинятись, 4) всі юридично закріплені можливості особи щодо набуття, здійснення і розпорядження суб'єктивними правами [238, с. 34; 278, с. 200; 47, с. 9-10; 227, с. 9]. Варто погодитись з думкою О. В. Розгон про те, що межі є властивістю самого права, його невід'ємною характеристикою [219, с. 7].

Тому про межі права ми говоримо лише стосовно житлових прав в об'єктивному розумінні, так як вони окреслюють коло можливостей уповноваженої особи з додержанням певних приписів загального характеру діяти відповідним чином. У зв'язку із цим, межі житлових прав – це всі юридично закріплені можливості уповноваженої особи щодо набуття, здійснення і припинення житлових прав.

Натомість, Д. В. Горбась межі здійснення права визнавав спеціальними межами самого суб'єктивного права, оскільки так чи інакше межі здійснення суб'єктивного цивільного права обмежують коло тих дій, які може вчинити уповноважена особа в межах цього права [47, с. 10]. Межі права і межі здійснення співпадають у тому випадку, коли здійснення права є добросовісним і не має наслідком зловживання правом [99, с. 20]. Тому беззаперечним є той факт, що «межі житлових прав» є тісно пов'язані із «межами їх здійснення» і повинні досліджуватись у взаємозв'язку, однак без ототожнення і взаємопідміни.

В. П. Грибанов, розмежовуючи ці два поняття вказував, що «суб'єктивне право являє собою визначену законом міру можливої поведінки уповноваженої особи», а реалізація суб'єктивного права «є здійсненням цих можливостей» [66, с. 44-45]. Він приходить до висновку, що «якщо зміст суб'єктивного цивільного права може бути охарактеризований як загальний тип можливої поведінки уповноваженої особи, санкціонований суб'єктивним правом, то зміст процесу його здійснення зводиться до здійснення уповноваженою особою реальних, конкретних дій, в яких знаходить своє вираження як воля самої уповноваженої особи, так і специфічні особливості конкретного випадку» [66, с. 45]. Вважаємо цю позицію правильною.

Слушними є зауваження І. О. Покровського щодо необхідності існування такої межі здійснення суб'єктивного права, як вимога про недопустимість зловживання правом, оскільки існування цієї межі є однаково природним, як і принцип недопустимості вчинення умисних правопорушень взагалі [176, с. 118]. Тобто заборона зловживання суб'єктивними правами слугує межею їх здійснення і полягає у законодавчій забороні здійснювати своє право способом, яким може бути спричинена шкода правам інших осіб.

З підходом до розуміння меж здійснення житлових прав через заборону зловживання правом пов'язане розуміння меж їх здійснення з опорою на *загальні принципи права (добросовісність) та морально-правові засади*. Дана позиція є достатньо науково обґрунтованою. Так, відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України до загальних засад цивільного законодавства належать справедливість, добросовісність та розумність. Добросовісність та розумність поведінки уповноваженої особи при здійсненні суб'єктивних цивільних прав презюмується, оскільки відповідно до ч. 5 ст. 12 ЦК України «поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом». Зміст принципу добросовісності в науці розуміється як сформована в суспільстві і визнана законом, звичаєм, судовою практикою система уявлень про моральність поведінки сторін договору під час набуття, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав, а також при виконанні обов'язків [260, с. 205; 16, с. 159; 240]. Моральність поведінки фізичних осіб слід оцінювати на основі протиставлення категорій добра і зла. Поведінку, що відбиває уявлення про добро, необхідно вважати добросовісною. Поведінку, що відбиває уявлення про зло, – недобросовісною [21, с. 11].

Варто погодитись із позицією О. В. Розгон та М. О. Стефанчука про те, що «добросовісність» може трактуватися як категорія моральна, що відображає врахування особою інтересів інших учасників цивільних відносин, публічного інтересу тощо, а «розумність» – як категорія інтелектуальна, що припускає адекватність оцінки особою цінності певного цивільного права, доцільності своїх дій, наслідків здійснення або нездійснення цивільного права [268, с. 139].

Видається, що проблема меж здійснення цивільних прав пов'язана з моральністю поведінки особи. Добра совість являє собою впевненість, що моральні основи беруться до уваги і від них виходить кожен у своїй поведінці [162, с. 131]. Поняття «добросовісність» традиційно належить до оціночних, тому зміст поняття «добросовісність» в законодавстві не розкривається. У цивільному праві добросовісність використовується у двох значеннях. В одних випадках добра совість виступає в об'єктивному значенні, як відоме зовнішнє мірило, яке приймається до уваги законом, судом, що застосовує закон, і яке рекомендується

фізичним особам у їх взаємовідносинах. У інших випадках приймається до уваги добра совість в суб'єктивному розумінні, як певна свідомість тієї чи іншої особи, як незнання певних обставин, при наявності яких закон вважає за можливе пов'язати ті чи інші правові наслідки [162, с. 124-125]. Розмежування добросовісності в суб'єктивному та об'єктивному значенні в юридичній науці є традиційним [8, с. 201; 246, с. 7].

Тому при здійсненні уповноваженою особою житлових прав, поняття «добросовісність» також необхідно розглядати одночасно у об'єктивному та суб'єктивному значеннях.

Добросовісною поведінкою, пов'язаною із здійсненням права користування житлом буде його здійснення у межах права, з врахуванням норм чинного законодавства (норм, що містять правові обмеження, призначення житлових прав, конкретні приписи щодо заборони певної поведінки). Тобто добросовісність проявлятиметься в обранні такого способу здійснення права, що відповідав би нормам законодавства і правовим принципам і не порушував права інших осіб. В суб'єктивному значенні добросовісність проявляється у внутрішньому виборі особою варіанту своєї поведінки, осмисленню своїх дій, врахування можливих способів здійснення свого права і вибір такого, за якого неможливим було б спричинення шкоди іншим особам. Така поведінка має виключну мету – реалізацію належного особі права користування житлом і як наслідок отримання тих чи інших благ, пов'язаних із користуванням житлом.

Поведінка, при якій особа виходить за межі здійснення права користування житлом є недобросовісною в об'єктивному значенні. В об'єктивному значенні «недобросовісність» розглядається як порушення принципу добросовісності і як заборона такої поведінки. Недобросовісне здійснення житлових прав, пов'язане із виходом за межі здійснення права, є зловживанням. Тому при порушенні меж здійснення права порушується принцип добросовісності, оскільки «зле» вживання права, що спрямоване на завдання шкоди іншій особі, не відповідає сформованій в суспільстві і визнаній законом, звичаєм, судовою практикою системі уявлень про моральність поведінки особи при здійсненні суб'єктивних прав. Вживання

права на зло, завжди відбиває уявлення суспільства про зло, що характеризує таку поведінку як недобросовісну. Така поведінка є нерозумною [247, с. 8].

В суб'єктивному значенні поняття «недобросовісність» відображає внутрішні, психологічні процеси особи при здійсненні права користування житлом. Порушуючи межі здійснення права, особа усвідомлює, що її поведінка завдає шкоду або створює загрозу завдання шкоди іншій особі. Як відзначає Д. Г. Павленко, суб'єктивний характер добросовісності відображає внутрішнє ставлення суб'єкта до своїх діянь як до правомірних, а також усвідомлення того, що такими діями не порушуються права інших осіб [169, с. 3].

Слід погодитись із висновком М. О. Стефанчука про те, що поняття «добросовісність» ототожнюється із поняттям «безвинність», і, навпаки, «недобросовісність» з «виною» [239, с. 11-12]. Видається, що при здійсненні житлових прав добросовісність ототожнюється із їх здійсненням без порушення меж здійснення житлових прав, а отже і з безвинністю, а недобросовісність пов'язується із порушенням меж здійснення житлових прав і з виною.

Зазначений підхід має і своїх противників, оскільки визначити в законі поняття добросовісності, розумності та справедливості практично неможливо [99, с. 16]. Відсутність чіткого правового визначення поняття чи сутності явища – сприятливе підґрунтя для зловживання ними. При цьому, визначати зміст понять добросовісності та розумності доведеться судам у кожному конкретному випадку, а це вкрай складно і породжує на практиці правову невизначеність [99, с. 13].

У відповідь на вказані аргументи слід зазначити наступне. Звичайно, що в цивільному праві України є об'єктивна необхідність правильного застосування уповноваженими органами оціночних понять, підсилених тлумаченням та роз'ясненням особливостей застосування понять «добросовісність» та «заборона зловживання правом». Такі роз'яснення і тлумачення дозволять забезпечити правильне застосування поняття «межі здійснення житлових прав» на практиці та встановити певні межі суддівського розсуду при вирішенні питання про вихід за ці межі. Попри це, більш обґрунтованого критерію встановлення меж здійснення суб'єктивних прав на даному етапі розвитку приватноправової науки немає.

Прихильники наступного підходу пов'язують сутність меж здійснення житлових прав із *призначенням права*. В. П. Грибанов теж вказував на вимогу про здійснення суб'єктивних цивільних прав відповідно до їх призначення як на один із найважливіших критеріїв, що визначають межі їх здійснення [65, с. 48]. О. С. Іюффе і С. Н. Братусь під межами здійснення цивільних прав розуміли межі, що випливають з їх цільового призначення [95, с. 311; 22, с. 82]. О. О. Маліновський під основним призначенням суб'єктивного права розуміє формальну проголошеність і державну гарантованість можливості людини задовольнити свою потребу (інтерес) встановленим у законі способом або способом, що не суперечить закону [136, с. 10]. Однак, представники зазначеного підходу надають критерію призначення права визначального значення. Розуміння меж здійснення права через призначення права обґрунтовується в роботах О. С. Іюффе [95, с. 311], С. Н. Братуся [22, с. 82], О. О. Маліновського [136, с. 9-10], В. О. Рясенцева [223, с. 9], М. М. Хміля [237, с. 10-11] та інших.

Наслідком здійснення права всупереч його призначенню, на думку В. О. Рясенцева, є зловживанням правом [223, с. 9]. З позицій вчення О. О. Маліновського, спосіб здійснення суб'єктивного права всупереч його призначенню являється зловживанням правом, що завдає шкоди особі, суспільству, державі [136, с. 9-10].

М. М. Хміль акцентує увагу на тому, що більшість суб'єктивних прав призначені для реалізації певних потреб людини в рамках закону, а права, здійснення яких відбувається всупереч їхньому призначенню, – є здійсненням цих прав з виходом за межі їх здійснення, а отже має місце зловживання правом [257, с. 11]. Крім того, ця властивість суб'єктивного права визначає його цілі. У якості цілі суб'єктивного права виступає інтерес особи, опосередкований даним правом. Захисту та задоволенню цього інтересу і покликане служити суб'єктивне право, так як вони надаються тільки для задоволення легітимних інтересів, а не для заподіяння шкоди іншій особі [257, с. 10].

Критика даного підходу пов'язана з тим, що проблема «призначення права» потребує не менш серйозного теоретичного осмислення, ніж сама проблема меж

здійснення права. Окрім того, чинне цивільне законодавство України не встановлює призначення всіх цивільних прав. Тому об'єктивно, що межі здійснення всіх цивільних прав визначати суто формальним їх призначенням не зовсім правильно, оскільки це не відповідає особливостям цивільного права як галузі права.

З критикою підходу щодо розгляду сутності меж здійснення права через поняття «призначення права» виступають такі дослідники як О. О. Поротікова [180, с. 9], І. В. Сазанова [224, с. 9, 13], П. О. Ізбрехт [94, с. 8-9] та інші.

Попри це, важливо, що положення щодо призначення житла як об'єкта права користування житлом є нормативно закріплено. Тому здійснення права користування повинно відбуватись за призначенням. Видається, даний критерій повинен враховуватись при здійсненні житлових прав.

Ст. 6 ЖК визначає можливість використання житлового приміщення лише за призначенням, тобто для постійного проживання в ньому фізичних осіб, а не для інших цілей – розміщення в ньому магазину чи офісу, або ж для промислових потреб. Також ст. 10 ЖК забороняє використання житлових будинків і житлових приміщень на шкоду інтересам суспільства. Подібні положення містить ЦК, де у ст. 383 ч.1 вказується на те, що власник житла має право використовувати його для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї і інших осіб, однак не для промислових цілей.

Тому здійснення житлових прав у відповідності до їх призначення можна розглядати як спеціальний правовий принцип здійснення житлових прав. Слід погодитись з думкою, що правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно носить не правовий характер або набуває форми зловживання правом [43, с. 207].

Наступним підходом до визначення сутності меж здійснення житлових прав є їх дослідження у взаємозв'язку із категорію **правових обмежень**. Так, В. А. Тархов вважав, що вільний розсуд особи є обмежений законом, оскільки здійснення цивільних прав нерозривно пов'язане з дотриманням приписів закону [242, с. 116]. Обмеження є вужчими поняттям порівняно із межами права і

встановлюються всередині них, впливаючи на здійснення суб'єктивного права [142, с. 38].

Про тісний зв'язок понять «межі здійснення права» і «обмеження» говорить і їх дослідження комплексно. Загалом, в більшості у науці при визначенні обсягу свободи особи використовують поняття «обмеження права», тому в юридичній літературі XIX-XX століть не склалося усталеної думки з питання тотожності або відмінності цих понять. Їх ототожнювали В. І. Синайський [230], В. П. Грибанов [65], А. В. Малько [137], У. Маттеї [140] і розмежовують В. І. Курдиновський [120], В. І. Крус, М. А. Нагорна, О. О. Михайленко [147].

Показовою у даному плані є думка В. О. Мікрюкова, який досліджуючи питання співвідношення меж та обмежень здійснення права, прийшов до висновку про тотожність меж здійснення права власності загальним обмеженням даного права [144, с. 12]. Є і інше бачення цього питання, що заперечує існування в суб'єктивному праві меж, які могли б його обмежити, оскільки всі обмеження можливі тільки ззовні і встановлюються законом [233; 28]. Загалом, простежується правовий зв'язок обмежень саме з межами здійснення суб'єктивного права, а також сприйняття обмежень як форми закріплення у законодавстві меж їх здійснення.

Через розуміння обмежень підходить до визначення поняття меж здійснення житлових прав Д. В. Горбась, розуміючи їх як спеціально встановлені вимоги, що можуть виступати у вигляді певних обов'язкових умов, правил, обмежень або заборон і яких зобов'язана дотримуватися уповноважена особа, здійснюючи своє суб'єктивне право [47, с. 10]. Обмеження житлових прав можна розглядати і як сукупність усіх явищ, які окреслюють зміст та обсяг прав особи [170, с. 12]. Суперечливою є думка С. Г. Зайцевої, яка прямо вказує на те, що обмеження права власності, встановлення меж його здійснення є нічим іншим, як обмеженням волі власника [91, с. 18].

Правильним видається підхід запропонований Н. О. Горобець, щодо визначення меж здійснення житлових прав через чинники, які впливають на їх встановлення: 1) обмеження; 2) передбачені законодавством способи реалізації можливостей змісту цього права» [51, с. 9]. З другим твердженням ми

беззаперечно погоджуємось, однак щодо першого слід враховувати, що не кожне право або його правомочність обмежується. Тому не завжди здійснення суб'єктивного права є обмеженим. На підтвердження цього можна навести думку М. О. Стефанчука, який зазначає, що обмежується не будь-яке право, а окреме право за рахунок «обмежувальних ознак» [240, с. 56].

Безперечно обмеження впливають на межі здійснення житлових прав, тому детальніше обмеження житлових прав будуть розглянуті в підрозділі 1.3.

Розуміння поняття «меж здійснення права» розкривається і через взаємозв'язок з поняттям «*інтерес*». З цього приводу, цікавим є дослідження, проведене німецькими правознавцями, які визначаючи межі суб'єктивних прав використовують формулу «адекватного балансу інтересів». Дана позиція зводиться до того, що в основі будь-якого суб'єктивного права лежить інтерес. При задоволенні власних інтересів між суб'єктами права виникають конфлікти інтересів, що неминуче приводить до конкуренції суб'єктивних прав. З метою недопущення такої конкуренції межі суб'єктивних прав потрібно визначити таким чином, щоб установити адекватний (розумний, пропорційний) баланс інтересів. Це дозволить кожному суб'єктові задовольнити свій інтерес, користуючись правовим захистом [124, с. 235]. Подібної думки дотримувались і деякі інші дослідники [93; 32].

Цікавою є думка С. Д. Радченка, який здійснення належного уповноваженій особі права всупереч наявному у цієї особи визнаному законом інтересу, розуміє як зловживання правом [213, с. 9].

Вважаємо, що такий підхід є достатньо складним для розуміння, оскільки оперує мало дослідженими і неоднозначними правовими категоріями. Хоч і в літературі є безліч визначень поняття «інтерес» [275, с. 556; 27, с. 132; 76, с. 685; 248, с. 321], на практиці перед суддею постає завдання подвійної складності: по-перше, провести аналіз суб'єктивного права та встановити «законний» інтерес, пов'язаний із здійсненням цього права; по-друге, провести аналіз поведінки особи зі здійснення свого суб'єктивного права на предмет наявності «незаконного» інтересу. Окрім того поняття «охоронюваний законом інтерес» було предметом

офіційного тлумачення КСУ в рішенні від 01.12.2004 р. № 18-рп/2004, та все ж однакового трактування поняття інтерес ми не отримали [249].

Визначення сутності поняття «межі здійснення права» пов'язується також з поняттям *«видимість правомірності»* та обґрунтовується в працях С. Г. Зайцевої [90, с. 19], О. І. Муранова [158, с. 9-10], Т. Т. Полянського [178, с. 9]. Представники даного підходу пов'язують межі здійснення з «легальною видимістю», яка при здійсненні суб'єктивного права передбачає використання особою можливостей, що знаходяться у правовій матерії, і, будучи з зовнішнього або з техніко-юридичного боку бездоганними («легальна видимість»), у підсумку породжують «зло» (як наслідок – має місце зловживання правом).

Даний підхід є дискусійним, оскільки вказані поняття недостатньо розроблені в юридичній літературі та викликають більше запитань ніж відповідей, так як орієнтуються на дослідження меж здійснення права без дослідження внутрішніх процесів, які дозволяють особі досягти «видимості правомірності» здійснення права та не орієнтуються на реальні способи їх подолання.

Розуміння меж здійснення суб'єктивних прав в науці також пов'язується із поняттям *«розсуд у праві»* (А. Б. Бабаєв [7], О. Я. Рогач [217]). Вважається, що суб'єктивні права дають змогу особі діяти в певних межах по своїй волі і за своїм розсудом, а також вимагати відповідної поведінки від інших, що в сукупності задовольняє її інтереси [22, с. 81]. Саме використовуючи зовнішній розсуд, суб'єкт може і вийти за межі здійснення права [218, с. 790]. Однак, якщо керуватись такою логікою, виходить, що для мінімізації випадків виходу за межі здійснення права а також визначення їх чіткості, необхідно звести нанівець розсуд у праві, а це неприпустимо.

Межі здійснення цивільних прав слід відрізнити від таких понять як *«способи і передбачений законодавством або договором порядок здійснення суб'єктивних прав»*. Як зазначає О. В. Дзера, «у деяких випадках імперативне закріплення законодавцем обов'язкових вимог до окремих способів здійснення цивільних прав постає водночас і як визначення меж їх здійснення» [263]. Для

прикладу він наводить положення ст. 19 ЦК України про відповідність способів самозахисту цивільних прав і змісту права, що порушене.

Якщо розглядати механізм здійснення права у вузькому розумінні, то він є безпосередньо процесом їх реалізації (здійснення) [23, с. 152]. Оскільки житлові правовідносини мають загальні риси, що притаманні цивільним правовідносинам у цілому, механізм здійснення житлових прав відповідає загальному порядку реалізації нормативних приписів та перетворення норм права в реальне життя уповноваженої особи. Учасники житлових правовідносин самостійно обирають форми, способи, час та межі своєї юридичної та фактичної поведінки, не порушуючи права інших осіб. У цьому знаходить свій вияв загальна ідея, згідно з якою в галузі приватного права особа здійснює свої суб'єктивні права вільно, на власний розсуд [83]. Однак, сфера цивільних правовідносин є настільки широкою та всеосяжною, що навіть неможливо передбачити шляхи та види фактичних дій, за допомогою яких уповноважена особа може реалізувати свої інтереси [83]. Так, для реалізації своїх прав особа здійснює вибір фактичної поведінки, тобто тих конкретних фактичних дій, які приведуть її до поставленої мети. Здійснення суб'єктивних прав можливе і шляхом юридичної поведінки, форми якої визначаються договором (при його наявності) або законодавством, яким закріплені широкі можливості для юридичної активності учасників цивільних відносин. Навіть нездійснення особою своїх прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, встановлених законом (ст. 12 ЦК України). Тому не вчинення дії, що становить зміст права, так само становить здійснення права, як і вчинення дії [141]. Таким чином, межі здійснення житлових прав можна визначати також і через спосіб або порядок їх здійснення, однак, це поодинокі випадки в законодавстві.

Слід відмітити, що є і інші думки щодо визначення меж здійснення житлових прав, наприклад, їх розуміють також як: 1) законодавчо описані межі діяльності уповноважених осіб з реалізації можливостей, які складають зміст даних прав [56, с. 389; 51, с. 9-10; 12, с. 4; 29, с. 188]. Позитивним в даному понятті є розуміння здійснення суб'єктивних прав через зміст цих прав, що виключає використання

можливостей, які не входять у зміст права. 2) рамки діяльності власника, які визначаються його правовим режимом [105, с. 15; 147, с. 3-5]. В даному визначенні позитивним є згадка про правовий режим житла, який визначає правові можливості щодо конкретного житла.

Численні наукові дослідження свідчать про складність поняття «межі здійснення права». Різнобічні думки щодо їх поняття створюють певний хаос у доктрині права, коли кожен із підходів підходить під загальні риси досліджуваного поняття, однак не дає чіткої його характеристики. Опинившись серед такої кількості поглядів, здається, що кожен із запропонованих підходів розкриває поняття «межі здійснення права» повною мірою. Однак складнішим дане питання стає тоді, коли ми говоримо «про межі здійснення житлових прав», оскільки і щодо розуміння поняття «житлових прав» серед науковців не припиняються дискусії. Попри це, ми спробуємо висловити свої міркування.

Складними і занадто завантаженими є підходи щодо розуміння «меж здійснення житлових прав», пов'язані з їх розумінням через комплексне дослідження із правовими інтересами, способами здійснення суб'єктивних прав, розсудом у праві та через обхід закону. Дані концепції хоч і відображають певні риси «меж здійснення житлових прав», однак не несуть собою практичної значущості, так як перед суддею постане питання подвійної складності: пов'язане із з'ясуванням тих чи інших категорій (наприклад, правового інтересу), так і з перевіркою поведінки, яка складає зміст здійснення суб'єктивного права користування житлом на предмет зловживання (оскільки наслідком виходу за межі здійснення житлових прав є зловживання). Складнощі викликає і з'ясування меж здійснення житлових прав виключно через категорію правових обмежень, оскільки в більшості обмеження житлових прав стосуються конкретних випадків, пов'язаних із здійснення права користування житлом фізичними особами. Видається сумнівною і можливість теоретично обґрунтувати поняття меж здійснення житлових прав через призначення житлових прав, оскільки можливості, які виникають з права користування житлом не чітко описані законодавцем. Тим більше, що вихід за межі здійснення житлових прав не

охоплює виключно ситуацій, пов'язаних із здійсненням даних прав не за призначенням.

Тому, ми вважаємо за необхідне підтримати наукову позицію щодо розуміння меж здійснення житлових прав через правову заборону зловживання правом та з опорою на загальний принцип права – добросовісність. Вважаємо, що заборона зловживання правом тісно пов'язана із добросовісністю в поведінці уповноваженої особи, яка складає зміст здійснення права користування конкретним житлом. Це підтверджується і тим, що основною ідеєю, яка лежить в основі принципу заборони зловживання правом, є ідея добросовісного здійснення уповноваженою особою належних їй житлових прав, відповідно до якої неприпустимим є здійснення житлових прав в протиріччі з їх призначенням, а також заподіяння шкоди іншим особам в процесі здійснення цих прав.

Видається, як межа здійснення житлових прав даний принцип переслідує дві цілі: по-перше, пов'язані із неприпустимістю здійснення суб'єктивних прав у супереч до їх призначення, і по-друге, неприпустимість завдання шкоди іншим особам формальним здійсненням свого права. Тому принцип неприпустимості зловживання правом лежить в основі добросовісного та законного здійснення житлових прав і слугує межею їх здійснення.

З огляду на все вище вказане, межі здійснення житлових прав слід розуміти як неприпустимість формальним здійсненням свого права завдавати шкоди або створювати реальну загрозу завдання шкоди іншій особі. Межі здійснення житлових прав хоч і залежать від змісту самого суб'єктивного права, від цільового призначення житлових прав, обмежень житлових прав і обтяжень житла, однак їх встановлення переслідує одну ключову ціль – не завдавати шкоду або не створювати реальну загрозу завдання шкоди іншій особі. Тобто заборона зловживання правом, встановлення обмежень житлових прав і їх цільове призначення переслідує необхідність добросовісного здійснення належних уповноваженій особі житлових прав.

В об'єктивному розумінні межі здійснення житлових прав являють собою систему норм, що регулюють житлові відносини, а також встановлюють вимоги до

особи щодо здійснення житлових прав добросовісно та в межах закону. Зокрема цією системою норм встановлюються характерні житловим правам обмеження, обтяження житла, їх цільове призначення.

Неможливість у багатьох випадках чіткого законодавчого закріплення меж здійснення житлових прав, доводить необхідність закріплення механізму так званої плаваючої межі здійснення житлових прав як міри дозволеної поведінки. Тому об'єктивною необхідністю є встановлення меж здійснення житлових прав на рівні добросовісності у діях уповноваженої особи через заборону зловживання правом.

Таким чином, проведений нами аналіз законодавства і наукової літератури, до загальних меж здійснення житлових прав дозволяє віднести: 1) утримання від дій, які могли б порушити права інших осіб чи заподіяти шкоду довкіллю та культурній спадщині; 2) заборона дій особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах; 3) дотримання моральних засад суспільства. До спеціальних меж здійснення житлових прав слід віднести : 1) врахування призначення житлових прав при їх здійсненні; 2) врахування обмежень житлових прав, встановлених чинним цивільним та житловим законодавством.

Враховуючи вище зазначене, межі здійснення житлових прав пропонуємо розуміти як передбачені чинним цивільним законодавством рамки дозволеної поведінки уповноваженої особи, пов'язані із здійсненням житлових прав у відповідності до їх призначення з врахуванням встановлених обмежень та загальних принципів права, внаслідок чого особа набуває для себе правові можливості, які складають зміст житлових прав.

Поряд із визначенням поняття межі здійснення житлових прав, однією із ключових проблем, які ставили перед собою науковці, було питання визначення критерію, що розмежовував би «правомірне» здійснення прав від «неправомірного». Так, у ст. 13 ЦК України законодавець виділяє такі загальні межі здійснення суб'єктивних цивільних прав як: 1) утримання від дій, які могли б порушити права інших осіб; 2) утримання від дій, які могли б заподіяти шкоду

довкіллю та культурній спадщині; 3) заборона дій особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах; 4) дотримання моральних засад суспільства; 5) заборона використання цивільних прав із метою неправомірного обмеження конкуренції, зловживання монопольним становищем на ринку, а також недобросовісна конкуренція [267].

Крім того, у ЦК України є багато і інших правових норм, які за змістом можна поділити на наступні вимоги щодо меж здійснення суб'єктивних прав (з врахуванням положень статті 13 ЦК): 1) вимоги, які випливають із звичаю; 2) вимоги, щодо форми правочину; 3) вимоги, які містяться в спеціальних правилах, інструкціях, положеннях, на які є посилання в нормах ЦК України; 4) законодавчі положення, які містять вимоги щодо здійснення особою права на захист.

У науці пошуку цього «універсального критерію» приділялось теж багато уваги. Так, Агарков М. М. вважав, що «заборона шикани і повинна слугувати загальною межею здійснення цивільних прав» [2, с. 436]. Однак великим недоліком такої позиції є її обмежений характер, оскільки шикана є одним із найгірших проявів зловживання правом, але не є єдиним. Зустрічаються і думки, що основним критерієм при визначенні правомірності здійснення суб'єктивного права є призначення суб'єктивного права, під яким розуміється «та мета, досягнення якої повинно бути ним забезпечено» [95; 66; 22; 223, с. 8; 240]. Однак, даний критерій є досить розмитим та неоднозначним, оскільки не всі цивільні права мають законодавчо встановлено призначення. Схоже, вище вказані категорії є оціночними поняттями, тому визначення їх сутності у повній мірі навряд чи можливо.

Найповніший поділ меж здійснення суб'єктивних прав запропонував В. П. Грибанов [66, с. 48]. Відповідно до його класифікації межами здійснення суб'єктивних прав є: 1) суб'єктні межі здійснення права (визначаються рамками цивільної дієздатності особи); 2) часові межі (наприклад, при спадкуванні після відкриття спадщини на житло потрібно протягом 6 місяців заявити про себе як спадкоємця до нотаріуса для прийняття спадщини); 3) межі, що визначають відповідність дій особи інтересам суспільства і держави; 4) межі, що

визначаються способом здійснення суб'єктивного права (наприклад, отримання дозволу, дотримання спеціальних правил); 5) межі, що визначаються характером наданих уповноваженій особі засобів захисту його житлових прав; 6) межі, що визначаються ступенем залучення об'єктів права в цивільний оборот (наприклад, здійснення права власності на житло, яке є об'єктом культурної та історичної спадщини). Дані критерії також можна згрупувати на основні та додаткові: основні базуються на призначенні житлових прав, а до додаткових можна віднести суб'єктивні межі, часові межі, спосіб здійснення суб'єктивних житлових прав [51, с. 11].

Межі здійснення суб'єктивних прав поділяються також на межі нормативного характеру і індивідуальні межі [146, с. 14]. Межі здійснення права нормативного характеру у свою чергу поділяються на загальні (визначаються положеннями конституційного та цивільного права щодо здійснення суб'єктивних прав в цілому) та спеціальні. Загальні межі здійснення житлових прав (визначаються нормами житлового законодавства), а спеціальні - встановлені щодо окремих категорій житла і визначаються положеннями законодавства, якими їм встановлено спеціальний правовий режим). Індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права на житло визначаються обставинами ненормативного характеру, до яких належать речові права на чуже майно, зобов'язальні права інших осіб ін.

Заслуговує на увагу і класифікація, запропонована М. О. Стефанчуком [239, с. 6]. Він поділяє межі здійснення суб'єктивних цивільних прав за такими критеріями: 1) за формою вираження: визначені актами цивільного законодавства, і ті, які визначені правочином; 2) за колом осіб: загальні, спеціальні та індивідуальні; 3) за часом: безстрокові та тимчасові; 4) за обсягом суб'єктивних прав щодо яких встановлюються межі на: універсальні, групові і одиничні; 5) за юридичною значимістю волі особи на: імперативні та диспозитивні. Подібні критерії класифікації меж здійснення суб'єктивних прав виділяє і О. В. Розгон [219, с. 13].

Вважаємо, що на особливу увагу заслуговує класифікація, запропонована В. П. Грибановим і М. О. Стефанчуком, які дуже чітко відобразили межі здійснення суб'єктивних цивільних прав. Попри це, спробуємо запропонувати свій підхід, до розуміння класифікації меж здійснення житлових прав, яка в першу чергу має теоретичне значення.

Так, зважаючи на спосіб фіксації в праві, межі здійснення житлових прав пропонуємо поділяти на ті, що встановлені як заборони, приписи чи обов'язки. Як зазначає С. С. Алексєєв, реалізація права має три форми – виконання, додержання і використання, внаслідок чого особа повинна додержуватись заборон, виконувати обов'язки і використовувати дозволи [3]. Під заборонами слід розуміти чинник законодавчого впливу, покликаний змістити за межі правового поля негативні, небажані прояви суспільних відносин, перешкоджаючи їх виникненню в майбутньому. Від них слід відрізнити обмеження права, які спрямовані на регламентацію позитивних дій (в межах права) уповноваженої особи до конкретно визначеної поведінки [147, с. 14]. Перелік законодавчо заборонених дій являє собою вказівки на небажану поведінку, саме тому і не потрібно змішувати заборони та обмеження. Окрім того, заборонна норма завжди спрямована на попередження неправомірної реалізації власником своїх прав щодо житла (наприклад, заборона на знищення свого житла).

Антиподом заборон є дозвіл, який вказує що і як може робити особа. При цьому дозвіл розглядається у єдності із заборонами, оскільки дозвіл має межі і свідчить про допустимість відповідної поведінки. З цього приводу слушно зазначає О. В. Розгон, яка вважає, що «критерій для позначення обсягу дозволеної власникові поведінки є свого роду мірилом, оцінкою дій суб'єкта, способами по окресленню меж права власності» [219, с. 11]. Тому достатньо широке розуміння дозволу не може сприйматися без одночасного встановлення свого антиподу – заборон або меж для його дії.

Обов'язки є елементом змісту суб'єктивного права. В основі терміну «обов'язок» лежить ідея «пов'язаності», зобов'язання діяти певним чином [128,

с. 549; 122, с. 48]. У науці їх розмежовують на обов'язки загального типу (стосуються всіх власників) і конкретні обов'язки певних осіб.

Як форму реалізації права виділяють і приписи, які являють собою встановлення певних рамок поведінки за допомогою встановлюючих, зобов'язуючих і заборонних норм. Такі приписи можуть бути у вигляді рекомендацій (орієнтирними) чи конкретної вимоги (жорсткими). Наприклад, орієнтирними є приписи щодо здійснення права власності на житло на власний розсуд з врахуванням заборони зловживання правом чи заборони заподіяння шкоди іншій особі при здійсненні житлових прав. Жорстким і чітко визначеним приписом є заборона власнику житла, який у встановленому законодавством порядку визнаний недієздатним, здійснювати своє право на свій розсуд шляхом самостійних дій.

Тому залежно від способу фіксації в праві, межі здійснення житлових прав поділяються на такі, що встановлені як заборони, приписи чи обов'язки.

Попри це, зважаючи на те, що межі здійснення житлових прав не завжди є визначені в законодавстві або ж визначені не чітко, є підстави говорити про їх відносну визначеність. Тобто критерієм для класифікації меж здійснення житлових прав може бути ступінь їх визначеності у чинному цивільному та житловому законодавстві України. За цим критерієм пропонуємо виділяти абсолютно-визначені (встановлені чіткими вказівками в законі на ті критерії, які не тільки окреслюють рамки свободи особи при здійсненні наданого їй права, але вказують на наявність чи відсутність обмежень житлових прав, момент їх набуття чи втрати) і відносно-визначені (регламентують можливість уповноваженої особи використовувати надане їй право на свій власний розсуд, з врахуванням норм чинного цивільного та житлового законодавства України). Останні є більш абстрактні і визначені в законодавстві не чітко.

Оскільки частково правове регулювання здійснення житлових прав відбувається комплексно – нормами приватного і публічного права, межі здійснення житлових прав можна поділити і залежно від сфери правового регулювання на такі, що визначені нормами приватного права та визначені

нормами публічного права. Так, у більшості випадків при визначенні меж здійснення житлових прав слід виходити із загальних принципів здійснення цивільних прав, сфери правового регулювання, економічної природи власності, правового режиму окремих об'єктів власності, особливостей правового статусу особи, призначення самого права. Однак при цьому, здійснення житлових прав в загальному вигляді частково представлено і у Конституції України, норми якої в літературі відносять до сфери публічного права. Звичайно, що детальніше здійснення суб'єктивних прав, у тому числі і житлових, врегульоване нормами цивільного права, яке є приватною галуззю права. Та все ж, чітко прослідковується зв'язок публічного і приватного права, що свідчить про «служіння» даних галузей права правам та інтересам усіх членів суспільства загалом, і окремій фізичній особі зокрема.

Межі здійснення житлових прав залежать також і від правового режиму об'єктів житлового права. Звичайно, що здійснення житлових прав матиме свої особливості у житлових приміщеннях соціального чи спеціального видах житла, і, наприклад, у приватному житлі особи, що пов'язується перш за все із правовим регулюванням. Тому межі здійснення житлових прав можна згрупувати на ті, що залежать від поділу житла за призначенням і за формою власності.

Також, при визначенні меж здійснення житлових прав велике значення має вольовий елемент, який являє собою ступінь впливу особи на обсяг можливостей здійснення належного їй суб'єктивного права. Тому у залежності від вольового елементу встановлення меж здійснення житлових прав їх можна поділити на ті, що: встановлені чинним цивільним та житловим законодавством України, узгоджені сторонами в договорі, встановлені судовим рішенням, заповітом. Така думка у доктрині права підтримується, зокрема, на це вказує І. Р. Калаур [108, с. 84]. Окремо слід виділяти межі здійснення житлових прав, які встановлені рішенням загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Щодо останнього виду меж здійснення житлових прав слід зазначити, що на даному етапі розвитку житлових відносин, рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має велике значення, оскільки дає

власнику ряд переваг у користуванні спільним майном. Рішення загальних зборів ОСББ відноситься до локальних актів і регулюють внутрішні питання користування спільним майном всіма співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. При цьому, прослідковується тісний зв'язок між державними та локальними актами, оскільки вони застосовуються одночасно і паралельно. Загалом, такі рішення покликані перетворити загальні вимоги законодавства в конкретні процедури, реалізовувати загальні законодавчі правила у повсякденній діяльності об'єднання.

Відповідно до ст. 4 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном. Це і можливість покращити фізичний стан будинку; можливість контролювати якість робіт, які у ньому проводяться; - обирати за конкурсом підрядників для покращання умов життя в будинку; - можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території; - контролюють використання коштів, сплачених за утримання будинку; - здатність вирішувати спільні проблеми мешканців, відстоювати спільні інтереси (зокрема в суді); - отримують можливість використовувати трудовий внесок мешканців замість оплати послуг з утримання будинку та прибудинкової території та ряд інших переваг.

Важливо, що об'єднання співвласників стає реальним власником майна, приміщень загального користування та допоміжних приміщень. В об'єднання з'являються важелі впливу на порушників спільних домовленостей, що є надзвичайно важливо при вирішенні конфліктних ситуацій. Окрім того, рішення прийняті ОСББ є обов'язковими не тільки для співвласників-членів ОСББ, але і для інших співвласників не-членів.

Виділення рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в окремий вид класифікації пов'язано із необхідністю вирішення багатьох практичних питань. Для прикладу, відповідно до ст. 10 ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»,

віднесено можливість розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним. З цього приводу, положення Закону щодо «розпорядження спільним майном» видається некоректним. Тому доцільно було б заборонити на рівні закону розпорядження спільним майном співвласників багатоквартирного будинку. Такою заборonoю можна було б запобігти відчуженню приміщень загального користування (таких як горище чи підвали). На практиці подібні ситуації хоч і мають місце, однак, є неправомірними, оскільки часто призводять до порушення прав самих же співвласників. У цій частині і новоприйнятий Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» потребує доопрацювання, про що нами вже вказувалось в пункті 1.1. роботи

Видається, виокремлення рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в окремий вид класифікації, має не тільки теоретичне, але і принципове практичне значення і являє собою цінність не тільки для доктрини права, але і для практики правозастосування.

Таким чином, пропонуємо класифікацію меж здійснення житлових прав за такими критеріями: 1) в залежності від способів їх фіксації в праві; 2) залежно від ступеня їх визначеності в праві; 3) залежно від сфери правового регулювання; 4) залежно від наявності вольового елемента при їх встановленні; 5) в залежності від поділу житла на види.

1.3. Обмеження житлових прав та обтяження житла

У попередніх підрозділах ми вказували на одну із характерних особливостей житлових прав і житла – те, що вони віддаються обмеженням та обтяженням. Їх наявність має наслідком конкретизацію, і більше того - визначення меж здійснення житлових прав [151, с. 130-138].

Дослідженням обмежень суб'єктивних прав займались багато науковців. У літературі є навіть роботи, де зустрічаються спроби визначити на загальнотеоретичному рівні категорію «правове обмеження» [137, с. 91]. Однак, у

більшості наукові праці були присвячені саме обмеженню права власності [100, с. 9].

Згідно із ст. 4 Міжнародного Пакту про економічні, соціальні та культурні права, обмеження права є можливими настільки, наскільки це є сумісним з їх правовою природою [148]. У чинному законодавстві України загальні обмеження встановлюються Конституцією України та Законами України, а підзаконні акти можуть лише роз'яснювати окремі обмеження. Ст. 64 Конституції України визначає, що житлові права громадян можуть бути обмежені лише у випадках, передбачених Конституцією. Таким чином житлові права піддаються загальним обмеженням, які встановлюються виключно законами України [80, с. 23-25]. Попри це, житлові права можуть обмежуватись договором або рішенням суду, про що свідчать наукові дослідження та практика правозастосування [240, с. 7].

Обмеження здійснення житлових права визначаються перш за все межами дії приватного права, оскільки ці межі встановлюють загальні орієнтири для особи, яка при здійсненні своїх суб'єктивних прав не повинна наносити шкоду іншим особам, а також виконувати інші загальні вимоги закону. З врахуванням цих меж встановлюються обмеження житлових прав, які додатково ускладнюють їх здійснення [44, с. 15]. Зрозуміло, що обмеження житлових прав встановлюються задля забезпечення прав усіх членів суспільства зокрема, так і суспільства загалом [118, с. 71].

Дослідження конкретних обмежень житлових прав дозволить деталізувати правове поле, у межах якого носії житлових прав можуть бути вільними у здійсненні наданих їм суб'єктивним правом правомочностей [230, с. 205; 141, с. 346- 354]. Зокрема, на це вказує Є. О. Мічурін: «межі права можуть бути окреслені через дію обмежень і залежать від їх встановлення, зняття чи відсутності» [151, с. 138; 168, с. 8].

Розуміння поняття «обмеження права» є достатньо розробленим у доктрині права. Проведений нами аналіз наукових поглядів, дозволяє виділити такі характерні їх риси, які, на нашу думку, мають принципове значення. По-перше, загальні обмеження стосуються всіх громадян в силу їх нормативності, а

спеціальні (до них пропонуємо віднести договірні і судові), стосуються конкретних осіб.

По-друге, обмеження житлових прав слід відносити до елементів механізму правового регулювання [118, с. 10; 144, с. 3; 151, с. 130]. Під механізмом правового регулювання розуміється система правових засобів, за допомогою яких здійснюється результативне правове впорядкування суспільних відносин [164]. За допомогою розуміння обмежень житлових прав як елемента механізму правового регулювання пояснюється забезпечення ними єдності, взаємозв'язку і взаємодії процесу трансформації правових приписів у реальну поведінку суб'єктів житлових відносин з врахуванням правових інтересів кожного із учасників житлових відносин.

По-третє, обмеження житлових прав не впливають і не змінюють їх зміст. Більш правильною і точною є думка про те, що обмеження впливають на обсяг права, але не на зміст [46, с. 26-27; 102, с. 133; 100, с. 9; 141, с. 21-23; 5, с. 65; 236, с. 75]. Обсяг права пов'язаний із кількісними можливостями здійснення житлових прав.

У науці цивільного права прийнято вважати, що обмеження за своєю правовою природою не властиві самому суб'єктивному праву, а являють собою зовнішній вплив на нього у певних ситуаціях і полягають у конкретних приписах діяти певним чином чи утриматися від певних дій. Вони не є невід'ємними від суб'єктивних прав, а втілюються у відповідні правовідносини, що тягне за собою стиснення, зменшення можливостей здійснення уповноваженою особою своїх повноважень [117, с. 212]. Тобто в механізмі здійснення суб'єктивних прав застосовують елементи механізму правового регулювання, які (не змінюючи зміст самого суб'єктивного права) впливають на кількісне використання правових можливостей, передбачених змістом цього ж права. Тому ми не можемо погодитись з думкою про те, що обмеження «зменшують раніше визначену міру свободи носія конкретного житлового права» [179, с. 63; 144, с. 12], оскільки вважаємо більш точною позицію В. П. Камишанського про те, що «зміст права, яке обмежується, не змінюється» [100, с. 10].

Звичайно, що обмеження житлових прав впливають на житлові права, але тільки шляхом ускладнення можливостей його здійснення. Зміст обмежених нормами права житлових прав при їх здійсненні не змінюється.

Вбачається, що межі здійснення житлових прав окреслюються через дію обмежень і напряду залежать від їх наявності або відсутності. Обмеження проявляються на стадії здійснення житлових прав і своєю наявністю чи відсутністю коригують межі їх здійснення. Попри це, обмеження житлових прав є елементом механізму правового регулювання і за допомогою специфічних законодавчих форм (заборон, дозволів, обов'язків) впливають на звуження обсягу суб'єктивних прав щодо житла, ускладнюючи його здійснення. Тому обмеження житлових прав пропонуємо розуміти як сукупність правових форм (заборон, дозволів, обов'язків), які через механізм правового регулювання встановлюють межі дозволеної поведінки уповноваженої особи, ускладнюючи здійснення житлових прав шляхом звуження їх обсягу задля охорони житлових прав інших осіб.

Специфіка обмеження житлових прав полягає у тому, що первинними при встановленні обмежень мають залишатися права та свободи людини [153, с. 22; 122, с. 21]. Навіть ст. 64 Конституції України не допускає обмеження житлових прав в умовах воєнного та надзвичайного стану. Особливість підстав обмеження житлових прав зумовлюється також і високим соціальним значенням житла як об'єкта права [100, с. 178]. Тому підстави запровадження обмежень житлових прав повинні ґрунтуватися на засадах охорони цих прав, бути винятковими і соціально виправданими [154, с. 6; 24, с. 12-13].

Оскільки загальні обмеження житлових прав встановлюються законодавцем, вважаємо за доцільне характеристику їх видів проводити саме на аналізі конкретних прикладів. Для чіткого розуміння їх суті слід зауважити, що формою встановлення обмежень житлових прав в законі є приписи, дозволи, заборони [151, с. 195].

В літературі є багато класифікацій обмежень, згрупованих за різними критеріями. Наприклад, виділяють обмеження, які встановлюються в інтересах

приватних осіб, та такі, котрі були встановлені у публічних інтересах [225, с. 191]; добровільні і примусові обмеження [221]; випливають з закону та договірні [235, с.76]; мають характер зобов'язань або заборон [137, с. 93–96; 4, с. 44]; виділені за змістом права власності (володіння, користування і розпорядження) [141, с. 354; 97, с. 20-21].

Принципове значення для житлового права має саме обмеження права володіння і користування конкретним житлом. З цього приводу, обґрунтованою є позиція про те, що обмеження права володіння житлом супроводжується обмеженням права користування [156]. Це обумовлюється їх правовою природою та неможливістю відокремити фактичне проживання в житлі (користування) від володіння ним.

Встановлення обмежень виступає одним із правових критеріїв визначення змісту права користування житлом уповноваженою особою [97, с. 20]. Обмеження права користування житлом може мати місце як у речових, так і в зобов'язальних правовідносинах. Наприклад, у речових правовідносинах воно зумовлене використанням житла за цільовим призначенням відповідно до санітарно-технічних, архітектурно-будівельних вимог і правил експлуатації будинку. У зобов'язальних правовідносинах обмеження права користування житлом пов'язане з передачею житла у користування на підставі різних цивільно-правових договорів. Попри це, проаналізувавши норми цивільного та житлового законодавства, до обмежень права користування житлом слід віднести такі обмеження.

По-перше, законодавством передбачаються обмеження, які стосуються здійснення ремонту і змін у квартирі (ст. 151, 177 ЖК; ст. 383 ЦК України), оскільки такі дії не повинні принести шкоду житловим правам осіб, які проживають разом із власником (наймачем) житла, та іншим мешканцям житлового будинку.

По-друге, згідно із ЗУ «Про охорону дитинства», підставою обмеження права користування житлом може бути охорона житлових прав дітей [204] (наприклад, при укладанні договорів найму житла, що належить дитині, яка позбавлена

батьківського піклування, необхідним є отримання дозволу органів опіки та піклування).

По-третє, обмеження права користування житлом може обумовлюватися підставами його набуття (наприклад, при укладанні договору дарування обдарований може бути обмежений щодо свободи користування подарованим житлом) [267]. На нього може бути покладено зобов'язання берегти та дбайливо використовувати житло задля забезпечення можливості дарувальника вимагати розірвання договору дарування. Також, ч. 2 ст. 720 ЦК України встановлює заборону для батьків дарувати майно дітей.

По-четверте, обмеження права користування житлом може обумовлюватися цільовим призначенням використання дару, переданого за договором пожертви [267]. Відповідно до ст. 730 ЦК України, жертвувач може контролювати використання пожертви відповідно до мети, яка встановлена договором про пожертву. Однак, якщо використання житла за призначенням з певних причин є неможливим, використання його за іншим призначенням можливе лише за згодою жертвувача або за рішенням суду.

По-п'яте, встановлення обмеження права користування житлом може обумовлюватися укладанням договору дарування житла з умовою [267]. Відповідно до ст. 725 ЦК України обдарований унаслідок укладення такого договору може бути обмежений обов'язком вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення. А у разі смерті дарувальника виконання обов'язку на користь третьої особи має право вимагати від обдарованої особи, на користь якої встановлений цей обов'язок [259, с. 251]. Наприклад, зміст такого обов'язку на користь третьої особи може містити положення про надання права довічного користування житлом або його частиною, чи заборону про неможливість пред'явлення вимоги про виселення до третьої особи, чи інші вимоги, що стосуються житла, як предмету даного договору.

І останнє, обмеження безстрокового характеру користування житлом може встановити і сам власник, у заповіті з заповідальним відказом або в договорі дарування з встановленням особистого сервітуту, надавши право користування

житлом зазначеним особам до настання певної обставини (наприклад, досягнення повноліття, одруження тощо), або протягом визначеного часу.

Обмеження права користування житлом можуть бути і у зобов'язуючій нормі, прикладом якої є ч. 2 ст. 813 ЦК України, якщо наймачем житла є юридична особа, вона може використовувати його лише для проживання в ньому фізичних осіб. Ця норма сформульована як дозвіл для юридичної особи використовувати житло за договором найму, але обмеження полягає у тому, що таке використання може здійснюватись лише для проживання в житлі фізичних осіб. Тобто обмеження у правовій нормі можуть мати характер обов'язків при їх встановленні [137, с. 128].

Аналіз обмежень житлових прав, дозволяє зробити висновок про те, що встановлюючи обмеження, законодавець визначає межі здійснення житлових прав. Як говорив К. Хессе, «обмеження права є визначенням меж їх здійснення, так як вони встановлюють значення складу кожного із прав свободи» [255, с. 332]. Обмеження дозволяють звужити обсяг можливої поведінки особи до меж, де починаються права інших осіб. У житловому праві обмеження покликані забезпечити гарантії безперешкодного здійснення права користування житлом для осіб, які згідно законодавства мають на це право. Тому нормативно обмежуючи можливість використання житла за цільовим призначенням для проживання, об'єктивною є і необхідність визначити конкретні приклади обмеження здійснення житлових прав задля охорони житлових прав членів сім'ї, наймачів, інших осіб.

З обмеженням житлових прав пов'язана категорія «*обтяження житла*». Обтяження мають наслідком виникнення обмежень при здійсненні житлових прав, а тому є однією із основних особливостей житлових відносин. Вони (обтяження) виникли і розвинулись у зв'язку з необхідністю юридично забезпечити участь не власників у користуванні вже присвоєної власниками чужої нерухомості.

У науці загальноно признано, що обтяження є результатом виникнення одного суб'єктивного права на основі іншого. Однак відсутність чіткого розуміння даного поняття у доктрині мала наслідком і неоднозначне його розуміння в законодавстві, про що свідчить проведений нами аналіз норм ЗУ «Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [191; 192; 195; 57, с. 79]. Тому прослідковується принципове не розмежування в чинному законодавстві України поняття обмеження та обтяження [220, с. 31], які знайшли своє розмежування в праві більшості європейських країн і в яких майже всі обмежені речові права (за винятком права застави та притримання) мають об'єктом нерухоме майно, тоді як об'єктом права власності є й рухомі речі [57, с. 79; 69].

Для нас принциповою є позиція науковців, які розмежують поняття «обмеження» і «обтяження» вказуючи, що поняття «обмеження» є ширшим [151, с. 139-147; 150, с. 101]. Тому вільне застосування даних термінів вважаємо неприйнятним. Важливим є і акцент на тому, що обтяження відбувається відносно житла як об'єкта права власності. Видається, коли говорять про права, то вони обмежуються, а коли про майно, - воно обтяжується [229, с. 28; 251, с. 2; 214, с. 90].

Обтяження діють у вузькому та специфічному колі правовідносин щодо прав третіх осіб на чуже житло, які виникають унаслідок виникнення сервітуту, накладення арешту, заборони відчуження ін. [151, с. 142] (наприклад, через накладення арешту судом чи заборони відчуження майна нотаріусом у власника згідно закону виникає певне обмеження щодо права розпорядження цим майном). Зведення всіх обтяжень житла в одному реєстрі покликане сприяти надійності правочинів з житлом, закріпленню прав на житло та інформуванню набувачів житла про всі існуючі обтяження [155, с. 3].

Видається, обтяження стосуються прав третіх осіб на житло [143, с. 92; 150, с. 101], а обмеження права стосується ускладнень для власника, що визначені для нього законом задля додержання житлових прав цих осіб. І обмеження, і обтяження спричиняють звуження свободи розсуду власника житла з урахуванням гарантованої законом можливості для інших уповноважених осіб здійснювати свої житлові права. При цьому, обмеження являють собою ускладнення у здійсненні власником належних йому житлових прав і не надають права іншим особам на здійснення правомочностей власника, а обтяження житла можуть обумовлюватися

наданням права на здійснення окремих правомочностей власника іншим уповноваженим особам.

Тому під обтяженням житла пропонуємо розуміти зареєстровані в передбаченому законодавством порядку обов'язкові для власника права третіх осіб на користування його житлом.

Висновки до розділу 1:

Таким чином, проведене дослідження цивільно-правової характеристики меж здійснення житлових прав, дозволило сформулювати наступні висновки та пропозиції:

1. Розвиток поняття «житлові права» у доктрині права характеризується неоднозначністю поглядів науковців на їх розуміння та систему. У доктрині права склалось чотири концептуальні підходи щодо розуміння поняття «житлові права»: 1) приватноправовий підхід (житлові права розглядаються виключно як різновид цивільних прав); 2) публічно-правовий (житлові права розглядаються через призму управлінських відносин у сфері житлово-комунального господарства); 3) соціальний підхід (житлові права співвідносяться з одним із елементів соціального забезпечення особи); 4) комплексний підхід (житлові права – це самостійний вид прав, що формуються не на поєднанні правових норм, які регулюють відносини з житлом, а є самостійними правами, що пояснюється їх правовою регламентацією, особливою метою, об'єктом, змістом). Проведений аналіз вище згаданих наукових підходів, дозволив нам стверджувати про самостійність та характерну особливість права на житло і права на користування конкретним житлом для проживання.

2. Обґрунтовано, що «комплексність» права на житло полягає не в тому, що воно реалізується за допомогою різних правових засобів і у різного роду відносинах, а в тому, що і сам текст Конституції України у поняття «право на житло» включає різного роду правові можливості. Тому поняття «право на житло» стосується передбаченого Конституцією України права кожного громадянина мати своє житло.

3. Суб'єктивним правом, яке забезпечує використання житла для проживання є право користування житлом. Тому у роботі сприймається вузький підхід до розуміння житлових прав як права користування житлом для задоволення житлової потреби фізичної особи. Зміст права користування житлом складають ті правові можливості, які пов'язані із користуванням і фактичним проживанням у конкретному житлі.

Проведений нами аналіз норм Житлового та Цивільного кодексів України дозволив до змісту права користування житлом віднести: 1) право осіб, які проживають із наймачем житла, надання або відмова в наданні згоди на вселення інших осіб у житло; 2) право надання або відмова в наданні дозволу на тимчасове проживання в житлі іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців); 3) право на укладення договору піднайму житла; 4) право на обмін житлового приміщення і право на дачу згоди на його обмін членами сім'ї, які постійно проживають з наймачем; 5) право повнолітньої особи стати наймачем у разі смерті або вибуття первинного наймача з житла; 6) право вимоги на заміну наймача в договорі найму житла однією з повнолітніх осіб, які постійно проживають разом із наймачем; 7) право надання чи відмови в наданні згоди на відмову від договору найму житла; 8) право на визначення порядку користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним. Даний перелік можливостей змісту права користування житлом не є вичерпним і пов'язаний із правовим статусом уповноважених осіб (власник; член сім'ї власника житла; наймач; член сім'ї наймача; особи, які проживають разом із наймачем; тимчасові мешканці; піднаймачі).

4. Характерною особливістю житлових прав є їх об'єкт - житло, з приводу якого вони складаються. Аналіз законодавчого розуміння поняття «житло» у житловому, цивільному, конституційному, кримінальному та податковому праві дозволяє говорити про вузький підхід до розуміння змісту поняття «житло» у праві нашої країни в порівнянні із поняттям «житло», застосовуваним Європейським Судом. Термін «житло» застосовується як родове поняття, узагальнююче різні його види (жилий будинок, жиле приміщення, кімната у

квартирах, квартира, ізольоване житлове приміщення тощо). У вузькому розумінні «житло» розуміється як житлові приміщення спеціально призначені для постійного проживання людей. У широкому значенні «житло» розуміють як індивідуально визначену річ особливого роду у вигляді споруди або приміщення, спеціально призначені для проживання людей: житлові будинки, квартири, кімнати разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната, прихожа).

5. Цільовий характер використання житла дозволяє говорити про можливість його використання виключно для проживання. У той же час, цільовий характер житла зумовлює і призначення права користування конкретним житлом – для фактичного проживання в ньому. Вважаємо, що задоволення житлової потреби саме для проживання – має ключове значення для житлового права, оскільки фактичним проживанням забезпечується наявність в особі тих правових можливостей, передбачених правом користування житлом як суб'єктивним правом.

6. Додатково обґрунтовано, що термін «реалізація» стосується конституційного права на житло і пов'язується із можливістю задовольнити житлову потребу. «Здійснення житлових прав» пов'язане із процесом використання уповноваженою особою тих правових можливостей, які складають зміст права користування житлом.

Приватноправові особливості здійснення житлових прав пов'язані із: особливістю житла, як об'єкта цих прав; належністю житла до певного виду (у залежності від поділу за призначенням та формою власності); правовим статусом уповноважених осіб; залежно від роду правовідносин з приводу житла (речових, сімейних, спадкових).

7. Щодо розуміння сутності меж здійснення суб'єктивних прав у науці цивільного права склалися наступні концептуальні підходи: - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав пов'язані із проблемою зловживання правом (В. П. Грибанов, Д. В. Горбась, М. О. Стефанчук, О. В. Розгон, О. О. Поротікова, Т. С. Яценко, О. Гришко); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав

пов'язуються із моральністю і добросовісністю поведінки особи (О. Є Богданова, Д. Г. Павленко, І. Б. Новицький); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав визначаються через встановлені чинним законодавством обмеження (Є. О. Мічурін, А. В. Малько, В. П. Камишанський); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав визначаються їх призначенням (О. С. Іоффе, С. Н. Братусь, О. О. Маліновський, В. О. Рясенцев, М. М. Хміль); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав потрібно визначати таким чином, щоб установити пропорційний і розумний баланс інтересів суб'єктів цивільних прав (С. Д. Радченко); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав розглядаються через видимість правомірності способу здійснення права, а також через «обхід закону» (Т. Т. Полянський, О. І. Муранов, С. Г. Зайцева); - межі здійснення суб'єктивних цивільних прав розкриваються через правову можливість діяти у певних межах по своїй волі і за власним розсудом (О. Я. Рогач, Д. С. Бакаєв).

Підтримуючи перший доктринальний підхід, пропонується межі здійснення житлових прав розглядати через нормативну заборону зловживання правом. Принцип заборони зловживанням правом встановлює межі здійснення житлових прав, спрямовуючи уповноважену особу здійснювати свої права добросовісно.

Обґрунтовано, якщо здійснення житлових прав відбуватиметься в межах права з врахуванням правових принципів їх здійснення (заборони зловживання правом та добросовісності), така поведінка вважатиметься добросовісною. В об'єктивному розумінні добросовісність у поведінці, спрямованій на здійснення житлових прав, проявлятиметься в обранні такого способу здійснення, який відповідав би нормам законодавства і правовим принципам. У суб'єктивному значенні добросовісність проявляється у внутрішньому виборі уповноваженою особою варіанту своєї поведінки, осмисленню своїх дій, врахування можливих способів здійснення свого права і вибір такого, за якого неможливим було б спричинення шкоди іншим особам. Така поведінка має виключну мету – реалізацію належних особі житлових прав.

Однак поведінка, при якій особа виходить за межі здійснення житлових прав є недобросовісною в об'єктивному значенні, оскільки порушення меж здійснення

житлових прав має наслідком зловживання правом. Уповноважена особа не порушуючи меж права, посягає на принципи їх здійснення, використовує своє право на зло. Поведінка, пов'язана із виходом за межі здійснення житлових прав, також є недобросовісною в суб'єктивному значенні, оскільки відображає внутрішні, психологічні процеси особи при здійсненні житлових прав (тобто уповноважена особа усвідомлює, що її поведінка завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі).

Тому добросовісність у поведінці особи, спрямованій на здійснення житлових прав, ототожнюється із їх здійсненням без порушень меж здійснення (принципів заборони зловживання правом і добросовісності), а недобросовісність пов'язується із порушенням меж здійснення житлових прав і має наслідком зловживання правом.

8. Провівши аналіз норм цивільного і житлового законодавства України, межі здійснення житлових прав запропоновано поділяти на: загальні і спеціальні. Загальними межами здійснення житлових прав є: 1) утримання від дій, які могли б порушити права інших осіб чи заподіяти шкоду довкіллю, культурній спадщині; 2) заборона дій уповноваженої особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах; 3) дотримання моральних засад суспільства. До спеціальних меж здійснення житлових прав віднесено: 1) врахування призначення житлових прав при їх здійсненні; 2) врахування обмежень житлових прав, встановлених чинним законодавством.

9. Межі здійснення житлових прав розглянуто в об'єктивному та суб'єктивному розуміннях. В об'єктивному розумінні межі здійснення житлових прав являють собою систему норм, що регулюють житлові відносини, а також встановлюють вимоги до особи по здійсненню житлових прав добросовісно. Цією системою норм встановлюються заборона зловживання правом та характерні житловому праву обмеження житлових прав та обтяження житла. У суб'єктивному розумінні «межі здійснення житлових прав» є передбачені чинним цивільним законодавством рамки дозволеної поведінки уповноваженої особи, пов'язані із здійсненням житлових прав фізичною особою для задоволення її

житлових потреб з врахуванням встановлених обмежень та загальних принципів права, внаслідок чого особа набуває для себе правові можливості, які складають зміст житлових прав.

10. Запропоновано класифікацію меж здійснення житлових прав: 1) в залежності від способів фіксації в праві: встановлені на рівні заборон, обов'язків, дозволів; 2) залежно від ступеня визначеності: абсолютні і відносні; 3) залежно від сфери правового регулювання: визначені нормами приватного права і визначені нормами публічного права; 4) залежно від наявності вольового елементу: встановлені законодавством, договором, судовим рішенням, заповітом та рішенням загальних зборів ОСББ; 5) в залежності від поділу житла: за призначенням і формою власності.

11. Встановлено, що межі здійснення житлових прав визначаються через дію обмежень і напряду залежать від їх наявності чи відсутності. У житловому праві, обмеження покликані забезпечити гарантії безперешкодного здійснення користування житлом для осіб, які згідно законодавства мають на це право (наймачами, членами їх сім'ї, піднаймачами, тимчасовими мешканцями ін.). Від обмеження житлових прав слід відрізняти обтяження житла, які запропоновано розуміти як зареєстровані у передбаченому законодавством порядку обов'язкові для власника права третіх осіб на користування його житлом.

РОЗДІЛ 2

ЗЛОВЖИВАННЯ ЖИТЛОВИМИ ПРАВАМИ ЯК ПРОЯВ ПОРУШЕННЯ МЕЖ ЇХ ЗДІЙСНЕННЯ

2.1. Поняття та правова природа зловживання житловими правами

Дослідження поняття «житлових прав» та «меж їх здійснення» у цивільному і житловому праві, дає підстави для подальшого розгляду поняття та правової природи зловживання ними. Поняття «зловживання житловими правами» базується на загальному принципі неприпустимості зловживання цивільними правами, закріпленому у ч. 3 ст. 13 ЦК України, відповідно до якого не допускаються дії осіб, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Визначення поняття та правової природи зловживання житловими правами слід розпочати з короткого аналізу та оцінки існуючих поглядів вчених на проблему зловживання житловими правами.

Так, у цивілістичній науці існує дві протилежні точки зору щодо категорії «зловживання правом». Можливість та доцільність існування такої категорії неодноразово критикувалась у працях М. М. Агарова, С. Н. Братуся, В. А. Рясенцева, Н. С. Малєїна. Відомий вчений-цивіліст М. М. Агарков вказував на некоректність використання поняття «зловживання правом» оскільки воно (поняття), на його думку, поєднує в собі правові конструкції, що виключають одна одну [2, с. 437]. Основний аргумент прихильників даної позиції - здійснення права не може бути протиправним. «Такі дії, які називають зловживання правом - насправді здійснюються за межами права». Протилежну точку зору і вірну, на нашу думку, обстоюють М. І. Бару, М. М. Хміль, Н. А. Дурново, В. П. Грибанов, А. А. Малиновський та ін.

Найбільш поширеним і найбільш вдалим є підхід, побудований на концепції В. П. Грибанова, який зловживання правом пов'язував із виходом за межі здійснення суб'єктивних прав [65, с. 81]. А у тих випадках, коли особа виходить за межі змісту наданого їй права, вона вже виступає не як уповноважений суб'єкт,

тому не йдеться про зловживання правом у цьому разі [66, с. 30]. Зловживання суб'єктивними правами відбувається тільки тоді, коли уповноважена особа, діючи у межах належного їй суб'єктивного права, в межах тих можливостей, які складають зміст даного права, використовує такі форми його реалізації, які виходять за встановлені законом межі здійснення цих прав [66, с. 32]. При цьому, як впливає із концепції В. П. Грибанова, поняття «межі здійснення суб'єктивних прав» є ширшим від поняття «зловживання правом», оскільки останнє, як вже було вище сказано, проявляється виключно при здійсненні уповноваженою особою свого права.

Позицію В. П. Грибанова щодо розуміння зловживання правом повністю підтримують у своїх роботах В. С. Єм [56, с. 391], Т. С. Яценко [284, с. 85] та Р. Р. Ісмаїлов [96]. На нашу думку, наукова позиція В. П. Грибанова щодо доцільності існування в праві такого правового явища як зловживання правом, заслуговує на підтримку.

Однак, відсутність чіткого законодавчого розуміння зловживання суб'єктивними цивільними правами має наслідком багатогранність думок у доктрині права. Зловживання правом в науці розуміють як:

- особливий вид цивільного правопорушення, яке здійснюється уповноваженою особою при здійсненні належного їй права, пов'язаного із використанням недозволених конкретних форм у рамках дозволеного їй законом загального типу поведінки [66, с. 30];

- соціально небажаний самостійний тип правової поведінки, здійснюваний уповноваженою особою цивільно-правових відносин, що суперечить принципам цивільного права і при якому спричиняється шкода іншим особам [92, с. 11];

- діяльність (бездіяльність) особи по здійсненню свого суб'єктивного права, яка порушує загально-правовий принцип справедливості, здійснювана умисно або по необережності в супереч цілям суб'єктивного цивільного права, яка ущемляє права і законні інтереси інших осіб чи які потягнуть за собою не основані збагачення уповноваженої особи та (або) третіх осіб, при наявності можливості діяти іншим способом [257, с. 10];

- форма здійснення права, яка заподіює шкоду іншим особам шляхом здійснення права в протиріччі з його призначенням або здійснення дій, що виходять за межі наданих законом прав, якщо такі межі й цілі здійснення права встановлені в законі [257, с. 11; 110];

- дії, по використанню закладених у суб'єктивному цивільному праві можливостей, з порушенням установлених законом або договором меж здійснення цього права, у результаті яких порушуються охоронювані законом суб'єктивні права інших осіб [49, с. 121];

- завідомо недобросовісне здійснення цивільних прав способом, який суперечить призначенню права, шляхом вчинення нечесних (лицемірних) дій, з усвідомленням суто формальної реалізації свого права (під прикриттям його реалізації), порушення інших, визначених законом, меж здійснення цивільного права, з наміром заподіяння шкоди іншій особі [71, с. 4].

Проаналізовані нами розуміння поняття «зловживання правом» дозволяють говорити про його дискусійність в цивільно-правовій доктрині. Однак, однозначним є висновок про те, що дії (або бездіяльність, яка теж є здійсненням права), котрі складають зміст поведінки, що вважається зловживанням, є виходом за межі здійснення суб'єктивних прав. Тобто усвідомлене формальне здійснення особою свого суб'єктивного права, яке приносить шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі, не може бути добросовісним. Такі дії хоч і є у межах права (оскільки ґрунтуються на законному суб'єктивному праві уповноваженої особи), однак повинні кваліфікуватись як зловживання.

Для того, щоб краще зрозуміти суть зловживання житловими правами, вважаємо за необхідне встановити їх ознаки, які допоможуть перевірити поведінку уповноваженої особи (що являє собою здійснення права) на предмет зловживання правом. З огляду на те, що зловживання житловими правами на практиці найчастіше проявляється саме при здійсненні користування житлом, вважаємо за доцільне дослідити його детальніше.

Як впливає із наведених вище підходів, поведінка (активна чи пасивна), яка складає зміст зловживання житловими правами базується на праві користування

житлом. Якщо ж особа вчиняє певні дії не на основі свого суб'єктивного права, то не може бути й мови про зловживання ним, оскільки тут матиме місце неправомірне (протиправне) діяння у чистому вигляді (особа вчиняє дії, на вчинення яких не має права) [237, с. 2; 177; 73, с. 65]. Так як зловживання житловими правами можливе лише уповноваженим суб'єктом, тобто особою, яка володіє на законних підставах даним правом, не можна говорити про те, що суб'єктом зловживання може бути будь-хто, - це конкретна особа, яка володіє суб'єктивним правом на конкретне житло. При цьому, зловживання має місце виключно при здійсненні уповноваженою особою свого права певним способом, обраним на власний розсуд.

Тому особливість зловживання суб'єктивним правом користування житлом полягає в тому, що воно (як явище суспільно шкідливе і заборонене) виникає внаслідок здійснення суб'єктивного права, тобто ґрунтується на дозволений законом поведінці. Нездійснення (бездіяльність) можливостей, що складають зміст суб'єктивного права, також вважається їх здійсненням. В зв'язку із чим, зловживання житловими правами може полягати у здійсненні права користування житлом як у формі дії, так і у формі бездіяльності.

Таким чином, першою ознакою зловживання житловими правами є положення про те, що поведінка (активна чи пасивна), яка складає зміст зловживання житловими правами, базується на самому суб'єктивному праві.

Зловживання житловими правами характеризується недобросовісністю. Уповноважена особа, обираючи на власний розсуд спосіб здійснення свого суб'єктивного права, може сама оцінити добросовісність чи недобросовісність своїх намірів і передбачити ті правові наслідки, які може мати її поведінка. Недобросовісність при зловживанні правом користування житлом полягає в наявності виняткового наміру завдати шкоди житловим правам інших учасників житлових відносин (шикана) або інших недобросовісних намірів. Зазначена ознака характеризує суб'єктивну сторону поведінки зі зловживання житловими правами та відображає внутрішнє психічне ставлення особи до її поведінки та негативних наслідків.

Слід відмітити, що деякі вчені заперечують значення вини при кваліфікації поведінки особи як зловживання правом, вважаючи що для цього достатнім є факт завдання шкоди. Так, В. А. Хохлов, підтримуючи висновок про те, що зловживання правом не є правопорушенням, зазначає, що санкція норми про неприпустимість зловживання цивільними правами не є мірою відповідальності; відповідно, не має і необхідності встановлювати і умови притягнення до неї, зокрема, вини [258, с. 107]. Інші дослідники, визнаючи значення вини для кваліфікації поведінки особи як зловживання правом, по-різному визначають форму вини. Так, Є. О. Суханов зазначає, що за суб'єктивною стороною випадки зловживання правом розділяються на два види: а) зловживання правом, вчинене у формі дії, що здійснювалося виключно з наміром завдати шкоди іншій особі (шикана); б) зловживання правом, вчинене без наміру завдати шкоди, але таке, що об'єктивно завдає шкоду іншій особі. При цьому, на думку Є. О. Суханова, особливість зловживання правом, що здійснюється без наміру завдання шкоди, але таке, що об'єктивно спричиняє шкоду іншій особі, відрізняється від шикани тим, що воно здійснюється не з прямим умислом. Суб'єктивна сторона подібних зловживань правом може виражатися у формі непрямого умислу або необережності [59, с. 537-548].

Схожий підхід підтримує О. В. Волков, який зазначає, що зловживання правом характеризується виною, що виражається у формі умислу. Однак з його позиції шикана, і будь-які інші форми зловживання правом можуть здійснюватись особою лише з прямим умислом, тобто навмисно. Ненавмисні дії при здійсненні права, тобто із необережності, мають кваліфікуватися за деліктними чи іншими нормами цивільного законодавства [34, с. 291].

Дві форми зловживання правом виділяє і М. О. Стефанчук - «поведінка з наміром завдати шкоди» (шикана) та «без наміру такого завдання». Однак, з точки зору М. О. Стефанчука, шикана характеризується умисною формою вини щодо заподіяння шкоди іншій особі, а зловживання «без наміру» – виною у формі необережності [239, с. 15]. З цього приводу, А. Ю. Белоножкін також зазначає, що залежно від намірів і суб'єктивного ставлення уповноваженої особи до своїх дій

та їх негативних наслідків, зловживання суб'єктивним цивільним правом може бути: а) умисним, б) необережним [15, с. 12]. Тому до критерію оцінки розміру відшкодування шкоди слід було б включати і відношення особи до своєї поведінки. На практиці, часто виникають ситуації, коли особа не просто не обміркувавши ігнорує можливість настання шкоди, але навіть свідомо оцінивши ситуацію, гіпотетично відкидає можливість ненавмисного її заподіяння, так і вже реально існуючу наявність заподіяної шкоди. Таким чином, відповідальність за умисне недобросовісне здійснення житлових прав на шкоду іншим особам та їх здійснення без такого умислу (необережність), повинна наставати безперечно різна. При цьому, у більшості випадків зловживання житловими правами є умисним діянням, оскільки особа обмірковує певну свою поведінку, вибирає варіант, за якого «маскуватиметься» неправомірне здійснення її прав. Фактично недобросовісний намір формується швидше здійснення права і передуює йому, виражаючись вже у конкретних діях, - зловживанню житловими правами. Видається, що дана позиція є правильною.

Тому, ми вважаємо, що зловживання житловими правами завжди є недобросовісним у суб'єктивному значенні, оскільки учасник житлових відносин усвідомлює, що його поведінка завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди житловим правам інших осіб. Наявність недобросовісного наміру виступає неодмінною і ключовою ознакою зловживання житловими правами. Адже зловживання житловими правами – це завжди вживання права «на зло».

Якщо ж здійснення належного уповноваженій особі житлового права відбувається без недобросовісного наміру і в результаті його здійснення не була завдана шкода іншим особам, то таке здійснення можна визнати цілком правомірним. Здійснення житлових прав без недобросовісного наміру завдати шкоди житловим правам інших учасників житлових відносин, але таке, що об'єктивно її завдає, не можна вважати зловживанням житловими правами. Тому його також слід вважати добросовісним у суб'єктивному значенні. Інакше, уповноваженій особі при здійсненні житлових прав довелося б завжди думати, чи може здійснення його права завдати шкоди чи ні, що є неприпустимим.

Отже, у суб'єктивному розумінні при зловживанні житловими правами недобросовісність проявляється в нечесних і недобросовісних діях уповноваженої особи під прикриттям реалізації свого суб'єктивного права, а умисел становить вину порушника, що проявляється в усвідомленні останнім суто формальної експлуатації норми права та перекрученні змісту його правомочностей. Тому другою ознакою зловживання житловими правами є недобросовісний намір спричинити шкоду або створити реальну загрозу завдання шкоди іншій особі.

У результаті зловживання житловими правами завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб. Шкода має розглядатися максимально широко: збитки, шкода життю, здоров'ю, зменшення нематеріальних благ та інше. Більше того, як зловживання правом мають визнаватись і ті ситуації, за яких шкідливий результат ще не наступив, але неналежне здійснення суб'єктивного права створило всі умови його настання [181, с. 11]. Однак формулювання ч. 3 ст. 13 ЦК України, відповідно до якої не допускаються дії осіб, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах, не дає відповіді на питання, чи є завдання шкоди єдиним наслідком зловживанням правом, чи можна визнати наслідком зловживання правом також загрозу завдання шкоди.

Юридична наука також не дає впевненої відповіді на це запитання. Існує підхід, відповідно до якого наслідком зловживання правом є виключно завдання шкоди іншій особі (М. М. Хміль [257, с. 11-12], Т. С. Яценко [285]). Зокрема, Т. С. Яценко, досліджуючи поняття «шикана», встановила, що обов'язковою ознакою шикани є настання суспільно-шкідливих наслідків її здійснення у вигляді завданої іншій особі шкоди. Якщо уповноважена особа реалізувала своє право лише для того, щоб завдати шкоди іншій особі, але не досягнула з якихось причин бажаного результату, то шикани в її діях немає. Зовні вона лише здійснювала своє право, а її наміри залишилися тільки намірами [285]. З точки зору М. М. Хміля, однією із найбільш характерних ознак для зловживання правом у будь-якій ситуації, є шкода. Зловживання правом являє собою таке здійснення

суб'єктивного права, що заподіює зло. У противному випадку правову поведінку не можна віднести до числа зловживань [257, с. 11-12].

Виходячи із зазначеного твердження, виникає питання, як можна охарактеризувати ситуацію, коли шкода ще не завдана, але існує реальна загроза завдання шкоди. Невже необхідно чекати завдання шкоди і тільки тоді визнавати поведінку особи як зловживання і у чому полягає користь визнання поведінки зловживанням житловими правами? У ЦК України передбачені такі правові наслідки зловживання правом як: право суду зобов'язати особу припинити зловживання своїми правами (ч. 6 ст. 13 ЦК України), право суду відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи (ч. 3 ст. 16 ЦК України), інші наслідки, встановлені законом. Якщо шкода вже завдана, то такий правовий наслідок зловживання правом як право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами втрачає своє значення. Яка користь від обов'язку уповноваженої особи припинити зловживання житловими правами, якщо недобросовісний учасник житлових відносин вже досягнув своєї мети - реалізував намір завдати шкоди житловим правам інших осіб. Такі самі висновки можна застосувати і до правового наслідку зловживання правом, такому як право суду відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи. Якщо шкода вже завдана, а отже і реалізовані недобросовісні наміри уповноваженої особи, то звернення до суду постає нелогічним.

Для прикладу, можна навести ситуацію, коли задля збереження об'єкта історичної та культурної цінності, який в той же час є об'єктом житлового фонду, на підставі ст. 352 ЦК України проводиться викуп культурної спадщини. Такі дії містять цілком зрозумілу ціль – зберегти об'єкт культурної спадщини і запобігти завданню йому шкоди, якщо її настання реально існує внаслідок дій власника такого житла. У даному випадку викуп носитиме суто превентивний характер, оскільки якщо шкода вже буде завдана і об'єкт буде, наприклад, зруйновано, - викуп вже ніякої захисної ролі не матиме, так як об'єкт вже постраждає внаслідок недобросовісних дій власника чи уповноваженої особи.

Тому обґрунтованим слід визнати наступний підхід, відповідно до якого у результаті зловживання правом не тільки завдається шкода, але і створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб. Так, М. О. Стефанчук обґрунтовує можливість настання негативних наслідків для особи, що зловживає своїм суб'єктивним правом і у тому випадку, коли шкода ще не завдана, але доведено її очевидність і невідворотність у майбутньому та умисел на заподіяння такої шкоди [239, с. 16]. Схожої позиції дотримується і О. О. Вдовиченко, який вважає, що зловживання правом наносить шкоду третім особам або створює реальну загрозу її заподіяння і тягне негативні юридичні наслідки для правокористувача [30, с. 50-51].

Російська дослідниця О. О. Поротікова у відношенні наявності завданої шкоди вважає за необхідне зауважити, що в якості зловживання правом мають визнаватися і ті ситуації, за яких шкідливий результат ще не настав, але неналежне здійснення права створило всі умови його настання. Зокрема, коли реалізація права носить триваючий характер [180, с. 10-11]. Додатковим аргументом на підтримку зазначеної позиції вчені називають превентивне значення зловживання правом (О. В. Волков [34, с. 89]; С. Д. Радченко [213, с. 9]). Зазначену позицію підтримують В. А. Белов [58, с. 456], Л. М. Шипілов [281, с. 5].

Важливою ознакою зловживання житловими правами є і нормативна заборона поведінки, яка визнається зловживанням правом. Встановлення загально-правового принципу неприпустимості зловживання правом є необхідним для того, щоб була можливість реагування на конкретні дії, коли виявлено, що вони порушують законні інтереси (як приватні, так і публічні) [134, с. 8]. Принцип неприпустимості зловживання правом має характерну йому рису всеосяжність, тобто він пронизує норми всіх галузей права, оскільки кожна з них містить уповноважуючі норми, такі, що наділяють учасників правовідносин суб'єктивними правами та обов'язками [257, с. 9]. В його основі лежить ідея добросовісного здійснення права, тобто такого, яке не заподіює шкоди іншим учасникам суспільних відносин і ця ідея визначає його зміст і сутність.

Слід погодитись з думкою про те, що інститут недопущення зловживання суб'єктивним цивільним правом методологічно ґрунтується на положеннях принципів недопустимості зловживання правом, добросовісності та цивільно-правової рівності [71, с. 9; 17]. При цьому, принцип недопустимості зловживання правом визначає межі використання свободи, закладеної в суб'єктивному праві, вихід за які спричиняє зловживання правом. Добросовісність у здійсненні права сама по собі виключає зловживання таким правом, а рівновага, властива принципу цивільно-правової рівності, відповідає за скоординованість поведінки носіїв прав відповідно з правами рівних осіб, зумовлює спрямованість принципу недопустимості зловживання правом на пропорційність, еквівалентність, справедливість при реалізації суб'єктивних прав і виконанні обов'язків.

Зміст принципу про недопустимість зловживання цивільними правами виконує функцію меж дії принципу свободи сторін у цивільних правовідносинах [17]. Тому принцип недопущення зловживання правом має надзвичайно важливу роль для встановлення меж здійснення житлових прав і який слід розуміти як «заборону на порушення меж здійснення житлових прав». Більш детально заборона зловживання цивільними правами буде досліджена в підрозділі 3.1.

Як наслідок, зловживання житловими правами стає можливим при сукупності наступних ознак: поведінка (активна чи пасивна), яка складає зміст зловживання житловими правами базується на самому суб'єктивному праві на конкретне житло; зловживання житловими правами характеризується недобросовісністю; в результаті зловживання житловими правами завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб; при зловживанні житловими правами порушується принцип заборони зловживання правом.

Не менш дискусійним є і питання правової природи зловживання житловими правами, дослідження якої слід проводити на основі цивілістичних наукових поглядів на зловживання правом.

Зловживання житловими правами можна розглядати як самостійний тип правової поведінки, що може характеризуватись як правомірним так і неправомірним характером [78, с. 14; 92, с. 11]. У теорії держави і права

правомірна поведінка визначається як вольова поведінка (дія чи бездіяльність) особи, наділеної певним суб'єктивним правом, яка відповідає приписам правових норм, не суперечить основним принципам права і гарантується державою [244]. Правомірна поведінка зазвичай є соціально і суспільно корисною, охороняється державою і відповідає юридичним нормам.

Наукову позицію, щодо розуміння зловживання правом як правомірної поведінки підтримують такі науковці як С. Г. Зайцева [90, с. 20], Р. Р. Ісмаїлов [96] та М. Й. Бару. В працях згаданих науковців зловживання правом розглядається як правомірне діяння, яке завжди зовні спирається на суб'єктивне право й формально не суперечить об'єктивному праву; уповноважена особа діє виключно в рамках наданих їй законом можливостей, учиняє дії, які точно відповідають положенням того чи іншого нормативно-правового акта, але при цьому завдає шкоду іншим особам або створює реальну загрозу її завдання.

Є і наукові позиції, відповідно до яких зловживання правом поділяється на правомірне та протиправне. Для прикладу, О. О. Малиновський виділяє такі ознаки правомірного зловживання правом: 1) поведінка уповноваженої особи не відповідає нормі права у випадках, коли вона абстрактно вирішена або прямо не заборонена; 2) така поведінка не відповідає нормам моралі і загальноприйнятим уявленням про добро і зло; 3) внаслідок такої поведінки завдається шкода іншим особам [135]. Однак зловживання правом є соціально шкідливим, тому така поведінка не є суспільно корисною. Також зловживання правом не охороняється законом, а за спричинення шкоди або створення реальної загрози її завдання зловживальними діями уповноваженої особи, цивільним законодавством передбачені спеціальні правові наслідки, які не властиві для правомірної поведінки. Окрім того, як ми раніше встановили, обов'язковою ознакою зловживання є недобросовісні наміри уповноваженої особи завдати шкоду або створити її реальну загрозу для інших осіб. Тому даний підхід до правової природи зловживання житловими правами ми не можемо підтримати.

Також, зловживання житловим правом можна розуміти як особливий тип цивільного правопорушення, що вчинене уповноваженою особою при здійсненні

належного їй права, пов'язане з використанням недозволених конкретних форм в рамках дозволеного їй законом загального типу поведінки [132]. Однак, постає питання: чи може бути зловживання правом правопорушенням, коли по своїй суті правопорушення є суспільно небезпечним протиправним діянням, яке посягає на правові норми і принципи права. Зловживання житловими правами, як відомо, прямо не порушує правових норм [18, с. 293], однак негативно впливає на права та інтереси інших суб'єктів житлових відносин.

У доктрині права зловживання правом розуміють як правопорушення М. М. Агарков, В. П. Грибанов, М. С. Малейн, О. О. Поротикова, Т. С. Яценко. В їх працях обґрунтовується розуміння зловживання правом як особливого виду правопорушення, що вчиняється уповноваженою особою при здійсненні нею належного їй права, пов'язаного з використанням недозволених конкретних форм поведінки в межах дозволеного загального типу поведінки. Однак, для цивільного правопорушення є характерною протиправність, яка не є чітко вираженою при зловживанні правом.

Вважаємо за необхідне провести розмежування зловживання житловими правами від правопорушення, оскільки на практиці зловживання житловими часто підміняється саме ним. У свою чергу, неправильна кваліфікація дій уповноваженої особи не сприяє застосуванню способів захисту, адекватних з точки зору закону.

Цивільне правопорушення в науці прийнято розуміти як дія або бездіяльність особи, що прямо порушує норми цивільного законодавства або умови договору. Підставою цивільно-правової відповідальності є порушення суб'єктивних цивільних прав інших осіб. Тому, власне, із цивільним правопорушенням і пов'язується цивільно-правова відповідальність. Однак для відшкодування завданих збитків, необхідним є встановлення складу правопорушення, який включає в себе такі елементи як: протиправна поведінка; шкода; причинний зв'язок між поведінкою та завданою шкодою; вина.

Однозначним у науці є висновок про те, що для правопорушення однією із найхарактерніших юридичних ознак є протиправність поведінки, яка при зловживанні правом не є чітко вираженою. При правопорушенні порушуються

конкретні норми закону, що не є характерно для зловживання правом. В свою чергу, при зловживанні правом протиправність полягає в суперечності не стільки закону, як в першу чергу житловим правам інших осіб і правам самої уповноваженої особи. Окрім того, як правопорушення, так і зловживання правом, можливі у формі дії або у формі бездіяльності, оскільки так як і дія, бездіяльність також може спричинити шкоду. У правопорушенні бездіяльність завжди проявляється у не вчиненні конкретних дій, тобто таких, які були особі обов'язком. Вважаємо, що при зловживанні житловими правами, особа не порушує норм права – не нехтує своїм обов'язком, а з недобросовісних міркувань не здійснює належне їй право. Недобросовісність при зловживанні проявлятиметься у тому, що уповноважена особа «могла», але не вчинила жодних дій, щоб цим зашкодити іншій особі. «Можливість» діяти передбачає фактичну можливість вчинення тих чи інших дій.

Важливим також є і те, що зловживання правом завжди здійснюється уповноваженою особою, а суб'єктом правопорушення, як відомо, може бути будь-хто. Зловживання правом - це завжди недобросовісна поведінка, основана на самому суб'єктивному праві, а при правопорушенні поведінка не завжди базується на належному особі праву. Окрім того, для зловживання правом є характерні нетрадиційні правові наслідки, які не пов'язані із юридичною відповідальністю, що властива правопорушенню.

Можливо, сумніви з приводу розуміння зловживання правом як правопорушення, пов'язані із ототожненням у літературі правопорушення з шиканою, оскільки у обох випадках вони характеризуються виною і наявністю негативних наслідків у вигляді шкоди. Однак, хоч і спільним для правопорушення і для зловживання є завдання шкоди або створення реальної загрози її завдання і вина (наявність умислу на завдання шкоди), вагомою відмінністю є те, що зловживання правом є здійсненням належних уповноваженій особі суб'єктивних прав врозріз із принципом добросовісності та нормативної заборони зловживання правом на шкоду іншій особі, а правопорушення - це завжди порушення норм права. Зловживання правом створює видимість легальної поведінки, чого не

скажеш про правопорушення. Для прикладу, правопорушенням є поведінка, коли особа свідомо не здійснює ремонт у своєму житлі, розуміючи при цьому, що такою бездіяльністю спричинить шкоду іншим особам (такі дії можуть привести до пошкодження або руйнування майна інших осіб). Або ж коли власник житла без отримання необхідних дозволів здійснює перепланування своєї квартири - тут є явний склад цивільного правопорушення, оскільки прямо порушується закон. Не можна вважати правопорушенням поведінку, коли, наприклад, особа здійснює необхідні ремонтні роботи, однак в силу браку коштів не має матеріальної можливості їх здійснити більш якісно, при цьому - не має виняткового наміру завдати шкоду іншим особам чи просто нехтує можливістю завдання такої шкоди. Вважаємо, що такі дії швидше містять зловживання правом (форма вини - необережність).

Балансує між даними підходами до розуміння зловживання правом думка про те, що зловживання правом може визнаватись правопорушенням в окремих прямо передбачених законом випадках [31; 74, с. 16]. Так, у літературі можна зустріти міркування, що зловживання правом може призводити до правопорушення. Видається, можна припустити, що зловживання житловими правами може привести до правопорушення, однак стати правопорушенням зловживання правом аж ніяк не може. Вважаємо, що тільки тоді, коли прямо будуть порушені норми закону, ми можемо кваліфікувати дії особи як правопорушення. У зв'язку із цим, будь який вихід за межі здійснення житлових прав, який недоведений до правопорушення, слід вважати зловживанням правом. Тому зловживання житловими правами - це поведінка в межах права і на межі права.

За співвідношенням ознак зловживання правом і правопорушення вони відрізняються один від одного і є різними поняттями. Їх ототожнення постає нелогічним, оскільки це може призвести до поглинання поняття «зловживання правом» поняттям «правопорушення». Тому об'єктивно, що в науці не раз наголошувалось на необхідності дослідження поняття зловживання правом не тільки за допомогою традиційних критеріїв «правомірності-протиправності», але і з врахуванням можливості використання права на шкоду правам інших осіб.

Наперед не надаючи перевагу жодному із проаналізованих підходів до правової природи зловживання житловими правами слід відмітити, що зловживання правом по-перше, тяжіє до правової поведінки, оскільки прямо не порушує норм права і має місце в межах права, по-друге, поведінка, яка складає зміст зловживання житловими правами завжди базується на недобросовісних намірах завдати шкоду іншим особам - що підводить дане поняття під правопорушення. При цьому зловживання житловими правами є способом завідомо недобросовісного здійснення житлових прав, а не лише як здійснення права способом, непередбаченим законом [132; 71, с. 3] і полягає в порушенні правових принципів та загальноприйнятих, визначених законом або правочином правил чесної поведінки, які поширюються на відповідні житлові відносини, у межах яких допущено недобросовісне здійснення житлових прав.

Насправді, визначення правової природи зловживання житловими правами є особливо важким, оскільки аналіз судової практики показує неоднозначність у кваліфікації дій, що підпадають під поняття зловживання і в застосуванні правових наслідків щодо особи, яка допустила зловживання. Тому для розкриття правової природи зловживання житловими правами слід з'ясувати питання про місце зловживання житловими правами у системі юридичних фактів. Дане питання має важливе практичне значення, адже за влучним виразом С. С. Алексєєва з практичної точки зору застосування юридичних норм і представляє собою в значній своїй частині діяльність юрисдикційних органів, спрямовану на аналіз юридичних фактів [3].

У науці юридичний факт розуміють як конкретну життєву обставину, з якою норма пов'язує виникнення, зміну або припинення правових наслідків [3]. За вольовою ознакою юридичні факти поділяються на дії та події. Юридичні дії – це вчинки людини, акти державних органів, пов'язані з волевиявленням суб'єктів правовідносин. Юридичні події – це явища природи, виникнення і розвиток яких не залежать від волі і свідомості людини [263]. Зловживання житловими правами належить до юридичних дій, оскільки представляє собою дії або бездіяльність уповноваженої особи, відмінною рисою яких є вольовий характер вказаних діянь.

Юридичні дії за ставленням до права поділяються на правомірні та протиправні. Правомірні дії відповідають приписам юридичних норм, у них виражається правомірна (відповідно до законодавства) поведінка. Протиправні дії - суперечать правовим приписам, завдають шкоди інтересам суспільства і держави [264]. Як було встановлено в межах дослідження розуміння зловживання правом, зловживання житловими правами є недобросовісним здійсненням особою належних їй суб'єктивних прав. Тому зловживання житловими правами постає як самостійний вид правової поведінки, відмінний від правопорушення і від правомірної поведінки.

За ставленням до права зловживання житловими правами також слід розглядати як самостійний вид юридичних фактів, з огляду на те, що: 1) при зловживанні житловими правами уповноважена особа реалізує своє суб'єктивне право і така поведінка відповідає приписам юридичних норм, що не дозволяє віднести зловживання житловими правами до неправомірних дій; 2) зловживання житловими правами завдає шкоду або створює загрозу завдання шкоди правам та інтересам інших учасників житлових відносин, що не дозволяє віднести зловживання житловими правами до правомірних дій.

Тому зловживання житловими правами не тільки має всі ознаки самостійного виду юридичних фактів, але і відноситься до складних юридичних фактів, що містять декілька юридично значущих ознак [263]. З огляду на це, зловживання житловими правами як юридичний факт слід розглядати як сукупність таких ознак: 1) здійснення житлових прав у формі дії або бездіяльності; 2) недобросовісність; 3) завдання шкоди або створення реальної загрози завдання шкоди житловим правам інших осіб.

За функціональним призначенням юридичні факти поділяються на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. Правовстановлюючі факти необхідні для настання правових наслідків; правоприпиняючі факти – обставини, які перешкоджають настанню правових наслідків; правозмінюючі - факти спрямовані на зміну правовідносин [264]. Видається, що зловживання житловими правами є правовстановлюючим фактом для виникнення охоронних

правовідносини між уповноваженою особою, яка зловживає житловими правами, та іншими особами, житловим правам яких завдається шкода або створюється загроза її завдання.

Охоронні правовідносини в науці розуміють як відносини, що проводять охоронну функцію права і складаються на основі охоронних юридичних норм; з їх допомогою здійснюються заходи юридичної відповідальності та захисту суб'єктивних прав [3, с. 351]. При зловживанні житловими правами порушується норма про неприпустимість зловживання цивільними правами, закріплена у ч. 3 ст. 13 ЦК України, та завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб. Це призводить до активізації охоронної функції права, за допомогою якої реалізуються заходи захисту житлових прав від зловживання правом (ч. 6 ст. 13, ч. 3 ст. 16 ЦК України). При цьому, один і той самий юридичний факт може бути правовстановлюючим, правозмінюючим, правоприпиняючим для осіб, які є учасниками житлових правовідносин.

Так при зловживанні житловими правами у особи, правам якої завдається шкода або створюється загроза її завдання, виникає право звернутися до суду за захистом своїх житлових прав. У разі звернення потерпілої особи від зловживання до суду із відповідним позовом, суд може зобов'язати особу, яка зловживає своїми правами, припинити зловживання відповідно до ч. 6 ст. 13 ЦК України. Також при зловживанні житловими правами недобросовісний учасник житлових відносин може сам звернутися до суду за захистом свого житлового права. У даному випадку суд має право відмовити у захисті житлових прав недобросовісному учаснику житлових відносин, що передбачено ч. 3 ст. 16 ЦК України. Тому зловживання житловими правами можна також розцінювати як юридичний факт, на підставі якого виникають процесуальні правовідносини у зв'язку із зверненням до суду, і відповідно у сторін виникають процесуальні права та обов'язки; змінюються або припиняються матеріальні правовідносини, учасником яких була недобросовісна особа (наприклад, часткова або повна відмова суду у захисті права недобросовісної особи).

Таким чином, вважаємо за доцільне зловживання правом віднести до правової поведінки. Зловживання житловими правами варто розглядати як юридичний факт, в результаті якого виникають охоронні правовідносини між уповноваженою особою, яка зловживає своїми житловими правами та особою, житловим правом якої завдається шкода або створюється загроза завдання шкоди.

Вище викладене, свідчить про самостійність поняття «зловживання правом», яке є видом правової поведінки. Особливістю зловживання правом, на відміну від інших схожих правових явищ, є те, що здійснення суб'єктивних прав з виходом за межі їх здійснення, визначається зловживанням правом тільки в результаті відповідної кваліфікації судом після виявлення конкретних обставин справи. Кваліфікуючи дії уповноваженої особи як зловживання правом, якщо особа здійснює свої житлові права без виходу за їх межі, але при цьому порушує межі здійснення житлових прав і цим завдає шкоду іншим особам, суд повинен оцінювати поведінку уповноваженої особи з погляду дотримання вимог добросовісності і заборони зловживання правом.

Тому зловживання житловими правами полягає у здійсненні уповноваженою особою житлових прав у формі дії або бездіяльності з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб або з іншими недобросовісними намірами, в результаті чого завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб.

2.2. Форми та види зловживання житловими правами

Після визначення поняття та правової природи зловживання житловими правами постає необхідним визначити форми зловживання ними. Слід погодитись з думкою про те, що форма зловживання житловими правами представляє собою зовнішній вираз змісту зловживання житловими правами, а зміст зловживання житловими правами можна визначити як єдність ознак зловживання житловими правами, що становлять його сутність [252, с. 621; 173].

Так, відповідно до ч. 3 ст. 13 ЦК України, - не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Тобто законодавець вживає саме поняття «форма зловживання правом» та прямо визначає дві форми зловживання правом: зловживання правом з наміром завдати шкоди іншій особі (шикана) та зловживання правом в інших формах, при цьому не визначаючи суті останньої.

Загалом, у літературі є багато класифікацій форм зловживання цивільними правами. Так, Губар О. С. провів системну класифікацію зловживання правом, яка ґрунтується на ідеї дуалістичності (двох) рівнів такої класифікації шляхом послідовного поділу зловживання правом на форми за метою (виключний або визначальний намір завдання шкоди іншій особі), кожна з яких має різні види відповідної форми залежно від засобу зловживання правом (цивільне право; право на захист тощо), що дає можливість виявити форми зловживання правом і властиві відповідній формі види зловживання. Таким чином утворюється дві форми зловживання правом: 1) шикана (дії, спрямовані винятково на завдання шкоди іншій особі та відсутній законний інтерес); 2) зловживання цивільним правом з невинятковим і неєдиничним наміром заподіяння шкоди, доповненим не визначальним законним інтересом. При цьому, кожна з форм зловживання правом може бути поділена на види та підвиди залежно від засобу зловживання, тобто від виду суб'єктивного права або правомочності як елементів правоздатності, якими зловживають. За цим критерієм кожна з форм зловживання правом може бути розподілена на такі дві групи видів зловживання правом: 1) зловживання правомочністю як елементом цивільної правоздатності, зокрема: а) використання цивільних прав з метою обмеження конкуренції та зловживання домінуючим становищем на ринку; б) зловживання «переддоговірними» правами (при підготовці та укладенні договорів); 2) зловживання окремими видами суб'єктивних цивільних прав: а) корпоративними; б) речовими; в) зобов'язальними; г) особистими немайновими правами; д) правами інтелектуальної власності; е) батьківськими правами та правами осіб, які замінюють батьків [71, с. 14].

Також форми зловживання житловими правами можна розмежовувати за такими критеріями: 1) мета здійснення: спрямовані на виняткове завдання шкоди іншій особі (шикана) і спрямовані на задоволення власного інтересу (завдання шкоди «побічний ефект»); 2) ступінь винності: здійсненні умисно або необережно; 3) об'єктивна сторона: здійсненні шляхом дії чи бездіяльності та ін. [110].

Як видно з аналізу наведених класифікацій форм зловживання цивільними правами, визначальною ознакою зловживання правом і водночас критерієм визначення дотримання чи виходу за межі здійснення житлових прав є наявність недобросовісного наміру. Тому виділення форм зловживання житловими правами слід проводити на основі критерію недобросовісного наміру особи, яка здійснює свої житлові права способом, який має наслідком зловживання.

У зв'язку із цим, та згідно ст. 13 ЦК України і наведених доктринальних підходів до класифікації форм зловживання суб'єктивними цивільними правами, в залежності від недобросовісного наміру, з яким здійснюється зловживання житловими правами, слід виділити такі основні форми зловживання житловими правами: 1) зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб; 2) зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами.

Однак, зважаючи на особливість права користування житлом та інших житлових прав, які покликані забезпечити уповноважену особу житлом для проживання, а також зважаючи на поширеність на практиці хоч і правомірного (з отриманням всіх необхідних дозволів, переведення житла в правовий режим «нежитлового»), однак часто недобросовісного (такого, що виходить за межі здійснення наданих можливостей) здійснення даного права, пропонуємо доповнити даний перелік специфічною, на нашу думку, формою зловживання житловими правами - зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням. Тому форми зловживання житловими правами пропонуємо представити у такому вигляді: 1) зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб; 2) зловживання

житловими правами з наміром використання житла не за призначенням;
3) зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами.

Окремо слід виділяти види зловживання житловими правами. Особливістю співвідношення форм та видів зловживання житловими правами є те, що в межах однієї форми зловживання житловими правами можуть відбуватись різні види зловживання житловими правами, а в межах одного виду зловживання житловими правами можуть бути реалізовані різні форми зловживання житловими правами.

Аналіз форм зловживання житловими правами вважаємо за необхідне розпочати із *зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб (шикана)*. Дана форма зловживання правом є класичним прикладом зловживання, відомим ще з часів римського права. На сьогодні шикана включена до змісту ч. 3 ст. 13 ЦК України як «дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі».

Погляди на розуміння шикани у цивілістиці є неоднозначним. Деякі вчені вважають шикану здійсненням суб'єктивного цивільного права як із наміром завдати шкоди іншій особі, так і з іншими намірами [272, с. 198]. М. О. Стефанчук під шиканою пропонує розуміти дії уповноваженої особи у здійсненні належного їй суб'єктивного права, як із винятковим наміром завдати шкоду іншій особі, так і зі «змішаним» наміром - завдання шкоди та досягнення іншої мети [240, с. 143]. Аналогічної позиції дотримується Т. С. Яценко, яка визначає шикану як дії осіб, що здійснюються виключно з наміром завдати шкоду іншій особі, так і ті, що переслідують й інші цілі поряд із завданням шкоди [285, с. 150]. У цьому випадку шикана буде полягати саме в обранні завідомого нерозумного та неадекватного способу задоволення законного інтересу виключно для того, щоб породити несприятливі наслідки для інших осіб, однак попри це, особа переслідує і власний законний інтерес, який є незначним, вигода практично невідчутна і явно не відповідає тим несприятливим наслідкам, які при цьому виникають у інших осіб.

Запропонований підхід є дискусійним. Важливо, що розуміння шикани, закріплене у ч. 3 ст. 13 ЦК України, запозичене із параграфу 226 Німецького цивільного укладення, що має назву «Заборона шикани», відповідно до якого не

допускається здійснення права тільки з метою завдання шкоди іншій особі. Тому шикана традиційно вважається крайньою формою зловживання правом і її особливістю, котра відрізняє шикану від інших форм зловживання правом, є винятковість наміру завдати шкоди іншій особі. Загалом, у юридичній літературі положення про винятковість наміру завдати шкоди іншим особам, яка властива шикані, підтримують такі вчені як О. С. Губар [69, с. 99], Й. О. Покровський [176] та Л. М. Шипілов [281, с. 5-6].

Тому при зловживанні житловими правами у формі шикани, уповноважена особа має винятковий і єдиний намір завдати шкоди житловим правам інших осіб. В такому разі, опосередкованої цілі, пов'язаної із отриманням для себе певних матеріальних благ в результаті зловживання житловими правами у формі шикани, не буде. Ті випадки, коли здійснення житлових прав спрямовується винятково на завдання шкоди іншій особі, однак попри це опосередкованою ціллю має отримання певної вигоди, слід розглядати як зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами. Також для шикани завжди є характерна вина у формі умислу завдати шкоду іншій особі. На противагу, в інших формах зловживання житловими правами вина не повинна визнаватися необхідною умовою наявності зловживання правом [131, с. 89].

Кваліфікація шикани є найбільш складною і проблематичною, в порівнянні із іншими формами зловживання житловими правами. Попри це, дії уповноваженої особи завжди спрямовані на завдання шкоди іншій особі або ж створення умов, за яких така шкода буде реально завдана в майбутньому. Саме переважність, винятковість недобросовісного наміру завдати шкоду іншим особам і буде визначальним критерієм для кваліфікації зловживання житловими правами як шикана.

Для прикладу, наведемо ситуацію, коли подружжя спільно приватизувало квартиру, однак, згодом вони розвелись і дружина змінила місце проживання. Як відомо, право спільної власності на житло направлене на спільне проживання у ньому, а отже і на задоволення спільної потреби у житлі, яка після розлучення фактично пропала. Чоловік одружившись вдруге, поселив свою дружину в дану

квартиру, однак при цьому, згоди від співвласників житла (тобто колишньої дружини) на вселення не отримав.

Колишня його дружина - співвласниця житла подала позов про виселення дружини свого колишнього чоловіка, аргументувавши це тим, що вона є співвласником даної квартири і згоди на її вселення не давала. При цьому, позивачка не вказала, що вона має намір проживати у даній квартирі, аргументуючи позов виключно тим, що її згода відсутня, а отже вселення є незаконним.

Однак, право на дачу згоди для вселення інших жильців у квартиру має наміром захистити житлові права тих членів сім'ї від небажаних сусідів, які проживають разом в одному житлі. Також позивачка не здійснює по іншому своє право власності на квартиру - не здає в найм частину належної їй житлової площі, не бажає розділити чи обміняти квартиру. А єдиною метою є фактично створити незручності своєму колишньому чоловікові. Саме такі обставини дають всі причини для того, щоб кваліфікувати дану ситуацію як зловживання правом у формі шикани (оскільки дане право реалізується з єдиною метою - спричинити шкоду іншій особі). Шкода у цьому випадку очевидна, так як чоловік не зможе проживати спільно сім'єю із своєю законною дружиною.

Дана ситуація чітко показує, що позивачка зловживає своїм правом, оскільки вона не тільки має інше житло за кордом, але і не має наміру проживати в квартирі, де на момент позову проживає її колишній чоловік і його сім'я. Також позивачка не має наміру використовувати спільне житло згідно із його призначенням - для задоволення власних потреб у житлі. Тому, очевидно, правильно було б відмовити у задоволенні позову на підставі ст. 13 ЦК України. Вагомим аргументом для відмови є здійснення свого права винятково з наміром завдати шкоди іншій особі.

Як видно з наведеного прикладу, шикана є найнебезпечнішою формою зловживання житловими правами, оскільки уповноважена особа спричиняє шкоду іншій особі свідомо і цілеспрямовано. Тому з врахуванням того, що згода на вселення покликана забезпечити житлові права інших уповноважених осіб щодо

спільного житла, непогано було б встановити правило про забезпечення правом на дачу згоди для вселення осіб, які користуються спільним житлом для проживання. Встановлення такого правила, на нашу думку, зменшить випадки на практиці, пов'язані із зловживанням правом на дачу згоди на вселення.

Загалом, шикана в житлових правовідносинах є досить розповсюдженою. Наявність зловживання житловими правами у формі шикани пов'язано із тим, що учасниками житлових правовідносин є фізичні особи, яким в силу властивостей характеру або тих чи інших обставин можуть бути притаманні найнижчі людські почуття (помсти, ненависті, злоби, ревнощів, образи). Саме шикана призводить до задоволення цих найнижчих людських почуттів. Тому моральність поведінки особи – є мірилом її добросовісності у поведінці з реалізації належного права. Чим вищою буде моральність поведінки кожної особи, тим рідше на практиці траплятимуться випадки умисного зловживання житловими правами з наміром зашкодити іншій особі.

Таким чином, під зловживанням житловими правами у формі шикани пропонується розуміти здійснення особою своїх житлових прав з єдиним та винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб.

Наступною формою зловживання житловими правами, яку ми виділяємо як специфічну форму зловживання житловими правами, відмінну від шикани і властиву житловим правам, є *зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням*. Дана форма зловживання правом користування житлом пов'язана із правовою необхідністю використання житла для проживання. Доцільність виділення даної форми пов'язується із необхідністю легального забезпечення використання житлового приміщення виключно для проживання.

В доктрині цивільного права, яки ми вже писали раніше, основним критерієм для виявлення зловживання житловими правами довгий час було здійснення даних прав в супереч їх призначенню. Зазвичай призначення суб'єктивних прав або прямо визначається цивільним законодавством, або встановлюється учасниками в укладеному ними договорі, або впливає із суті даного права [15,

с. 9]. Призначення житлових прав, основним серед яких є право користування конкретним житлом, прямо вказано в чинному законодавстві і тому є обов'язковою умовою дотримання меж їх здійснення.

Порушення цілі права користування житлом означає, що при його здійсненні не досягається той позитивний результат, для досягнення якого дане право існує. Для прикладу, можна навести ситуацію використання житла під офіс. Такі дії хоч і допускаються як законна можливість особи по використанню свого житла (проаналізована нами у першому розділі роботи практика Європейського Суду щодо розуміння поняття «житло»), однак створює основу для зловживання правами уповноваженої особи по відношенню до членів її сім'ї чи осіб, які згідно із законом мають право на користування таким житлом. Подібна ситуація може складатись і з створенням одиничних екземплярів певного виду товару на замовлення. Хоч і на практиці така поведінка допускається, однак при цьому відкритим залишається питання добросовісності спільного користування житлом, що пов'язане із ставленням до такої діяльності інших осіб, які на законних підставах проживають в ньому. Чи не створить їм незручностей подібна діяльність. Такі дії можуть переслідувати різні цілі: від створення умов для виселення із житла осіб, які мають право на проживання в житлі, до безпосереднього використання житла не за цільовим призначенням.

Видається, що подібне здійснення житлових прав хоч і приносить користь уповноваженій особі, але при цьому спричиняє шкоду іншим особам; здійснення житлових прав приносить не значну користь уповноваженій особі порівняно із спричиненою шкодою іншій особі. Наслідком недобросовісного здійснення житлових прав уповноважена особа може досягти і незаконних інтересів, які полягають в отриманні для себе певних благ матеріального характеру.

Для прикладу, законодавством передбачається можливість використання житла під офіс. Однак, дуже часто використання житла під офіс порушує права та законні інтереси інших громадян – мешканців будинку, оскільки внаслідок використання наймачем або власником житла під офіс порушується право на спокій і відпочинок мешканців будинку. Такі порушення пов'язані з діяльністю

офісу (в квартирі) - постійною значною кількістю відвідувачів протягом дня, що супроводжується шумом, обумовлює велику кількість автотранспорту у подвір'ї, стук входних дверей офісу, сміття на сходах, шум, сміх, музику. При цьому, дуже часто будинки, квартири в яких переобладнують під офіс, непристосовані до таких цілей і не забезпечені, наприклад, стоянками, що створює безліч незручностей для жителів таких багатоповерхівок.

Безперечно, використання житла під офіс створює певні незручності для інших осіб. Тим не менше, законодавством передбачено спільне використання житла для забезпечення потреби у проживанні кожного із осіб, які мають на це законне право. Тому є потреба у забезпеченні гарантій добросовісного здійснення своїх суб'єктивних прав кожною уповноваженою особою. У зв'язку із цим, обґрунтованою вважаємо необхідність визначення порядку користування житлом у випадку, якщо один із законних правокористувачів бажає використовувати житлове приміщення і для проживання, і для інших (хоч і законних) цілей.

Зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням слід відрізнити від шикани, оскільки шикана характеризується умислом на завдання шкоди за відсутності власного інтересу у здійсненні суб'єктивного права. А при зловживанні житловими правами з наміром використання житла не за призначенням особа має за мету задовільнити свої особисті інтереси, при цьому повністю ігноруючи житлові права інших осіб, але не має виняткового і переважного наміру завдати шкоду. Даний вид зловживання варто відрізнити і від зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами, оскільки в першому випадку ключовою метою є саме використання даних прав не для забезпечення проживання, а з іншою ціллю, і в зв'язку із цим отримання для себе певних матеріальних благ. При цьому, заподіюється шкода членам сім'ї такої особи, або ж особам, які постійно з нею проживають, чи особам, які мають право користуватись таким житлом, або ж іншим особам.

Зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням відбувається через недобросовісне здійснення уповноваженою

особою житлових прав, пов'язане із реалізацією права користування житлом всупереч передбаченому чинним законодавством обов'язку використання житла виключно для особистого проживання або для проживання членів своєї сім'ї.

Отже, під зловживанням житловими правами з наміром використання житла не за призначенням пропонується розуміти здійснення уповноваженою особою права користування житлом не для проживання, що у результаті приносить користь уповноваженій особі, але при цьому спричиняє шкоду іншим особам, або ж здійснення житлових прав приносить не значну користь уповноваженій особі порівняно із спричиненою шкодою житловим правам іншої особи.

Звичайно, шикана і зловживання житловими правами шляхом використання житла не за призначенням не можуть вичерпувати різноманітність всіх недобросовісних намірів, що супроводжують зловживання житловими правами. Тому формою зловживання житловими правами пропонується визначити і *зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами*. ЦК України не містить визначеного закритого переліку форм зловживання правом окрім шикани. Однак, цивільне законодавство містить окремі норми, які можуть бути віднесені до інших форм зловживання правом, наведених у ст. 13 ЦК, незважаючи на те, що в них сам термін «зловживання правом» не використовується.

Для прикладу, до таких норм відносяться правила ст. 352 ЦК України про викуп пам'яток культурної спадщини (якими можуть бути і будівлі житлового фонду), згідно з якою у разі, якщо власник житла - пам'ятки історії та культури, не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури може прийняти рішення про її викуп державою.

З наведеного прикладу видно, що при зловживанні житловими правами у даній формі первинною метою є саме здійснення житлових прав. Реалізуючи своє право, особа має на меті вчинення усіх необхідних дій для користування житлом з метою проживання. Однак, при цьому особа може передбачити, допускати завдання шкоди, або ж просто не зважати на те, чи буде заподіяна шкода чи ні

(форма вини – необережність). Таким чином, шикана є більш небезпечною поведінкою і з огляду на це цілком виправданою є її заборона, що не можна сказати про інші форми зловживання.

Тому під зловживанням житловими правами з іншими недобросовісними намірами пропонується розуміти здійснення уповноваженою особою права користування житлом з наміром задовольнити власні інтереси, мимоволі нехтуючи при цьому житловими правами інших осіб, яким завдається шкода (створюється реальна загроза завдання шкоди) або з іншими недобросовісними намірами (створення умов для виселення тощо).

Загалом, форма зловживання житловими правами є зовнішнім виразом змісту зловживання житловими правами. Покладення критерію «недобросовісного наміру» в основу розмежування форм зловживання житловими правами має велике теоретичне і практичне значення, оскільки дозволяє розпізнати наміри недобросовісної особи, пов'язані виключно із завданням шкоди житловим правам інших осіб, використанням житлових прав не за призначенням, іншими недобросовісними намірами, та правильно кваліфікувати зловживання житловими правами.

Окрім форм, у літературі також виділяють види зловживання. За результатом проведеного нами аналізу доктринальної літератури, кожен з форм зловживання житловими правами можна розділити на такі групи видів: 1) зловживання правомочністю як елементом цивільної правоздатності (наприклад, при підготовці та укладенні договорів щодо житла); 2) зловживання окремими видами суб'єктивних цивільних прав, які пов'язані із житловими правовідносинами: а) речовими; б) зобов'язальними; в) особистими немайновими правами; г) та ін.

Звичайно, для практики правозастосування найбільшу теоретичну значимість та цінність становить саме визначення видів зловживання житловими правами, оскільки це спрощує процес розпізнання і кваліфікації поведінки уповноваженої особи як зловживання житловими правами. Поняття «вид», як основне поняття класифікації, дозволяє провести класифікацію зловживання житловими правами за певними критеріями [252, с. 257].

Загалом, види зловживання цивільними правами в доктрині права поділяють в залежності від форми зловживання; виду відносин; суб'єкта, що зловживає своїми правами; в залежності від того, яке право реалізує особа, яка зловживає правом; залежно від засобів, на основі яких здійснюється зловживання; залежно від правової природи прав, на основі яких здійснюється зловживання та інші. Видається, що таку класифікую видів зловживання цивільними правами можна застосовувати і щодо зловживання житловими правами.

Однак, вважаємо, що класифікацію видів зловживання житловими правами варто проводити за таким критерієм, який найбільше відображає специфіку зловживання саме житловими правами та є зручним для застосування. Звичайно, зловживати можна будь-якими правами щодо житла, однак, найбільшу цінність представляють ті види зловживання житловими правами, використання яких має найпоширеніший характер на практиці. Тому класифікацію видів зловживання житловими правами пропонується проводити на основі аналізу форм поведінки, яка становить зміст здійснення права користування житлом і тих можливостей, які з даного права випливають. Даний критерій дозволяє згрупувати всі види зловживання правом користування житлом на дві групи: зловживання правом користування житлом шляхом вчинення активних дій та зловживання правом користування житлом шляхом бездіяльності.

Даний критерій для поділу видів зловживання житловими правами ми обрали тому, що зміст правових можливостей права користування житлом не є чітко визначений законодавством, що в свою чергу створює невизначеність і основу для зловживання. Форма поведінки зі здійснення житлових прав в цьому випадку є більш універсальним критерієм, що дозволяє охопити практично всі можливі види зловживання правом користування житлом і тими правовими можливостями, що випливають з даного права.

Зловживання житловими правами шляхом вчинення активних дій є найбільш поширеним на практиці. Однак, для того, щоб визначити, чи дійсно у поведінці особи є зловживання, таку поведінку слід попередньо перевірити на наявність ознак зловживання правом.

Із правом користування житлом пов'язано безліч можливостей, які хоч і не визначені чітко чинним законодавством, однак беззаперечно впливають з даного права як у державному, так і у приватному житлі. Як ми вже наголошували у першому розділі даного дослідження, право користування включає в себе певні можливості, покликані забезпечити як спільне користування особами одним і тим же житлом, так і встановити певні правові гарантії забезпечення нормальних умов для проживання в такому житлі загалом. Однією із таких можливостей є право на вселення тимчасових мешканців, передбачене ст. 98 ЖК та ст. 818 ЦК України. Так, ст. 818 ЦК України передбачає «повідомлення» наймодавця про вселення інших осіб у житло. Формулювання даної норми видається нам не цілком коректним, оскільки «повідомлення» наймодавця не означає його згоди. Така диспозитивність, вважаємо, є недоречною, оскільки створює підґрунтя для зловживання.

Зловживання правом на вселення тимчасових мешканців в житло, яке винаймає наймач, може бути виражено в проживанні надмірного числа тимчасових мешканців, оскільки ст. 818 ЦК не дає вказівки на можливу кількість осіб, яких наймач може вселити на тимчасовій основі. При цьому, не вказується даною нормою і термін проживання, а лиш є вказівка на тимчасовість такого проживання. Тому логічним постає питання, який період часу проживання в житлі слід вважати тимчасовим. Звичайно, право користування житлом тимчасових мешканців не може перевищувати строку договору найму житлового приміщення, однак із цим «тимчасовість проживання» наврядче слід пов'язувати. Окрім того, дана норма передбачає проживання тимчасових мешканців на безоплатній основі, що знову ж таки викликає багато питань, пов'язаних із користуванням житлом.

Некоректним видається і формулювання щодо «повідомлення» наймодавця про вселення тимчасових мешканців. Вважаємо, що правильніше було б сформулювати «за попередньої згоди», оскільки власник житла є тією особою, яка найбільше зацікавлена у збереженні своєї власності – житла. Тому на наше переконання, задля уникнення зловживання правом на вселення тимчасових мешканців, слід врегулювати питання кількості тимчасових мешканців у

відповідності до площі житлового приміщення, і питання тимчасовості такого проживання. Окрім того, доцільно словосполучення «за попереднім повідомленням» замінити словосполученням «за попередньої згоди» наймодавця. Уточнення даних положень знизить ризик можливості зловживання житловими правами наймачами і іншими особами, які проживають разом із ними.

Звичайно, вирішення питання тимчасовості проживання може бути вирішене із посиланням на ч. 2 ст. 98 ЖК України, зі змісту якої випливає, що за умови додержання розміру житлової площі, термін проживання тимчасових мешканців в житлі наймача може бути більшим ніж півтора місяця. Однак, з огляду на те, що згідно ст. 810 ЦК наймодавцем є власник житла, (а не як передбачено ст. 61 ЖК, де наймодавцем є підприємство, установа, організація державної форми власності) якій має переважний інтерес в добросовісному користуванні житлом і його збереженні, слід законодавчо визнати необхідною наявність його згоди на вселення в житло тимчасових мешканців.

Значного поширення на практиці набули випадки зловживання, пов'язані із проведенням ремонтних робіт у житлі. Для прикладу, ч. 1 ст. 819 ЦК України встановлює обов'язок наймача здійснювати поточний ремонт у житлі, яке він наймає. До того ж, ч.2-3 ст. 819 і ч. 2 ст. 815 ЦК України забороняють наймачу проводити перепланування і реконструкцію без згоди наймодавця, а проведення капітального ремонту постає як обов'язок наймодавця. Тому, якщо договором не встановлено іншого, наймач зобов'язаний проводити тільки поточний ремонт житла.

У свою чергу, ст. 100 ЖК передбачає, що згода на проведення перепланування і переобладнання непотрібна, якщо не будуть мати наслідком втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, якщо при цьому не буде змінена житлова площа, кількість чи склад приміщень в житлі державної форми власності.

Звичайно, проведення поточного ремонту житла наймачем і вчинення дій, передбачених ст. 100 ЖК, має свої особливості. Найперше, такі дії не мають спричиняти шкоду або створити реальну загрозу її настання іншим особам

(наприклад, якщо житло розміщене в багатоквартирному житловому будинку – проведення ремонту не повинне спричиняти шкоду житловим правам інших власників квартир багатоквартирного будинку). Однак, якщо наймач житла хоч і без виключного наміру завдати шкоду іншим особам, але така шкода була завдана внаслідок використання неякісних матеріалів для проведення ремонту, і такий невідповідний стан матеріалів ним був усвідомлений, однак в силу неможливості придбати кращої якості матеріали, або в силу своєї байдужості до наслідків їх використання для ремонтних робіт, дії такого наймача слід розцінювати як зловживання правом. Тобто поточний ремонт наймачем хоч і проводився, і був направлений на подальше користування житлом для проживання без виключних намірів завдати шкоду іншим особам, але шкода фактично була завдана внаслідок байдужості наймача, такий наймач вважається таким, що зловживав своїм правом. Важливо, що наймач міг обрати інший більш безпечний спосіб проведення ремонтних робіт і більш ретельніше підійти до вибору будівельних матеріалів, однак не зробив цього. Тому, вважаємо, що у даному випадку має місце зловживання правом в поведінці наймача.

Актуальним є і питання зловживання житловими правами на користування спільним майном власниками квартир у багатоквартирних будинках. Як свідчить практика, зловживальні дії в таких випадках можуть проявлятися у здійсненні права користування спільними приміщеннями не за призначення, або взагалі відчуження об'єктів права спільної сумісної власності у багатоквартирних будинках (наприклад, значного поширення на сьогодні набуло відчуження горищ і підвалів багатоквартирного будинку). Також зловживання правом користування спільним майном можуть проявлятися у зловживанні правом користування на прибудинкову територію багатоквартирного житлового будинку, яка цей же будинок і повинна була б обслуговувати (наприклад, використання прибудинкової території для стоянки своїх автомобілів на постійній основі окремими співвласниками, що унеможлиблює в'їзд до під'їзду будинку для інших співвласників).

Окрім того, великого поширення на практиці набули і випадки, пов'язані із зловживанням можливістю укладення договорів з житлом. Для прикладу, наведемо ситуацію щодо укладення удаваних договорів стосовно житла. Керуючись принципом свободи укладення договору, і маючи на меті задовольнити певні свої інтереси, особа укладає не той договір, яким з точки зору чинного законодавства і юридичної доктрини мав би бути задоволений її правовий інтерес. Іншими словами, вибираючи «неправильний договір» для виникнення, зміни чи припинення конкретних житлових відносин, суб'єкт здійснює своє право на укладення договорів щодо житла в суперечності з його призначенням. Для того, щоб вважати договір удаваним, він має мати такі ознаки, як наявність одних і тих самих сторін у дійсному і в удаваному договорі, воля сторін має бути направлена на виникнення в удаваному договорі інших цивільно-правових відносин порівняно із закріпленими в удаваному договорі і останнє, - наявність умисної форми вини, оскільки це свідчить про розуміння сторонами наслідків своїх дій у кожному з укладених договорів [129, с. 312]. При цьому важливо підкреслити, що саме наявність умислу на досягнення цілі прикрити інший договір є у обох сторін і це дає кваліфікувати даний договір як удаваний.

Так, значного поширення набули ситуації, коли сторони уклали договір дарування житла, однак, згодом дарувальник звертається в суд з позовом про визнання такого договору недійсним і вимагає повернення йому житла, з огляду на те, що обдарований при укладенні договору зобов'язувався утримувати позивача, але не виконував цього. Тобто договір дарування є удаваним договором і прикриває договір довічного утримання, який згідно законодавства має бути розірваний з поверненням житлового приміщення. Тому очевидним є той факт, що вище зазначені суб'єкти зловживають свободою договору, а особа, якій належить житло, що є предметом такої угоди, зловживає ще і правомочністю розпорядження житлом, оскільки замість договору довічного утримання вона свідомо пішла на укладення договору дарування.

Наступним видом зловживання житловими правами є *зловживання житловими правами шляхом бездіяльності*. Як ми вже зазначали, здійснення

права можливе як шляхом дій, так і бездіяльності. При цьому нездійснення права не може мати наслідком позбавлення права, окрім випадків, встановлених законом. Так і зловживання житловими правами можливе у формі бездіяльності.

Л. Г. Лічманом ще у 2005 році було доведено, що окремим видом зловживання житловими правами, як різновид зловживання правом на користування житлом, є відсутність без поважних причин члена сім'ї власника житлового приміщення за місцем проживання понад строки, встановлені законом [127, с. 7]. Вважаємо цю позицію правильною, так як надане житлове право не використовується за призначенням.

Однак, вважаємо за необхідне зауважити, що зловживання в даному випадку матиме певні свої особливості, тому така наукова позиція потребує уточнення. Ст. 71 ЖК містить положення про те, що за тимчасово відсутнім членом сім'ї житло зберігається протягом шести місяців. Окрім того, в даній статті визначено випадки, коли обставини, пов'язані із тимчасовим не користуванням житлом, є поважними. Тому, якщо протягом шести місяців особа не проживає в житлі без поважних причин, такі дії слід розцінювати як використання житла не за призначенням. Так як відповідно до ст. 10 ЖК особи зобов'язані використовувати передане їм житло в найм для проживання.

Також, важливо відмітити, що зловживання в цьому випадку проявляється у не проживанні в житлі наймача або членів його сім'ї без поважних причин в житлі державної форми власності, оскільки їм таке житло надавалось в порядку черговості згідно із ЖК. Вважаємо, що у приватному житлі застосування таких положень є некоректним, оскільки власник має всю свободу дій щодо своєї власності, тобто може проживати, а може володіти житлом (як це зараз поширено) як капіталом. Інша річ виникає з приводу користування житлом членом сім'ї власника житла. Відповідно до ч. 3 ст. 405 ЦК України, член сім'ї власника житла втрачає право на користування житлом у разі його відсутності в житлі без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом.

Важливо також уточнити, що зловживання проявлятиметься у не проживанні в житлі протягом періоду – з моменту вселення згідно договору найму житла і до моменту настання шестимісячного строку, як граничного строку для можливої тимчасової відсутності в житлі члена сім'ї наймача. Таке зауваження, вважаємо, є важливим, оскільки після спливу шести місяців не проживання в житлі, матиме місце пряме порушення норми права і застосування правових наслідків, нехарактерних для зловживання житловими правами.

Для доведення і обґрунтування наявності обставин, пов'язаних із не проживанням в житлі, які свідчать про відмову уповноваженої особи від права користування житловим приміщенням, потрібно з'ясувати ряд фактів. Важливими є обставини, пов'язані із виїздом особи (яка має право користуватись конкретним житлом для проживання, однак з неповажних причин не здійснює його) до іншого постійного місця проживання; виїзд в інше місце проживання здійснювався такою особою добровільно; особа, права якої можуть бути порушені зловживальними діями уповноваженої особи, не створювала і не створює перешкоди у користуванні житлом. Важливим є і встановлення та доведення обставин, пов'язаних із відсутністю наміру в особі, яка зловживає правом користування, продовжувати користуватися житлом. Окрім того, така особа зазвичай не бере участі в утриманні житла, що звичайно створює незручності для інших членів сім'ї.

Тому зловживання правом користування у формі бездіяльності проявляється в усвідомленому не проживанні в житлі держаної форми власності без поважних на те причин протягом шести місяців.

Прикладом зловживання житловими правами у формі бездіяльності є і необґрунтована відмова у дачі згоди одному із власників квартири іншими власниками квартир багатоквартирного будинку для проведення реконструкції і перепланування житла. Для прикладу наведемо рішення колегії суддів судової палати у цивільних справах апеляційного суду Львівської області [215]. Відповідно до даного рішення, позивач звернувся до суду з позовом про визнання незаконною відмови на проведення реконструкції квартири. У своїх вимогах

позивач посилався на те, що він є власником квартири двохповерхового будинку. Його квартира розташована на другому поверсі, а відповідачам на праві власності належить квартира, що поверхом нижче. Згідно технічних висновків дерев'яне перекриття та конструкції даху їхнього будинку визнано незадовільними і, отримавши необхідні дозволи, він звернувся до відповідачів (інших власників квартир) з проханням про надання згоди на реконструкцію, проте, останні безпідставно відмовили йому. Однак, незважаючи на наявність всіх необхідних для реконструкції документів, відповідачі чинили перешкоди у проведенні реконструкції квартири і не надають згоди на її проведення. При цьому, проведена реконструкція не зможе бути прийнята в експлуатацію, через безпідставну відмову відповідачів у наданні дозволу.

Відтак, колегія суддів дійшла висновку, що проведеною реконструкцією квартири не порушуються права відповідачів, а також не порушуються санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку. Відмова відповідачів у наданні згоди на реконструкцію зазначеної квартири нічим не обґрунтована і лежить у площині особистих вподобань, не направлена на збереження та утримання житлового фонду, тому порушене право позивача підлягає захисту. Як наслідок, своїм рішенням суд визнав відмову відповідачів на проведення реконструкції квартири неправомірною, та зобов'язав їх не чинити перешкод у реконструкції квартири.

Вважаємо таку позицію суду цілком правильною. Оскільки поведінка відповідачів, як встановив суд, не була направлена на збереження житла, а лежить в площині особистих вподобань. Тому суд задовольнив позов позивача, тим самим відхиливши заперечення відповідачів.

Зловживання правом користування житлом у формі бездіяльності можливе і у інших випадках, наприклад при обміні житла. Ст. 79 ЖК України передбачає право наймача на обмін житла, однак за обов'язкової письмової згоди всіх членів сім'ї, які з ним проживають, включаючи і тимчасово відсутніх. Однак, не завжди такої згоди можна досягти з різних, дуже часто навіть особистих мотивів чи вподобань. ЖК України передбачає можливість, коли згода членів сім'ї буде

відсутня. Так, ст. 80 ЖК передбачає примусовий обмін, а ст. 81 обмін житла частинами. При цьому, ст. 86 ЖК визначено умови, за які обмін житла не допускається. Видається, що ніби всі практичні моменти визначені. Але, якщо матиме місце необґрунтована відмова від обміну, направлена на завдання шкоди наймачу, чи можна таку відмову вважати правовою?

Для прикладу, можна навести ситуацію, коли наймач отримав більш престижну та оплачувану роботу в іншому регіоні, і зацікавлений в обміні житла. Однак, при цьому, члени його сім'ї з певних необґрунтованих причин бо ж з мотивів заздрощів чи помсти, не погоджуються дати згоду на обмін житла. Звичайно, в таких діях присутні власні вподобання, які не є направлені на добросовісне здійснення належних прав. Тому у випадку встановлення обставин, які свідчитимуть про зловживання членами сім'ї належними їм житловими правами, вважаємо, що право наймача на обмін житла підлягає захисту.

Отже, на практиці є поширеними ситуації, які пов'язані як із зловживанням у формі дій, так і зловживанням житловими правами у формі бездіяльності. Окрім того, поширеними є і зловживання житловими правами пов'язані із здійсненням спільної власності на житло. Для прикладу, наведемо ситуацію, з якою зараз дуже часто зустрічаються судді при вирішенні житлових спорів. Так, згідно чинного законодавства (ст. 364 ЦК України) особа має право на виділ своєї частки із спільного майна. Статтею 365 ЦК України передбачається, що право особи на частку у спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників. Так, поширеними є ситуації, коли особа, яка бажає виділу в натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, наданим їй ч.2 ст.364 ЦК правом, зловживає даним правом розуміючи, що реалізація цього права порушить права інших осіб, які не мають змоги сплатити співвласнику грошову або іншу матеріальну компенсацію вартості його частки, і такий виділ завдасть їм шкоди. Також, дана норма передбачає, що обов'язковою умовою призначення грошової компенсації є лише згода співвласника, який заявив вимоги про виділ частки, і не передбачається обов'язковість згоди інших співвласників на

такий виділ та не ставиться право співвласника на виділ у залежність від такої згоди із мотивів, з яких власник має намір реалізувати своє право на виділ.

Не є усталеною судовою практика вирішення справ цієї категорії з питання, чи є підставою для відмови в позові неможливість співвласників (наприклад, у зв'язку з їх матеріальним становищем) виплатити компенсацію і чи не призведе покладення на них такого обов'язку до звернення стягнення на квартиру та її примусового продажу. Тому слід чітко розуміти, з якою ціллю здійснюється право на виділ частки із спільного житла, чи можливо ізолювати частини житла для забезпечення проживання кожного із співвласників. Якщо недобросовісний намір є переважаючим при здійсненні даного права, то суд повинен відмовити у виділі частки.

Також зловживання житловими правами пов'язується із відносинами добросусідства. Наприклад, при побудові житлового приміщення таким чином, щоб перекрити світло своєму сусіду. При цьому, особа могла побудувати будинок в іншому місці подалі від межі з сусідами, однак з недобросовісних міркувань цього не зробила. Можливі і ситуації, які зараз дуже поширені в містах, пов'язані із прибудовою, коли власник житла, розміщеного на першому поверсі багатоповерхівки добудовує собі певну частину житла. І хоч такі дії і здійснюються із отриманням всіх необхідних дозволів, однак із порушенням прав інших осіб (наприклад, власник перекрив прохід біля свого будинку для інших осіб).

Характер негативних наслідків від зловживання житловими правами залежить від того, яке саме житлове право іншої особи порушене. Такими наслідками можуть бути: перешкоджання в користуванні житлом іншій особі, яка має на це законне право, пошкодження житла, укладення удаваних договорів щодо житла, погіршення екологічної ситуації внаслідок ведення забороненої законом діяльності в житловому приміщенні тощо. Правові наслідки, які слід застосовувати у випадку встановлення фактів зловживання житловими правами, теж мають бути особливими і відповідати правовій природі порушених житлових прав. Детальний аналіз правових наслідків буде проведено у третьому розділі.

Як видно, зловживання житловими правами є поширені на практиці. Однак у силу недосконалого правового регулювання житлових відносин є і не достатньо дослідженим в доктрині права. Загалом, зловживання житловими правами, що пов'язане із користуванням житлом на різних правових підставах, є складним. Складність пов'язується в першу чергу із неоднозначною правовою регламентацією, а також із тим, що їх здійснення носить особистий характер і лежить виключно в площині добросовісності, моральності поведінки уповноваженої особи. Як ми вже наголошували, зловживанням житловими правами дуже часто задовольняються низькі людські почуття, такі як заздрість, помста, особиста неприязнь, бажання нашкодити іншій особі. Складним є і розпізнання даних випадків на практиці, оскільки такі недобросовісні наміри втілюються шляхом здійснення уповноваженою особою своїх прав, що на перший погляд не може дати підстав для заперечення добросовісності у її поведінці.

Тому загальні ознаки зловживання житловими правами повинні завжди впливати на їх кваліфікацію суддею. Обмеження свободи суддівського розсуду загальними ознаками зловживання правом, сприятиме єдності у правозастосуванні і справедливому захисту прав особи, яка зазнала шкоди від зловживання.

Висновки до розділу 2:

Дослідження поняття і правової природи зловживання житловими правами, а також їх форм та видів, дозволило сформулювати наступні висновки та пропозиції:

1. Порушення меж здійснення житлових прав, що завдає шкоду житловим правам інших осіб, має наслідком зловживання правом. Питання про зловживання житловими правами є дискусійним у науці, оскільки існують погляди як щодо його сприйняття (В. П. Грибанов, М. М. Хміль, Т. Т. Полянський, О. О. Поротікова), так і щодо заперечення його існування (М. М. Агарков, М. С. Малейн, В. І. Емільянов). Вважаємо за необхідне підтримати тих науковців, які відстоюють доцільність існування даної категорії в праві, оскільки

обґрунтованою є можливість здійснення уповноваженою особою житлових прав як добросовісно, так і на зло (в суперечності із принципами здійснення права на шкоду іншим особам).

2. З приводу визначення місця зловживання правом, у доктрині права розглядається розуміння його як особливого виду правопорушення (В. П. Грибанов, Т. Т. Полянський, М. О. Стефанчук), як правомірна поведінка (В. М. Пашин) і як самостійний вид правової поведінки (М. В. Ібрагімова). Окрім того, в доктрині права є думки з приводу розуміння зловживання правом як явища правової дійсності, яке трансформується з правомірного на протиправне (К. О. Одегнал) або ж як правове явище, яке внутрішньо поділяється на правомірні та протиправні зловживання правом (О. О. Маліновський, Н. О. Дурново). Обґрунтовано, що зловживання житловими правами є самостійним видом правової поведінки, оскільки: 1) здійснюється уповноваженою особою на основі належного їй права, тому таку поведінку не можна назвати протиправною і тим більше правопорушенням; 2) завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі (тому є соціально шкідливим і не може відноситись до правомірної поведінки); 3) передбачає настання особливих правових наслідків, котрі не можна віднести ні до мір відповідальності (як для правопорушення), ні до заходів заохочення (як це характерно для правомірної поведінки).

3. Зловживання житловими правами полягає у недобросовісному здійсненні уповноваженою особою належних їй житлових прав, пов'язаних із користуванням житлом для проживання. При зловживанні житловими правами особа свідомо розуміє, що така її поведінка завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі, а також порушує принцип заборони зловживання правом і принцип добросовісності при здійсненні належних їй житлових прав.

4. До основних ознак, які дозволяють кваліфікувати поведінку уповноваженої особи як зловживання житловими правами відносяться: 1) здійснення житлових прав у формі дії або бездіяльності; 2) винятковий намір завдати шкоду іншій особі, використання житлових прав не за призначенням або інші недобросовісні

наміри (така поведінка завжди є недобросовісною); 3) уповноважена особа усвідомлено завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі; 4) порушує принцип заборони зловживання правом та принцип добросовісності.

5. Форма зловживання житловими правами пов'язана із його змістом (форма є зовнішнім виразом змісту зловживання житловими правами) і являє собою єдність ознак зловживання житловими правами. Доведено, що основною ознакою зловживання житловими правами є наявність недобросовісного наміру. Тому в залежності від недобросовісного наміру зловживання житловими правами поділено на три форми: 1) зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоди іншим особам (шикана); 2) зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням; 3) зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами.

6. Під зловживанням житловими правами у формі шикани запропоновано розуміти здійснення уповноваженою особою житлових прав з єдиним та винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб.

7. Під зловживанням житловими правами з наміром використання житла не за призначенням пропонується розуміти здійснення уповноваженою особою права користування житлом не для проживання, що в результаті приносить користь уповноваженій особі, але при цьому спричиняє шкоду іншим особам, або ж здійснення житлового права приносить не значну користь уповноваженій особі порівняно із спричиненою шкодою іншій особі.

8. Під зловживанням житловими правами з іншими недобросовісними намірами пропонується розуміти здійснення особою належних їй житлових прав з наміром задовольнити власні інтереси, мимоволі нехтуючи при цьому житловими правами інших осіб, яким завдається шкода (створюється реальна загроза завдання шкоди) або з іншими недобросовісними намірами.

9. Класифікацію видів зловживання житловими правами запропоновано за критерієм форм поведінки, яка становить зміст здійснення права користування житлом і тих можливостей, які з даного права випливають. Залежно від форм

поведінки, які становлять зміст зловживання, виділено такі види зловживання житловими правами: 1) зловживання житловими правами у формі дій; 2) зловживання житловими правами у формі бездіяльності.

10. Зловживання житловими правами у формі дій представлено в роботі на прикладі зловживання правом на дачу згоди на вселення інших осіб у житло, передбачене ст. 818 ЦК України. У зв'язку із нечітким формулюванням положень даної норми, пропонується словосполучення «за попереднім повідомленням» замінити словосполученням «за попередньої згоди» наймача. Уточнення положення статті 818 ЦК знизить ризик можливості зловживання житловими правами наймачем і іншими особами, які проживають разом із ним.

11. Зловживання житловими правами у формі бездіяльності представлено на прикладі зловживання правом на користування житлом для проживання. Зловживання у даному випадку проявляється у непроживанні в житлі протягом шести місяців (ст. 71 ЖК) без поважних на те причин. Даний вид зловживання має дві особливості: по-перше, не проживання в житлі протягом встановленого законодавством строку можливе у житлі державної форми власності; по-друге, не проживання в житлі пов'язане із відсутністю без поважних на те причин наймача або членів його сім'ї.

12. З'ясовано, що зловживання житловими правами, пов'язане із користуванням житлом на різних правових підставах, є достатньо складним в силу неоднозначності правового регулювання, а також тому, що їх здійснення носить особистий характер і лежить у площині добросовісності, моральності поведінки уповноваженої особи. Обґрунтовано, що зловживанням житловими правами дуже часто задовольняються низькі людські почуття, такі як заздрість, помста, особиста неприязнь, бажання нашкодити іншій особі (характеризуються недобросовісністю) і в зв'язку із цим є складним для розпізнання даних випадків на практиці. Тому ознаки зловживання житловими правами повинні завжди впливати на кваліфікацію суддею поведінки уповноваженої особи як зловживання житловими правами.

РОЗДІЛ 3

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВИХОДУ ЗА МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

3.1. Цивільно-правова охорона здійснення житлових прав

Як і для більшості суб'єктивних цивільних прав, правову охорону житлових прав слід розглядати на рівні правового регулювання житлових відносин та рівні встановлення юридичних засобів, спрямованих на запобігання зловживанню при їх реалізації. Дослідження питання про визнання неприпустимості зловживання цивільними правами в законодавстві України має важливе значення для пошуку шляхів його вдосконалення задля протидії зловживанню саме житловими правами. Попри це, велику роль має і вивчення міжнародного досвіду щодо протидії зловживанню, оскільки це «озброює юристів ідеями та аргументами, які не можна отримати навіть при дуже доброму знанні тільки власного права» [15].

Перш за все слід зазначити, що у тексті Конституції України 1996 року немає прямої заборони зловживання правом, проте аналіз ряду положень Основного закону свідчить, що ідея сумлінного і добросовісного здійснення належних фізичній особі прав та ідея неприпустимості зловживання ними, пронизує зміст низки його норм. Зокрема, ст. 13 Конституції України передбачає, що неприпустимим є здійснення права власності з метою заподіяння шкоди людині і суспільству.

Особливе місце серед чинного законодавства займає ЦК України, так як саме в ньому вперше у вітчизняному законодавстві встановлена заборона зловживання правом як межа здійснення суб'єктивних цивільних прав. Однак, дефініції зловживання суб'єктивним правом у ЦК немає, так як і немає поняття меж їх здійснення, що переводить дані поняття в розряд оціночних. В деяких випадках заборона зловживання правом безпосередньо сформульована у нормах права, а в деяких випадках виводиться зі змісту тексту закону. Попри це, як ми вже з'ясували, в основі принципу неприпустимості зловживання правом лежить ідея

добросовісного здійснення права. Даний принцип має морально-правовий зміст, так як він базується на фундаментальних загальнолюдських цінностях і категоріях, які, у першу чергу, носять моральний характер.

Правові основи охорони і захисту житлових прав, в тому числі і від зловживання, закладені у Конституції України. У ст. 55 Конституції України кожному гарантується право на судовий захист [114]. Кожній особі гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Крім того, кожен має право звертатися за захистом своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини. А після використання всіх національних засобів правового захисту, особа може звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ. Також особі надається можливість самій будь-якими не забороненими законом способами захищати свої права і свободи від порушень та протиправних посягань.

Дані положення знайшли своє відображення у Цивільному і частково у Житловому кодексах. У ч. 5 ст. 9 ЖК зазначається, що житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються у суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних організацій [88]. В ЦК України захист суб'єктивних прав представлений набагато ширше [267].

Визнання неприпустимості зловживання житловими правами в Україні базується на загальному принципі неприпустимості зловживання цивільними правами, закріпленому в ч. 3 ст. 13 ЦК України. Тому критичного аналізу потребує формулювання ч. 3 ст. 13 ЦК України: «Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах». Так як із змісту ч. 3 ст. 13 ЦК України випливає, що під зловживанням правом у формі шикани та інших формах зловживання правом розуміється не тільки здійснення суб'єктивних цивільних прав, а будь-які дії, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі. Вказане формулювання не відповідає сутності зловживання правом, оскільки зловживати правом може лише

особа, яка володіє правом, а інструментом зловживання правом виступає виключно суб'єктивне право особи.

Крім того, формулювання ч. 3 ст. 13 ЦК не узгоджується із ч. 3 ст. 16 ЦК України. Частиною 3 ст. 16 ЦК встановлено, що суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи у разі порушення нею положень ч. 2 – 5 ст. 13 ЦК України. Право суду відмовити у захисті права передбачає, що особа, якій можуть відмовити у захисті права, повинна мати статус саме уповноваженої особи, а не будь-якої особи. Тому абстрактність формулювання ч. 3 ст. 13 ЦК не дозволяє виявити сутність та ознаки зловживання цивільними правами із чинного цивільного законодавства.

Попри це, і ряд норм міжнародного законодавства містять положення про розуміння заборони зловживання правом як межі здійснення суб'єктивних прав [82]. У кожній країні розуміння зловживання правом є особливим, що безперечно впливає на розуміння меж здійснення суб'єктивних прав. Тому, вважаємо, що перш за все слід проаналізувати законодавство деяких країн Європи на предмет визнання неприпустимості зловживання житловими правами, оскільки безсумнівним є євроінтеграційний курс України.

Так, Німецьке цивільне право визнало ідею необхідності заборони зловживання правом шляхом нормативного закріплення в Німецькому цивільному уложенні 1896 року в параграфі § 226 правила про недопустимість здійснення уповноваженою особою права, якщо воно має своєю винятковою метою заподіяння шкоди іншій особі [61, с. 44]. Тобто заборона зловживання правом стосується тільки випадків, коли має місце здійснення особою свого суб'єктивного права, а якщо особа не має права – то і не може бути мови про зловживання. Паралельно правилу про неприпустимість зловживання правом в цивільному уложенні є норма, що містить санкцію за здійснення шикани: «особа, яка умисно завдасть шкоди іншій особі способом, який суперечить добрим намірам, зобов'язана відшкодувати завдану шкоду» (пар. § 826) [61, с. 240].

Попри це, як і у законодавстві України, заборона зловживання правом може впливати із змісту інших норм, наприклад, це параграф § 1353 Цивільного

уложення ФРН, де зазначено санкцію за зловживання правом - «якщо вимога одного з подружжя про сумісне життя являє собою зловживання правом, то друга сторона подружжя не зобов'язана виконувати цю вимогу» [61, с. 508].

Так як регулювання житлових відносин в Німеччині здійснюється саме за допомогою ЦУ ФРН, то і здійснення житлових прав регулюватиметься даним Уложенням з врахуванням норм, які містяться в Законі «Про право власності на житло» і в Декларації «Про розділ спільної власності в будинку». Тому спеціальних норм щодо заборони зловживання житловими правами в німецькому законодавстві немає, а межі здійснення житлових прав впливають із обмежень, встановлених вище згаданими актами і заборони зловживання цивільними правами.

Є країни, де конструкція зловживання правом взагалі не знайшла свого законодавчого закріплення. Такою є Франція, в якій суди у випадку зловживання правом обґрунтовують посиленнями на ст.ст. 1382, 1383 ЦК Франції (Кодексі Наполеона), що закріплюють конструкцію генерального делікту [55]. Зазначені норми ЦК Франції за своїми юридичними ознаками поглинають шикану через можливість поширення шикани на будь-які дії, що заподіюють шкоду. Однак при цьому, використання права з єдиною метою спричинити шкоду іншим особам на практиці завжди визнається зловживання. Їхнім судам відома практика щодо можливості відмови в задоволенні позовів про зведення на земельній ділянці власника житла з метою завдати шкоду сусіду по земельній ділянці. Загалом, французькі суди дуже активно використовують на практиці доктринальну заборону на зловживання правом, хоч і законодавчо вона не є закріпленою.

В Іспанії будь-які дії чи бездіяльність, здійснювані з наміром, що явно виходить за норми права і тягне за собою завдання шкоди третім особам, є підставою для відповідної компенсації і застосування мір, направлених на припинення зловживання» [266]. При цьому, Цивільний кодекс Іспанії в ст. 7 передбачає, що «закон не охороняє зловживання правом і антисоціальне здійснення суб'єктивних прав». Вважаємо, що визнання дії і бездіяльності даною правовою нормою є великим кроком вперед, оскільки в більшості форма

здійснення зловживання правом не закріплюється. Важливо, що в даній нормі також наголошується на соціальному призначенні права.

В Швейцарському цивільному праві конструкцію меж здійснення суб'єктивних прав нормативно закріплено в ст. 2 Швейцарського цивільного уложення (ШЦУ) шляхом здійснення особою права і виконання обов'язку відповідно до критерію «доброї совісті» і «доброї волі», а також визнання неприпустимим очевидного зловживання правом. Правові наслідки порушення швейцарського принципу неприпустимості зловживання правом полягають у відмові винній особі в захисті права і зобов'язанні відшкодувати заподіяну шкоду відповідно до статей 41 і 66 ШЦУ [273].

Не менш важливими є і норми, закріплені в Цивільному уложенні Цюрихського Кантону, в ст. 1832 якого зазначається, що «той, хто здійснює своє право, не може здійснювати його на шкоду іншим» [62]. Дане Уложення хоч і діяло в одній провінції, однак мало позитивний вплив на все Швейцарське цивільне уложення. Для нас важливою є норма 618 Цивільного уложення Цюрихського Кантону, де фактично міститься заборона зловживання житловими правами – «користування будинком, яке негативно впливає на інших осіб не дає права на заперечення» і ст. 619 цього ж Уложення, в якій передбачалось право потерпілої особи на захист від такого користування [62].

Таким чином, інститут меж здійснення суб'єктивних прав та недопущення зловживання правом у європейському праві відомий більшості країн і регулює відносини щодо перевищення меж здійснення цих прав їх носіями за допомогою таких груп правових норм, як заборона шикани і вимоги здійснювати суб'єктивні права з урахуванням суспільних інтересів, встановлених обмежень. Також, проаналізувавши норми законодавства деяких країн Європи щодо заборони зловживання житловими правами, слід зазначити, що така заборона впливає із норм цивільного законодавства і органічно доповнюється галузевими актами житлового законодавства. Кваліфікуючими ознаками зловживання житловими правами у таких країнах слід вважати: а) наявність протиправної мети – заподіяння шкоди іншим особам; б) засобом зловживання є житлові права, які

виступають зовнішнім прикриттям шкідливих дій особи; в) характер поведінки кваліфікується як недобросовісний, що говорить про наявність прихованої корисної мети.

Норми про заборону зловживання правом містяться і у цивільному праві більшості країн СНД (Білорусії, Росії, Казахстану). Цивільне законодавство Республіки Білорусь в п. 1 ст. 9 ЦК, яка називається «Межі здійснення цивільних прав», передбачає, що не допускаються дії громадян і юридичних осіб, що здійснюються виключно з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах [52]. Щодо правових наслідків зловживання правом, то згідно з п. 2 ст. 9 ЦК Республіки Білорусь у випадку недотримання вимог, передбачених п. 1 даної статті, суд може відмовити особі в захисті належного їй права. При цьому, згідно з п. 3 ст. 9 ЦК Республіки Білорусь особа, яка зловживає правом, зобов'язана відновити становище особи, що потерпіла від зловживання, відшкодувати завдану шкоду.

Відповідно до законодавства Російської Федерації зловживання правом визначено як здійснення цивільних прав виключно з наміром завдати шкоди іншій особі, дії в обхід закону з протиправною метою, а також інше завідомо недобросовісне здійснення цивільних прав (ч. 1 ст. 10 ЦК РФ). Введено обов'язок учасників цивільних правовідносин діяти добросовісно при встановленні, здійсненні та захисті цивільних прав (ч. 3 ст. 1 ЦК РФ) [163].

У ст. 8 ЦК Республіки Казахстан передбачено, що не допускаються дії громадян і юридичних осіб, спрямовані на завдання шкоди іншій особі, на зловживання правом в інших формах, а також на здійснення права всупереч його призначенню. У випадку недотримання цих вимог суд може відмовити особі в захисті належного їй права [53]. На відміну від ст. 13 ЦК України, в законодавстві Казахстану має місце також заборона «здійснювати своє право всупереч його призначенню».

Як і в законодавстві Франції, у цивільному законодавстві Республіки Молдова не має норми про неприпустимість зловживання цивільними правами [54]. При цьому, ч. 1 ст. 9 ЦК Республіки Молдова встановлює межі здійснення

суб'єктивних прав шляхом правової фіксації обов'язку фізичних та юридичних осіб здійснювати свої права і виконувати свої обов'язки добросовісно, відповідно до закону, договору, основ правопорядку і моральності.

Загалом, проведений нами аналіз цивільного і житлового законодавства деяких іноземних країн дає підстави для висновку про те, що в більшості з них, як і в Україні, норма про неприпустимість зловживання житловими правами не знайшла свого законодавчого закріплення та згадується лише на рівні норм щодо заборони зловживання правом, закріплених в цивільному праві. Заборона зловживати житловими правами витікає із змісту багатьох норм, що стосуються здійснення житлових прав, однак при цьому узагальнення в житловому і цивільному праві різних країн не знаходить (виняток Швейцарія). Попри це, поняття зловживання цивільними правами, на якому базується вчення про зловживання житловими правами, також не відрізняється конкретністю та часто носить декларативний характер. Тому при дослідженні правового досвіду інших країн необхідно враховувати, що у разі відсутності законодавчого закріплення норми про неприпустимість зловживання житловими правами, застосуванню підлягають норми про неприпустимість зловживання цивільними правами.

Таким чином, зловживання житловими правами цілком виправдано можна розуміти як недобросовісне здійснення житлових прав уповноваженою особою, яке проявляється в одній із трьох, раніше нами встановлених, форм: шикані (єдиний та винятковий недобросовісний намір завдати шкоди іншій особі), зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням (як особливої форми зловживання житловими правами) та в інших формах (здійснення житлових прав з іншими недобросовісними намірами).

Вважаємо, що норма про неприпустимість зловживання житловими правами потребує свого законодавчого закріплення, що пояснюється наступним. По-перше, якщо поняття «зловживання житловими правами» не закріплено у законодавстві, а випадки зловживання особою своїми суб'єктивними правами в житлових відносинах об'єктивно існують, правозастосовувачу буде набагато складніше вирішити конкретну ситуацію взагалі без будь-якого нормативного

опосередкування з акцентом виключно на ЦК України. По-друге, закріплення норми про неприпустимість зловживання житловими правами в законодавстві має превентивне значення [176], що може стримати недобросовісну особу від здійснення житлових прав з наміром завдати шкоди іншій особі, тобто попередити випадки зловживання правом. І останнє - законодавче закріплення норми про неприпустимість зловживання житловими правами має важливе значення для розвитку та вдосконалення правового регулювання житлових відносин, а даний принцип відіграє роль сприяння таким необхідним змінам в законодавстві. Усунення недосконалого правового регулювання, яке не рідко є причиною зловживання [177, с. 78; 135, с. 285–309; 178, с. 16] в житлових відносинах, а також аналіз судової практики на предмет вироблення практичних механізмів боротьби із зловживанням житловими правами, допоможе запобігти зловживанню у майбутньому.

Тому ми пропонуємо ч. 5 ст. 9 ЖК України доповнити і викласти її у такій редакції: «Учасники житлових відносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом)». Ми переконані, що законодавче закріплення норми про неприпустимість зловживання житловими правами сприятиме зміцненню моральних засад правового регулювання житлових відносин та добросовісному здійсненню уповноваженими особами належних їм житлових прав. Попри це, слід підтримати наукову позицію про доцільність внесення змін до ч. 3 ст. 13 ЦК України, яку в доктрині права пропонується викласти у наступній редакції: «Не допускається здійснення цивільних прав з винятковим наміром завдати шкоди іншій особі або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом)».

Аналіз питання про правову охорону здійснення фізичними особами належних їм житлових прав, дозволяє в подальшому перейти до розгляду питання про захист житлових прав фізичних осіб, яким була завдана шкода зловживанням.

Механізм правової охорони і захисту житлових прав є динамічною системою правових форм, засобів і способів, дія і взаємодія яких спрямована на запобігання зловживання житловими правами чи на їх відновлення у випадку спричинення шкоди. Як показує практика правозастосування, передумовою виникнення механізму вирішення цивільних спорів може бути не тільки порушення, невизнання чи оспорення житлових прав, але й факти, пов'язані із здійсненням уповноваженою особою належних їй прав [253, с. 7]. Від характеру житлових правовідносин залежить механізм правого захисту житлових прав.

Особа, якій була завдана шкода недобросовісним здійсненням житлових прав уповноваженою особою, має право використати всі правові механізми захисту для зупинення зловживання. Право на захист як правова гарантія, є одним із важливих показників забезпечення житлових прав всіх суб'єктів житлових відносин [130; 43, с. 394], а тому і входить у склад самого суб'єктивного права [263, с. 75; 56, с. 409; 75, с. 153; 77, с. 19; 254, с. 80; 234, с. 248]. Однак погоджуємось із тим, що самотійного значення право на захист набуває безпосередньо в житловому правовідношенні, яке виникає внаслідок зловживання житловими правами [60, с. 266-267; 263, с. 249; 222, с. 482].

Право на захист конкретних житлових прав, порушених внаслідок зловживання правом, спрямовується не тільки на припинення зловживання, але і на відновлення житлового права, якому була спричинена шкода [253, с. 8; 89, с. 13; 48, с. 167; 112, с. 24]. Вибір форми, в якій особою може бути реалізовано право на захист, має залежати від специфіки конфлікту інтересів, що став передумовою для виникнення житлового спору. Тому захист житлових прав здійснюється шляхом застосування належної форми, засобів і способів захисту.

Загалом, запобігання і припинення зловживання правом входить до компетенції практично всіх державних органів [98], що в свою чергу свідчить про необхідність витіснення зловживання правом з правового поля взагалі. Як свідчить практика, для захисту житлових прав в більшості застосовується юрисдикційна форма захисту, яка являє собою діяльність уповноважених державних органів, що здійснюють комплекс організаційних заходів для захисту

порушених прав. Юрисдикційний захист здійснюється судом, прокуратурою, державними органами, а також нотаріусом (захист від можливих посягань). Однак законодавством передбачена і неюрисдикційна форма захисту, яка полягає в діяльності фізичних осіб із захисту житлових прав та охоронюваних законом інтересів, здійснюється ними самостійно, без звернення за допомогою до компетентних органів.

Самозахист житлових прав являє собою весь комплекс дозволених законом дій, які фізичні особи, житлові права котрих потребують захисту, безпосередньо спрямовують на попередження порушення або відновлення порушених житлових прав [261, с. 225]. Звичайно, самозахист є допустимим, коли посягання на житлові права є наявними, однак і способи самозахисту житлових прав повинні бути адекватні. З цього приводу, А. А. Фігелем, було виділено межі здійснення права на самозахист, які, на його думку, «визначаються: призначенням (попередження, припинення порушення чи усуненням його наслідків); суб'єктивним складом (фізичні та юридичні особи); часовими межами (з моменту порушення або виникнення реальної загрози і до моменту зникнення такої загрози або настання неможливості самостійно відновити порушені права); способом здійснення права, а саме, заходи щодо самозахисту не повинні бути забороненими законом і суперечити моральним засадам суспільства, мають відповідати змісту порушеного права, характеру дій, якими воно порушено, чи створена реальна загроза порушення (бути необхідними та достатніми); наслідкам порушення (реальним чи можливим)» [253].

Попри це, вважаємо, що слід підтримати позицію Т. М. Тилика, що неюрисдикційна форма захисту в житлових правовідносинах не є обов'язково застосовуваною, хоча і є допустимою [245, с. 10]. Самозахист повинен мати обмежене застосування у випадку зловживання житловими правами, оскільки при цьому легко порушити права інших осіб на житло (наприклад, із застосуванням сили можна виштовхати особу, яка самовільно зайшла в житло або ж змінити замок у житлі, яке здається в найм - такі дії можуть призвести до прямого порушення прав інших осіб). Тому можливість самозахисту при зловживанні

житловими правами повинна бути обмежена її застосуванням тільки у конкретних випадках. Окрім того, самозахист житлових прав при зловживанні є недоцільним з тої точки зору, що кваліфікація поведінки уповноваженої особи і перевірка її на предмет наявності зловживання, здійснюється спеціально уповноваженими на те органами. Особі, якій завдана шкода або ж створена реальна загроза її завдання недобросовісними діями уповноваженої особи, дуже складно буде протидіяти зловживанню без звернення до компетентних органів.

В більшості (що і доводиться судовою практикою) особа, житлові права якої порушено зловживанням правом уповноваженої особи, звертається до юрисдикційних органів з метою встановлення факту зловживання і відшкодування завданої шкоди.

Юрисдикційний захист житлових прав можливий в адміністративному порядку і здійснюється у випадках передбачених законом. Рішення, яке було 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 суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або інтереси [109].

Захист житлових прав може здійснюватись і нотаріусами, повноваження яких щодо охорони прав суб'єктів житлових відносин на даний час значно розширено. Так, на нотаріусів покладаються повноваження щодо здійснення державної реєстрації права власності, інших речових прав на вже зареєстровані об'єкти нерухомості, зокрема житло, з внесенням відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [201].

Слід відмітити, що 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. Тому в плані захисту житлових прав від зловживання, нотаріальний

захист має велике значення, оскільки може попередити такі дії і уникнути настання несприятливих наслідків.

Захист житлових прав здійснюється і органами прокуратури, які під час здійснення перевірки підприємств, установ та організацій виявили невідповідності актів, видані органами, підприємствами, установами, організаціями чи їх посадовими особами, вимогам чинному законодавству України, і при цьому такі акти порушили житлові права фізичних осіб, то, відповідно, це стане підставою для внесення актів прокурорського реагування, які є обов'язковими для виконання такими юридичними особами [167, с. 80]. Тому в цій частині органи прокуратури, безумовно, можна визнати юрисдикційним органом, який має право здійснювати захист житлових прав фізичних осіб.

І останнє - найбільш ефективним та пристосованим до вирішення житлових спорів є захист прав суб'єктів житлових відносин у суді, який займає головне місце серед юрисдикційних засобів захисту [149; 282, с. 29; 40, с. 17]. Як зазначає Є. О. Мічурін, «судовий захист суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб застосовується при вирішенні житлових спорів, коли такий порядок прямо передбачений законом (ст. 108 ЖК) або коли всі інші засоби захисту не принесли позитивного результату» [179]. Однак, як свідчить судова практика, особи, яким буда завдана шкода зловживанням, найчастіше за захистом своїх прав звертаються саме до суду, оскільки судовий захист житлових прав вважається найбільш дієвим.

Важливо, що судовий захист житлових прав характеризується великою кількістю процесуальних гарантій для учасників цивільного процесу, а також рядом гарантій законного та обґрунтованого вирішення цивільної справи, застосування на практиці загально-конституційних норм [121, с. 126; 161, с. 100]. При розгляді справ, що виникають із житлових спорів, суди керуються різними нормативно-правовими актами, в тому числі і рядом Постанов Пленуму ВСУ [216; 205; 125]. В одній із них, а саме в Постанові Пленуму ВСУ «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами ЖК України» він підкреслив, що «своєчасний і правильний розгляд житлових спорів є гарантією

реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств, установ, організацій у здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, його експлуатації і збереження» [193].

Обґрунтованою в доктрині права є і позиція, що житловий спір з участю фізичних осіб є окремим різновидом правових спорів, в основі якого лежать розбіжності (конфлікт інтересів), що проявляються у процесі здійснення житлових прав фізичними особами, а не виникнення, зміна чи припинення майнових правовідносин із житлом [253, с. 15]. Тому правильним є до житлових спорів відносити саме ті спори, які проявляються в процесі здійснення житлових прав фізичними особами, в тому числі і дії (бездіяльність), які містять ознаки зловживання правом.

Однак на противагу позиції ефективності судового захисту житлових прав, в науці є думка про те, що судам відводиться занадто велика роль при встановленні факту зловживання житловими правами і кваліфікації таких дій, перевірки їх наявності ознак зловживання. З позиції деяких вчених, зловживання правом не має загального опису його рис і стає фактом виключно за результатом судового рішення, у прийнятті якого головна роль відводиться суддівському розсуду [135, с. 382]. У повній мірі з такою позицією важко погодитись, оскільки судочинство в нашій державі здійснюється відповідно до чинного законодавства, і, навіть маючи широкі можливості застосування суддівського розсуду, у кінцевому результаті судові рішення не повинно суперечити вимогам закону. Окрім того, і у науці, і у чинному законодавстві є загальні ознаки зловживання суб'єктивним правом, які допомагають відмежовувати дане правове поняття від суміжних. До того ж, і судова практика теж виробляє ознаки зловживання житловими правами.

Мабуть у зв'язку із тим, що характерні ознаки зловживання житловими правами розглядаються через оціночні поняття, такі як розумність і добросовісність в діях уповноваженої особи, моральність її поведінки, призначення житлових прав, направленість умислу виключно на спричинення шкоди - і викликає об'єктивну необхідність при прийнятті рішення суддею

керуватися власним розсудом. Тому суддя у кожному конкретному випадку після детального аналізу всіх фактичних обставин справи і їх співставлення з відповідними правовими нормами, може прийти до висновку про наявність або відсутність факту зловживання житловими правами в діях уповноваженої особи.

У доктрині права навіть висловлювались думки, що можливість вчинення зловживання правом є зазвичай результатом появи оціночних категорій в цивільному праві таких як «свобода волі», «рівність», «добросовісність», «розумність» та «справедливість» [81, с. 8]. Видається, дані категорії хоч і стали поштовхом для розвитку всієї системи цивільного права, але й стали приводом для дискусій серед науковців. Так, на думку багатьох вчених, використання в практичній діяльності оціночних категорій призводить до розширення сфери застосування суддівського розсуду і, на думку І. А. Покровського, «може призвести до повного судового контролю всього цивільного обігу з точки зору суб'єктивних і довільних уявлень про «справедливість» та «соціальні ідеали»» [176, с. 261]. Аналогічної думки дотримувався В. П. Грибанов, який зазначав, що існуючі в праві поняття «добра совість» та «добра вдача» є «каучуковими» правилами, які дозволяють досить широко трактувати межі вільного судового розсуду і тим самим виходити за межі законності [66, с. 21]. Окрім того, така недосконалість правових норм «може бути викликана не тільки факторами об'єктивними (нездатність права як формальної системи норм повною мірою врегулювати реальні суспільні відносини), але й суб'єктивними (нерозуміння правотворцем істинної сутності природного права чи врегулювання ним правовідносин, виходячи переважно з кон'юнктурних чи інших міркувань, всупереч реальним суспільним потребам)» [177, с. 78; 135, с. 285–309].

Видається, при кваліфікації діяння як зловживання житловими через об'єктивні причини суддя має максимально широкий простір суддівського розсуду та обмежується законодавчим розумінням зловживання правом, яке, як ми вже говорили, є неповним. Тому на практиці і виникає проблема «стійкості права» [135, с. 383], оскільки суд, будучи обмеженим загальними ознаками зловживання правом, може признати будь-яке діяння, яке зачіпає інтереси іншої

особи, зловживанням. Важливо, що «стійкість права» має значення не тільки для уповноваженої особи, дії якої можуть кваліфікуватись як зловживання житловими правами, незалежно від того, чи є вони такими насправді (оскільки є таке поняття як суддівська помилка), але і для осіб, яким спричинена шкода, які теж розраховують на стійкість права в частині захисту своїх житлових прав.

Тому у зв'язку із проблемою стійкості права, практика правозастосування виробила свої підходи до розгляду справ про зловживання житловими правами. Вважається, що, для правильної кваліфікації дій уповноваженої особи, судді слід встановити наявність двох підстав: фактичної і юридичної. Під юридичною варто розуміти нормативне закріплення житлових прав, якими зловживає особа. Тобто судді треба встановити, чи мала особа право на вчинення даних дій, чи насправді їй таке право належить на законних правових підставах. Наступною, - фактичною підставою є конкретні дії особи, спрямовані на реалізацію свого суб'єктивного права (факт зловживання). При цьому, таким діям мають бути притаманні ознаки зловживання, які в кожному конкретному випадку слід встановлювати при кваліфікації діяння. Це і форма вини, і шкода або реальна загроза її завдання. Дані ознаки ми досліджували у 2 розділі (підрозділ 2.1). Окрім цього, М. Стефанчук справедливо вважає за доцільне виокремити ще таку ознаку як «рівень задоволення власних потреб особи, яка зловживає правом» [238, с. 35], що на його думку мала б бути врахована судом при прийнятті мотивованого рішення.

На наше переконання, правильна кваліфікація поведінки уповноваженої особи є запорукою справедливого і об'єктивного вирішення конфліктної ситуації, спричиненої зловживальними діями. При цьому, важливе значення матиме високий рівень правосвідомості судді, який вирішуватиме спір, оскільки левова частка справедливого вирішення житлового спору покладатиметься саме на суддю і його «власний розсуд». Свобода суддівського розсуду при встановленні наявності зловживання житловими правами повинна бути обмежена повним, достатньо конкретним законодавчим розумінням та ознаками зловживання житловими правами з огляду на поширеність такого правового явища на практиці і необхідністю його максимального витіснення з правової дійсності.

Отже, якщо матиме місце здійснення житлових прав уповноваженою особою таким чином, що завдаватиме шкоду іншим особам, а також здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоду іншій особі або здійснення житлових прав не за призначенням чи з іншими недобросовісними намірами, можна впевнено говорити про те, що особа зловживає своїми житловими правами. Як наслідок, до такої особи застосовуватимуться спеціальні правові наслідки, передбачені статтями 13 (ч. 6) та 16 (ч. 3) ЦК України.

3.2. Особливості правових наслідків зловживання житловими правами

Зловживання житловими правами як здійснення особою свого суб'єктивного права у формі дії або бездіяльності з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб або їх здійснення не за призначенням чи з іншими недобросовісними намірами, у результаті чого завдається шкода або створюється реальна загроза завдання шкоди житловим правам інших осіб, тягне негативні правові наслідки для недобросовісного учасника житлових відносин.

Правові наслідки за зловживання житловими правами відрізняються від тих правових наслідків, які може застосувати суд при вчиненні особою для прикладу, цивільного правопорушення. Загалом, захист житлових прав відбувається за допомогою використання цивільно-правових способів захисту, які в залежності від підстав виникнення житлових прав можуть бути речово-правовими і зобов'язально-правовими [263, с. 529; 264, с. 361]. Тому для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником і порушником житлових прав [128, с. 314; 262, с. 180; 270], а зобов'язально-правовими засобами захисту житлових прав можуть бути захист права власності на житло в договірних відносинах [85, с. 315]. Порядок і межі застосування конкретного засобу захисту цивільного права повинні залежати від змісту суб'єктивного права, що захищається [40, с. 316].

За загальним правилом, вибір конкретного способу захисту житлових прав особою здійснюється самостійно за виключенням випадків, коли спосіб захисту

порушеного права передбачено правовою нормою, яка регулює відповідні відносини [265, с. 50; 271; 245]. Окрім того, в літературі виділяють додаткові способи захисту житлових прав, до яких відносять виселення при самозахопленні житла, поновлення права на проживання і переселення [253].

За зловживання житловими правами закріплені спеціальні правові наслідки, закріплені у ст. 13 ЦК України, що має назву «Межі здійснення цивільних прав», та ст. 16 ЦК України під назвою «Захист цивільних прав та інтересів судом». У разі недодержання особою при здійсненні своїх прав вимог, які встановлені ч. 2 – 5 цієї статті, суд може зобов'язати її припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом (ч. 6 ст. 13 ЦК). А відповідно до ч. 3 ст. 16 ЦК суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею положень ч. 2–5 ст. 13 ЦК України.

Таким чином, виходячи із змісту положень про правові наслідки зловживання цивільними правами, закріплених у ЦК України, можна виділити такі правові наслідки зловживання житловими правами: 1) право суду зобов'язати особу припинити зловживання правом; 2) право суду відмовити у захисті житлових прав; 3) інші наслідки, встановлені законом. У літературі до інших наслідків, встановлених в законі, прийнято відносити відмову у примусовому захисті права судом, примусове виконання обов'язку про припинення зловживання своїми правами на підставі рішення суду, можливість використання способів судового захисту особою, права якої порушено у результаті зловживання правом [79, с. 15].

Насправді, визначення правових наслідків зловживання житловими правами має велике значення, оскільки впливає не тільки на розуміння поняття «зловживання правом», але і на визначення для науки і практики самих «меж здійснення житлових прав». Такий вплив проявляється не тільки в тому, що юридична конструкція статті 13 побудована таким чином, що заборона зловживання правом виступає межею їх здійснення, але і у тому, що такі наслідки повинні бути адекватними по відношенню до правових наслідків інших схожих правових явищ, таких як правопорушення. До того ж, важливо розуміти, що

конструкція правової норми про неприпустимість зловживання цивільними правами, покликана унеможливити недобросовісне здійснення житлових прав.

Попри це, в науці немає єдиної думки щодо правових наслідків зловживання правом, що підтверджується результатом проведеного нами аналізу доктрини права. Деякі дослідники дотримуються широкого підходу до визначення правових наслідків зловживання цивільними правами, визнаючи ними не тільки обов'язок припинити зловживання правом, відмову у захисті права, а й інші наслідки, наприклад, позбавлення права, зобов'язання вчинити певні дії, відшкодування збитків [15, с. 8; 239, с. 133-134; 256, с. 166].

У науці є думка, що відмова у захисті права не повинна бути єдиною мірою захисту при зловживанні цивільними правами. Таку позицію, зокрема, займає Д. О. Матанцев, який вважає, що «встановлення лише можливості відмови у захисті права у разі зловживання ним, істотно обмежує можливості потерпілої особи щодо захисту своїх прав та інтересів. Тому залежно від конкретної ситуації та особливостей виду зловживання цивільним правом, поряд з відмовою у захисті права суд може застосувати і інші санкції, наприклад, відшкодування майнової та компенсація моральної шкоди» [259, с. 10]. Інші дослідники зловживання правом розглядають як підставу для визнання недійсними правочинів [239; 238, с. 37]. Ще інші - обґрунтовують, що відмова у захисті права має бути єдиною санкцією за зловживання правом [58, с. 456; 34, с. 168; 47, с. 11-12; 70, с. 7].

До таких науковців, які розглядають відмову в захисті права як єдину санкцію за зловживання, відноситься О. С. Губар. На його думку, відшкодування завданої шкоди не може бути в межах ст. 13 ЦК України, а «є предметом самостійного, частіше всього субсидіарного, матеріального права вимоги» [70, с. 7]. Такої думки притримувався і О. В. Волков, який заперечує можливість включення до наслідків зловживання правом конкретних «матеріальних» санкцій [34, с. 168].

Оскільки зловживання житловими правами є самостійним видом правової поведінки, що не належить ні до правомірної поведінки, ні до правопорушення, вважаємо, що і правові наслідки за зловживання житловими правами повинні

бути особливими. Враховуючи превентивний характер заборони зловживання правом, правові наслідки за зловживання житловими правами мають бути спрямовані не на покарання особи, яка зловживає своїми правами, а на захист прав особи, яка потерпіла від цього зловживання. Слід погодитись із Т. В. Кація, що «в результаті зловживання правом наступають наслідки двох видів: перші пов'язані із зловживанням правом і виражаються в відмові особі, що зловживає правом, у захисті права; та наслідки, які опосередковуються завданням шкоди іншій особі» [103, с. 46-47; 47, с. 11-12]. Тому навіть коли суд відмовив в захисті права особі, яка зловживала своїми правами, він залишає можливість на загальних підставах відповідно до чинного законодавства притягнути особу до відповідальності за завдання шкоди іншій особі. Однак в силу певної абстрактності формулювання норми про неприпустимість зловживання правом у ЦК України, дуже важко в суді довести факт зловживання (тобто наслідки першого виду), особливо житловими правами, які пов'язані безпосередньо з особою, із забезпеченням її особистих потреб. Видається, питання про правові наслідки за зловживання житловими правами потребує детальнішого дослідження.

Вважаємо за необхідне розпочати аналіз правових наслідків зловживання житловими правами з *права суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами*, передбаченого ч. 6 ст. 13 ЦК. Даний правовий наслідок дозволяє суду оперативно відреагувати на факт зловживання житловими правами, зобов'язавши особу припинити зловживання. Таким правовим наслідком суд може попередити настання шкоди іншим особам або ж припинити завдання шкоди чи створення реальної її загрози. На практиці застосування правового наслідку у вигляді зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами має свої особливості, пов'язані із конструкцією норми, яка його передбачає.

Зі змісту і формулювання ч. 6 ст. 13 ЦК України випливає, що «суд може зобов'язати особу припинити зловживання своїми правами», тобто, - може зобов'язати, а може і не зобов'язати. Така диспозитивність, на нашу думку, пов'язана із оціночним характером самого зловживання правом та можливістю

оцінення доцільності застосування судом саме цього правового наслідку. Однак на практиці можуть мати місце випадки, коли особа вже реалізувала свій недобросовісний намір і завдала шкоду іншій особі своїми діями. Перед суддею постає питання: чи варто застосовувати правовий наслідок, передбачений ч.6 ст. 13 ЦК України, чи буде він доцільним і виправданим? Видається, що ні.

Або ж коли зловживання відбувається у формі бездіяльності, теж виникає питання щодо доцільності права суду застосовувати правовий наслідок у вигляді зобов'язання особи припинити зловживання своїми житловими правами, тобто спонукати до вчинення активних дій. Зрозуміло, коли зловживання житловими правами відбувається у формі дій, то суд може зобов'язати особу припинити зловживання своїми правами, тобто зобов'язати припинити певні дії. Але якщо зловживання правом відбувається у формі бездіяльності, то припинення таких дій можливе шляхом примушення до вчинення певних дій [232, с. 131; 213, с. 82]. Наприклад, при зловживанні правом користування житлом в житлі державної форми власності, коли особа протягом шести місяців не проживає в житлі без поважних причин, не бере участі в сплаті необхідних коштів на утримання житла, чи може суд зобов'язати таку особу припинити зловживання? Виникає питання можливості суду заставити особу діяти у власному інтересі – проживати в житлі, яке їй надавалось для проживання, але використовується не за призначенням? Або ж коли особа, яка є боржником і проти якої були видані виконавчі листи по договору найму, отримала житловий будинок у спадщину. Однак, подавши заяву в нотаріальну контору, така особа не приймала житло у спадщину і не здійснювала жодних дій для реєстрації права власності на житловий будинок. Очевидною є мета такої пасивної поведінки у формі бездіяльності – уникнути накладення стягнення на будинок. Тому виникає питання законності можливості суду винести рішення про примушення боржника до прийняття спадщини і реєстрації права власності на житловий будинок? Дане питання є дуже дискусійним і суперечливим, у зв'язку із чим ми передбачаємо можливість зловживання житловими правами у формі бездіяльності, однак, заперечуємо

можливість примушення до вчинення активних дій як правовий наслідок за таку пасивну поведінку.

Якщо зловживання правом є діями, які суперечать інтересам уповноваженої особи, то наврядче суд може примусити особу діяти у власному інтересі, оскільки уповноважена особа сама має право вирішувати як себе поводити і який спосіб для здійснення свого права їй обрати, чи взагалі не здійснювати свого права. Наприклад, коли подається позов про примушення до вчинення певних активних дій по мотиву зловживання своїм правом відповідачем, то у такому позові прослідковується найперше інтерес особи, яка подає позов. У випадку, якщо на думку позивача відповідач зловживає своїм правом не вчиняючи дії необхідні для позивача, то присудження до вчинення дій з мотивів зловживання правом не досягає цілі здійснення відповідачем дій у своєму ж інтересі, оскільки насправді відповідач примушується до вчинення дій не у своєму інтересі, а в інтересі позивача, який в іншому разі не подавав би позов про припинення зловживання шляхом вчинення активних дій.

Можливість спонукання до вчинення дій в якості правового наслідку зловживання житловими правами є дискусійним і в науці. Так, С. Д. Радченко заперечує можливість спонукання до вчинення дій за зловживання правом, оскільки особа сама знає які в неї правові інтереси, сама вибирає здійснювати надане їй право чи ні. Держава, в особі її органів, не може вирішувати ці питання за уповноважену особу [213, с. 116-117].

На противагу, інший російський дослідник А. Ю. Белоножкін доводить, що захист від зловживання правом, вчиненого у формі дії, може здійснюватися шляхом припинення таких дій, а вчиненого у формі бездіяльності – спонуканням до вчинення відповідних дій [15]. Тому, наприклад, коли особа, зловживаючи своїм правом дати згоду на вселення в житло інших осіб, і якщо відмова в такій згоді необґрунтована та базується на виключних намірах нашкодити іншій особі, зацікавленій в такому вселенні, припинення зловживання буде полягати саме у зобов'язанні особи дати дозвіл на вселення в спільне житло інших осіб. Що з точки зору права є зовсім некоректно.

Вважаємо, що право суду спонукати особу до вчинення активних дій, як правовий наслідок зловживання житловими правами, приведе до втручання суду в особисте життя особи і негативно позначиться на стабільності самих житлових відносин. Тому особливістю правового наслідку зловживання житловими правами, що полягає у праві суду зобов'язати особу припинити зловживання своїми житловими правами, є те, що при зловживанні житловими правами у формі активних дій суд може зобов'язати особу припинити зловживання своїми житловими правами, а при зловживанні житловими правами у формі бездіяльності - суд не може зобов'язати особу до активних дій, як правового наслідку за зловживання.

Другим правовим наслідком зловживання житловими правами є *право суду відмовити у захисті житлових прав*, що передбачений ч. 3 ст. 16 ЦК України. В разі встановлення факту зловживання правом воно не захищається і не охороняється. На відміну від РФ, за законодавством якої відмова у захисті цивільного права настає автоматично після винесення рішення суду про наявність у поведінці особи ознак зловживання, наша правова система вимагає не лише встановлення факту зловживання, а й додатково винесення судом рішення про відмову у захисті цивільного права та інтересу особи. Видається, таке формулювання не відповідає вимогам самої сутності права, яке повинно було бути справедливим. Оскільки позбавлення уповноваженої особи права на захист ставить її у становище, коли кожен бажаючий матиме можливість утискати її незахищені права, або знищувати їх, знаючи, що особа не має права на жодну форму захисту.

Очевидно, дана правова норма є небезпечною при її застосуванні, тому М. Стефанчук пропонує робити певне застереження: «Суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи у разі дій особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах, якщо таке право чи інтерес були порушені внаслідок захисту іншим суб'єктом своїх порушених прав чи інтересів» [238, с. 37]. Дане застереження хоча і є цілком логічним, оскільки направлене на захист прав та інтересів осіб, які постраждали

(або ж була реальна загроза завдання їм шкоди) від зловживання, однак, має своїм недоліком виключність застосування.

Доктрина права не дає чіткої відповіді на питання щодо правової природи відмови в захисті права і часто в літературі такий правовий наслідок розуміється дуже широко за змістом. Для прикладу, О. С. Іоффе та В. П. Грибанов вважали, що санкція за зловживання правом залежно від конкретних обставин справи може набувати різне вираження і бути відносно-визначеною: вища межа сприймалась як відмова у захисті права взагалі (уповноважена особа втрачає своє право повністю), а нижчою - відмова в охороні даної конкретної форми здійснення суб'єктивного права, без позбавлення уповноваженої особи самого права [95, с. 94]. В. П. Грибанов передбачав і «проміжні заходи правового впливу, що відповідають обставинам справи, якими є: 1) відмова в примусовому здійсненні права: а) відмова у захисті права від конкретного порушення, б) відмова у конкретному способі захисту права, на якому наполягає уповноважена особа, в) відмова у захисті конкретно обраної форми здійснення цивільного права; 2) позбавлення повноважень на результат, досягнутий шляхом неналежного здійснення цивільного права; 3) позбавлення суб'єктивного права взагалі; 4) позбавлення права в цілому з одночасним позбавленням права на результат, отриманий внаслідок його неналежного здійснення» [66, с. 81-84].

Схожої позиції притримувався В. С. Єм, який вважав, що у разі відсутності конкретних санкцій за зловживання правом, застосовується відносно-визначена санкція у вигляді відмови в захисті права. На його думку, дана санкція має конкретні форми прояву, одна з яких полягає в позбавленні суб'єктивного права загалом. Він вважав, що найнижчою межею даної санкції є відмова у захисті конкретної форми здійснення права, а вищою – відмова в захисті права загалом, після чого уповноважена особа взагалі може втратити своє суб'єктивне право [213, с. 75].

З таким підходом важко погодитись, оскільки у чинному цивільному законодавстві України вказівки на розуміння санкції за зловживання правом у вигляді відмови в захисті права як відносно-визначеної немає, так як і вказівки на

межі її застосування також немає. При цьому, позбавлення права загалом як санкція за зловживання правом не відповідає і самій правовій природі зловживання, оскільки позбавлення особи суб'єктивного права приведе до неможливості належного здійснення уповноваженою особою своїх житлових прав у своїх же інтересах. Тому з даним положенням ми не можемо погодитись.

Відмову в захисті права розуміють як відносно-визначену санкцію і О. О. Поротікова [180, с. 23], М. В. Ібрагімова [92, с. 12], О. С. Губар [70, с. 6]. При цьому, О. О. Поротікова обґрунтовує доцільність застосування позбавлення права як заходу тільки за здійснення шикани та після відповідного відображення його у нормі закону [180, с. 23]. Однак, якщо припустити можливість законодавчого закріплення положення про те, що за зловживання житловими правами допускається, наприклад, позбавлення права власності, і вказавши зловживання як правову підставу її припинення в ст. 346 ЦК України «Припинення права власності», ми переконані, це піддасть на випробування всю систему приватноправового регулювання.

Таким чином суд, встановивши ознаки зловживання житловими правами в діях уповноваженої особи і залежно від конкретних обставин справи, може відмовити у захисті права взагалі. Розміщення відмови у захисті права у ч. 3 ст. 16 ЦК свідчить про її особливий статус, так як дана санкція не належить до способів захисту цивільних прав та інтересів, закріплених у ч. 2 цієї ж статті. Санкція у вигляді відмови у захисті належного особі права є особливим пасивним заходом захисту, який направлений на невизнання юридичних наслідків незаконного правоздійснення, в якій би формі воно не було [70]. Дана санкція є цілком незалежною від інших відомих санкцій за цивільне правопорушення, яка не входить до норм ні деліктної, ні кондиційної відповідальності, ні відповідальності за зобов'язаннями. Тому вище наведені нами погляди на її градацію, є необґрунтовано широкими, а позбавлення житлових прав в цілому як правовий наслідок зловживання житловими правами є неприйнятним.

Відмову у захисті права частіше всього ототожнюють з цивільно-правовою відповідальністю, оскільки така санкція є мірою відповідальності, забезпечуючи відновлення порушених прав. Однак підставою застосування мір цивільно-

правової відповідальності завжди є правопорушення, тобто протиправна і винна поведінка особи, наслідки якої є завдання шкоди [188, с. 205-206]. А зловживання житловими правами, як ми раніше встановили – є правовою поведінкою, яка здійснюється в межах прав, прямо не порушуючи при цьому жодних норм права. Тому санкція норми ЦК України про зловживання правом є своєрідною правоохоронною мірою від недобросовісних дій суб'єкта, пов'язаних із зловживанням правом, оскільки цивільно-правові санкції як мінімум включають в себе міри захисту, оперативні міри і міри цивільно-правової відповідальності [34, с. 274-275]. При цьому, як зазначається у літературі, міри захисту, що являють собою сукупність заходів, які забезпечують нормальний хід реалізації права, не можуть включати в себе відмову в захисті за зловживання, оскільки вони є однорівневими категоріями і передбачають «або захист цивільних прав, або відмова в їх захисті».

Водночас, відмова у захисті права свідчить про застосування цивільно-правової санкції внаслідок порушення меж здійснення суб'єктивного права і перебування особи в стані захисту, який не може бути визнаний самозахистом або будь-яким видом оперативного реагування, оскільки в цьому випадку реалізується такий елемент як право на захист. В. О. Волков звертає увагу на особливість зловживання правом, яка полягає в тому, що у більшості випадків при зловживанні відбувається не пряме порушення цивільних прав, а загроза їх порушення, а також «блокування» прав чи перешкоджання їх нормальному здійсненню під видом свого «законного» правокористування. З огляду на цю специфіку, автор вважає, що цивільно-правові наслідки зловикористальних актів являють собою не відшкодування заподіяної шкоди, а лише деактивація права самого порушника – відмова в його захисті. Всі інші заходи захисту застосовуються в основному, виходячи із самого факту заподіяння шкоди, наприклад, факту безпідставного збагачення (кондикція), порушення виконання зобов'язань тощо» [34, с. 274].

Вважаємо, що виходячи зі змісту ч. 3 ст. 16 ЦК України, відмова у захисті права особі, яка допустила зловживання правом, означає захист порушених прав

особи, щодо якої допущено зловживання. Основною метою даного правового наслідку є не покарання особи, яка допустила зловживання житловими правами, а захист прав особи, яка потерпіла від цього зловживання. Тому відмову у захисті права як правовий наслідок за зловживання житловими правами пропонується розуміти у вузькому значенні як відмову судом стороні спору в застосуванні конкретного способу захисту житлових прав. За своєю природою цей захід є санкцією, але не є видом цивільно-правової відповідальності, оскільки відмова у захисті права не пов'язана ні з позбавленням уповноваженої особи будь-якого права, ні з покладанням на неї будь-яких обов'язків [213, с. 10].

Слід відмітити, що даний підхід підтримується у юридичній літературі. Д. В. Горбась обґрунтовує висновок про те, що загальним негативним наслідком за зловживання правом є відмова в захисті того права, при здійсненні якого було допущено зловживання, тобто таке право не підлягає правовому захисту [47, с. 4].

Вважаємо за необхідне дослідити деякі особливості відмови у захисті житлових прав як правового наслідку зловживання житловими правами для розуміння її сутності. Так, особливістю застосування відмови у захисті права є те, що суд може, а не повинен відмовити у захисті права у разі зловживання житловими правами. Тому застосування цієї санкції судом не є обов'язковим, оскільки закон не містить чітких вказівок, які б визначали обставини, за наявності яких суд може не застосовувати відмову в захисті права і це питання відноситься виключно у сферу власного розсуду судді [111, с. 97]. Щодо широкого суддівського розсуду Н. О. Ковальова зазначає, що суд може як відмовити у захисті права, так і не відмовляти, однак санкція за зловживання правом при доведеному факту зловживання у діях особи повинна наставати в будь-якому разі [107, с. 12], як це є згідно законодавства РФ. Тому цілком обґрунтовано вислів «може відмовити» тлумачити як «зобов'язаний» [107, с. 47], якщо факт зловживання встановлено і доведено судом.

З даним підходом не погоджуються деякі вчені, обґрунтовуючи це тим, що слово «може» підкреслює лише право суду погодитися або не погодитися з тим, чи мало місце зловживання правом у діях уповноваженої особи, так як в цьому

диспозитивному правилі реалізується принцип розумності та самозбереження цивільно-правової системи [35, с. 168]. При цьому, відмова в захисті права може бути і частковою, що підтверджується практикою правозастосування [258, с. 106] і окремими позиціями науковців [213, с. 10].

Також, зважаючи на те, що до суду за захистом порушеного права звертається позивач, то, на перший погляд, ч. 3 ст. 16 ЦК України стосується відмови у захисті права саме позивача. Зміст ч. 3 ст. 16 ЦК України зазнає критики через те, що відмова суду у захисті права передбачає звернення до суду особи, що зловживає житловими правами, однак така особа може і не звертатись до суду. Такий стан речей ніби змушує потерпілу особу очікувати звернення до суду самого правопорушника і передає ініціативу особі, яка завдала шкоду, що є неприйнятно [180, с. 23]. Тому у випадку, коли уповноважена особа, яка зловживала своїми житловими правами, звернулась до суду із захистом своїх прав, а суд встановив в її діях наявність зловживання правом, - суд повинен відмовити їй у захисті. При цьому, якщо особа, якій була завдана шкода зловживанням подасть позов до відповідача (особи, яка здійсненням свого права завдала шкоду позивачу), і такий позов буде задоволено, можна вважати, що позитивним рішенням на користь позивача суд захистив його права, і цим самим відмовив у захисті відповідачу (не врахував його заперечень, наприклад). Подібне зауваження робить і О. С. Губар, який наголошує, що відмовою в захисті права суд захищає права однієї особи, а правам іншої відмовляє в захисті [70, с. 3-4].

На наше переконання, найбільш обґрунтованим та переконливим є підхід, відповідно до якого суд не «може», а «повинен» відмовити у захисті житлових прав у разі порушення норми, закріпленої в ч. 3 ст. 13 ЦК України [174, с. 44]. Це дозволить встановити певні межі суддівського розсуду при застосуванні поняття «зловживання правом», так як зміст ч. 3 ст. 16 ЦК України залишає вирішення питання про застосування правового наслідку зловживання у вигляді відмови у захисті права на розсуд суду, що фактично дозволяє суду не застосовувати зазначений правовий наслідок навіть у випадку встановлення факту зловживання житловими правами. Окрім того, необхідно підтримати позицію, що в рамках

зазначеного обов'язку суд може відмовити особі в захисті належного їй права повністю або частково. Відмова в захисті є санкцією, передбаченою ст. 13 ЦК України, яка не «вважає» існування будь-якого суб'єктивного права в цілому, а заперечує лише юридичну силу здійснення відповідного житлового права у вигляді відмови в захисті конкретної вимоги, яка заявлена уповноваженою особою.

Тому слід підтримати думку науковців про необхідність закріпити в ЦК України обов'язку суду відмовляти у захисті цивільних прав та інтересів особи повністю або частково в разі зловживання такою особою своїми правами.

Отже, безпосередньою метою зазначеної санкції є не покарання особи, яка допустила зловживання правом, а захист прав особи, яка потерпіла від цього зловживання. Відповідно, для захисту порушених прав потерпілого суд може не прийняти доводи особи, яка допустила зловживання правом, що обґрунтовують відповідність своїх дій із здійснення належного їй права формальним вимогам законодавства. Тому згадана норма закону може застосовуватися і до позивача, і до відповідача як уповноваженої особи в розумінні ч. 3 ст. 16 ЦК, якій суд відмовляє у захисті житлового права повністю або частково.

Видається, що суд повинен застосовувати такий правовий наслідок зловживання житловими правами як відмова у захисті права, незважаючи на посилення позивача або відповідача на норму про неприпустимість зловживання цивільними правами, закріплену в ч. 3 ст. 13 ЦК України. Можливість кваліфікації судом дій особи як зловживання правом не залежить від того, чи посилалась інша сторона спору на зловживання правом іншою стороною, тому суд вправі за своєю ініціативою відмовити в захисті права особі, яка зловживає своїм правом [70, с. 5].

Отже, під відмовою у захисті права, як правовим наслідком зловживання житловими правами, пропонується розуміти особливу санкцію цивільного права, яка полягає у відмові в застосуванні конкретного способу захисту житлових прав і застосовується (в тому числі за власною ініціативою суду) як до позивача, так і до відповідача. Вузька сфера, звужувальне тлумачення і виключність сфери

застосування цивільно-правової санкції ст. 13 ЦК України відмови в захисті права є гарантією від безмежного, свавільного застосування норми про заборону на зловикористальне здійснення суб'єктивних цивільних прав [34].

Відповідно до змісту ч. 6 ст. 13 ЦК України, при зловживанні житловими правами суд може також застосувати *інші наслідки, встановлені законом*. З цього приводу в літературі сформульовано різні підходи щодо вирішення даного питання. Так, обґрунтовується теза щодо можливості віднесення до таких наслідків: відмови у примусовому захисті права судом; примусового виконання обов'язку про припинення зловживання своїми правами на підставі рішення суду; недійсність правочинів; призупинення або припинення діяльності, яка заподіює шкоду або створює таку небезпеку [131, с. 83; 119, с. 46].

У судовій практиці трапляються непоодинокі випадки застосування судами іншого способу захисту, ніж той, що передбачений законом або договором. Наприклад, Хустський районний суд Закарпатської області у справі за позовом одного зі співвласників квартири до іншого про усунення перешкод у користуванні квартирою, що створювалися, на думку позивача, порушенням відповідачем правил співжиття, рішенням попередив відповідача про недопустимість їх порушення. Вважаємо, що прийнятним є застосовування цього способу захисту згідно зі ст. 116 ЖК України «Виселення без надання громадянам іншого житлового приміщення» як превентивний захід запобігання подібних ситуацій у правовідносинах між наймачами житлових приміщень, членами їх сім'ї та іншими особами, які з ним проживають, і не є способом захисту права чи інтересу, що застосовується на вимогу власника житла на підставі ст. 321 ЦК України (непорушність права власності).

Тому у відносинах з приводу користування житлом державної форми власності, суд може попередити особу про недопустимість порушення прав інших осіб своїми недобросовісними діями. «Попередження» саме по собі має моралізуючі значення, оскільки покликане спонукати уповноважену особу діяти добросовісно, не порушувати права та інтереси інших осіб, або ж не створювати загрозу завдання їм шкоди. Даний спосіб захисту, застосований судом,

покликаний попередити правопорушення, передбачене ст. 116 ЖК, яке полягає у систематичному руйнуванню житла, використання його не за призначенням або систематичному порушенню правил співжиття в одному житлі осіб, які мають право на користування таким житлом.

Вважаємо, що як превентивний захід, спрямований на запобігання зловживанню правом, даний спосіб захисту житлових прав теж може бути застосований.

Норма про неприпустимість зловживання цивільними правами має загальний характер та повинна застосовуватись тільки у разі відсутності спеціальної норми. Тому, як особливий правовий наслідок за зловживання житловими правами, пов'язаний із здійсненням права власності на житло, що є пам'яткою історії та культури і водночас будівлею житлового фонду, є передбачений ст. 352 ЦК України викуп пам'яток історії та культури. Згідно з даною нормою, у разі, якщо власник житла - пам'ятки історії та культури, не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд, за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури, може прийняти рішення про її викуп державою. Даний правовий наслідок має свої особливості.

Перш за все, слід відмітити, що положення ст. 352 ЦК України ґрунтуються на положеннях Конституції, відповідно до яких кожна особа повинна турбуватися про зберігання культурної та історичної спадщини. Тому дана стаття покликана обмежити право панування власника над житлом, яке є об'єктом культурної спадщини. Тим не менше, придбаваючи таке житло, власник цілком свідомо мав би розуміти особливість і цінність такого житла не тільки для нього. Видається логічним те, що об'єкти культурної спадщини знаходяться під особливою охороною держави.

У ЦК України не дається визначення пам'ятки історії та культури, тому слід виходити з визначення, що міститься в ЗУ «Про охорону культурної спадщини». Зі змісту визначення, даного в Законі, зрозуміло, що пам'яткою є такий об'єкт культурної спадщини національного або місцевого значення, який занесений до

Державного реєстру нерухомих пам'яток України, та являє собою місце, споруду, комплекс чи їхні частини, пов'язані з ними території чи інші об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність історичного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність. В більшості, це об'єкти нерухомості, в тому числі і віднесені до житлового фонду. Таке житло є дуже популярним, однак володіння і користування подібним житлом супроводжуються цілою низкою правових обмежень, пов'язаних із погодженням практично всіх юридичних чи фактичних дій, щодо такого житла.

Викуп пов'язаний із виявленням недобросовісного утримання пам'ятки, що загрожує її пошкодженням або знищенням і завдає шкоди житловим правам інших осіб, і це дає можливість державі (в особі спеціально уповноваженого органу) зробити відповідне попередження, яке має містити реальний термін протягом якого власник повинен вжити заходів щодо збереження пам'ятки. І тільки в разі відмови або неможливості власника здійснювати належне утримання пам'ятки історії чи культури, такий орган має право звернутися до суду з позовом про викуп пам'ятки, яка утримується безгосподарно, що загрожує її пошкодженням або знищенням.

Об'єктивна сторона такої поведінки полягає в тому, що уповноважена особа хоч і спрямовує свої зусилля для збереження пам'ятки, однак вони не є достатніми, оскільки пов'язані із наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, які з нею проживають. Або ж в силу браку коштів ігнорує можливість спричинення негативних наслідків для інших осіб свідомо розуміючи їх невідворотність і що це може призвести до руйнування пам'ятки. При цьому, особа може просто нехтувати тим, що її дії або бездіяльність створюють загрозу завдання шкоди пам'ятці історії чи культури і усвідомлено нищити житло для створення умов до виселення інших уповноважених осіб.

Правопорушення ж, передбачене ч. 1 ст. 352 ЦК може характеризуватись як бездіяльністю, так і певними діями, що призводять до руйнування або знищення такого житла. Порушення даної правової норми може полягати у не приведенні відповідних ремонтних чи реставраційних робіт, а дії, що загрожують

пошкодженням або знищенням пам'ятки, виражаються в експлуатації з метою, що суперечить законодавству з питань охорони культурної спадщини, у проведенні ремонтних та реставраційних робіт з порушенням відповідних правил та норм щодо проведення таких робіт. В такому разі викуп проводиться безсумнівно.

Тому зважаючи на особливість житла, що є об'єктом культурної чи історичної пам'яті, вважаємо, що в межах правових наслідків зловживання житловими правами є допустимими способами захисту не тільки попередження, але і викуп пам'ятки. Викуп передбачає відшкодування власнику вартість такого житла, яка визначається за згодою сторін з врахуванням відповідних нормативно-правових актів, які визначають порядок грошової оцінки пам'яток історії та культури. Отримавши певні грошові кошти, особа може придбати собі інше житло. Викуп має за мету в першу чергу збереження житла, яке є пам'яткою історії чи культури, а не позбавлення уповноважених осіб прав щодо такого житла. Підтвердженням цього є його оплатний характер, що сприяє забезпеченню реалізації потреби у проживанні в іншому житловому приміщенні. Видається, викуп слід відмежовувати від характерного житловому праву виселення або позбавлення права користування житлом.

Вважаємо за необхідне проаналізувати виселення із житла більш детально і визначити можливість його застосування до особи, яка зловживає своїми житловими правами. Виселення являє собою вилучення житла, в якому особа проживала. Законодавством України передбачені такі види виселення:- з наданням іншого житлового приміщення (за винятком випадків при зверненні стягнення на житлове приміщення, що були придбані за рахунок кредиту або іпотечного договору) та без надання житлового приміщення (якщо будинок у якому проживає особа підлягає знесенню,загрожує обвалом).

У більшості, виселення пов'язується із прямим порушенням норм права і є наслідком вчинення особою правопорушення. Наприклад, згідно із ст. 116 ЖК України, якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують житло, або використовують його не за призначенням (для промислового виробництва), або систематичним порушенням

правил співжиття роблять неможливим для інших осіб життя в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого жилого приміщення. Або ж у випадку відсутності в житлі протягом певного періоду, як от норми ЖК і ЦК України, які містять гарантії щодо збереження житла державної форми власності за тимчасово відсутніми громадянами протягом шести місяців (ст. 71 ЖК), членів сім'ї власника жилого приміщення протягом року (ст. 405 ЦК України). Не проживання у житлі понад встановлений строк без поважних причин, дають підстави для визнання цих осіб в судовому порядку такими, що втратили право користування ним (ст. 72 ЖК та ст. 405 ЦК України).

Тобто виселення є прямим порушенням норм права, що підтверджується і судовою практикою [250]. Однак, зловживання житловими правами, як ми встановили в попередньому розділі, не порушує норм права, тому видається неправильним застосовувати позбавлення права користування житлом (виселення) до таких осіб. Це пояснюється не тільки надзвичайно важливою соціальною роллю житла для кожної особи, але і рядом правових гарантій.

Так, згідно із ст. 47 Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону і за рішенням суду. У свою чергу, ЖК і ЦК України встановлюють гарантії щодо збереження житла за його власниками без обмежень, та гарантії збереження житла державної форми власності за тимчасово відсутніми громадянами. Окрім того, варто звернути увагу і на положення міжнародного права, які регулюють дану сферу правовідносин. Так, правова позиція Європейського суду з прав людини, у п. 1 ст. 8 Європейської конвенції про захист прав людини та основних свобод, гарантує кожній особі право на повагу до її житла. Дане право охоплює насамперед право займати житло, не бути виселеним чи позбавленим свого житла.

Це у свою чергу покладає на Україну обов'язок «вживати розумних і адекватних заходів для захисту суб'єктивних прав особи» (рішення у справі Паввел і Рейнер проти Об'єднаного Королівства від 21.02.1990 р.). Такий

загальний захист житлових прав поширюється як на власника житла (рішення у справі Гіллов проти Об'єднаного Королівства від 24.11.1986 р.), так і на наймача (рішення у справі Ларкос проти Кіпру від 18.02.1999 р.) [250].

Пункт 2 ст. 8 Європейської конвенції чітко визначає підстави, за яких втручання держави у використання особою прав, зазначених у п. 1 цієї статті, є виправданим. Тому «таке втручання має бути передбачене законом і необхідним в демократичному суспільстві, а також здійснюватися у інтересах національної і громадської безпеки або економічного добробуту країни, для охорони порядку і запобігання злочинності, охорони здоров'я чи моралі, захисту прав і свобод інших осіб» [82]. Даний перелік підстав для втручання є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню. Попри це, державі надаються широкі межі розсуду, які не є однаковими, однак в кожному конкретному випадку залежать від цілей, зазначених у п. 2 ст. 8 Європейської конвенції.

Окрім того, у нашій країні набули звичайного стану речей випадки придбання житла як капіталу, і таке житло може не використовуватись для проживання протягом досить тривалого часу. Або ж деякі власники житла змінили місце проживання на територію інших держав, однак це не означає, що їх потрібно позбавити права власності чи висилити членів їх сім'ї, які систематично їх навідують за кордоном і не проживають певний період вдома. Вважаємо, що вирішення даних питань потребує відчуття законодавцем реальності, яка існує в суспільстві, а також зваженого підходу до правових наслідків зловживання житловими правами.

Зважаючи на вище наведене, ми не можемо підтримати позицію М. М. Хміля про те, що «до мір несприятливих наслідків, що наступають за зловживання правом, має бути віднесене позбавлення права, яким особа зловживала» [256, с. 166]. Окрім того, відповідно до ст. 9 ч. 4 ЖК України «ніхто не може бути виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше, як з підстав і порядку передбачених законом». А як відомо, законом не встановлено, що за зловживання правом можна позбавляти особу такого права.

Видається, правові наслідки за зловживання правом не можуть «вразити» існування житлових прав в цілому, оскільки такий жорсткий підхід характерний правовим підставам для їх припинення. Вважаємо, що законодавством має бути прямо передбачено зловживання житловими правами саме як підстава для припинення даних прав. Так, за зловживання правом власності позбавляти уповноважену особу суб'єктивного права власності на житло означатиме створення юридичної норми, яка стане новою підставою припинення права власності. Тому зазначені вище аргументи і приклади стали підставою для обґрунтування в доктрині права висновку про те, що норма про заборону зловживання правом має виконувати переважно охоронну функцію.

Заподіяна зловживанням шкода не може бути відшкодована виключно на підставі норми ст. 13 ЦК України про зловживання правом, а має відшкодовуватися на підставі загальних норм про відшкодування шкоди з урахуванням умислу, конкретних обставин справи та підстав виникнення права, яким зловживає його носій. Недопустимим є включення у ст. 13 ЦК України конкретних «матеріальних» санкцій, оскільки, як зазначав В. О. Волков, це зможе потенційно анулювати будь-яке суб'єктивне право.

Тому визначення правових наслідків зловживання житловими правами потребує виваженого підходу. Вважаємо, що загальними правовими наслідками зловживання житловими правами є право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами та право суду відмовити у захисті житлових прав особи. До інших (спеціальних) правових наслідків, передбачених і допустимих чинним законодавством за зловживання житловими правами, слід віднести попередження особи про недопустимість порушення житлових прав іншої особи та викуп пам'ятки культурної спадщини.

Висновки до розділу 3:

Дослідження цивільно-правової охорони і захисту житлових прав від зловживання у цивільному законодавстві України та у деяких інших країнах, а також аналіз доктрини цивільного права щодо розуміння правових наслідків

зловживання житловими правами, дозволили сформулювати наступні висновки та пропозиції:

1. Вивчення вітчизняного та іноземного законодавства з приводу визнання неприпустимості зловживання цивільними правами, дозволяє стверджувати, що проблема встановлення меж здійснення суб'єктивних прав визнається у переважній більшості країн світу. Спеціальна правова норма про неприпустимість зловживання житловими правами має місце у житловому законодавстві Швейцарії. Однак, у цивільному та житловому праві більшості досліджуваних зарубіжних країн відсутнє нормативне закріплення заборони зловживання житловими правами. Попри це, неприпустимість зловживання житловими правами базується на загальному принципі неприпустимості зловживання цивільними правами (ФРН, більшість країн СНД) з врахуванням обмежень житлових прав та норм житлового законодавства щодо цільового використання житла. Є країни, в яких проблема зловживання житловими правами визнається виключно на рівні доктрини та судової практики (Франція). У багатьох досліджуваних країнах визнається взаємозв'язок меж здійснення суб'єктивних прав, добросовісності і заборони зловживання правом (ФРН, Франція).

2. Обґрунтовано, що задля посилення правової охорони і захисту житлових прав учасників житлових відносин, а також для встановлення на рівні законодавства меж здійснення житлових прав, слід ч. 5 ст. 9 ЖК України доповнити і викласти у такій редакції: «Учасники житлових правовідносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами».

3. Додатково обґрунтовано, що факти, пов'язані із здійсненням житлових прав як у межах, так і з виходом за межі їх здійснення, є передумовою виникнення житлових спорів. Механізм правової охорони і захисту житлових прав є системою правових форм, засобів і способів, дія і взаємодія яких спрямована на запобігання

зловживанню житловими правами чи на їх відновлення у випадку спричинення шкоди зловживанням.

Захист житлових прав ґрунтується на правових основах захисту цивільних прав і може здійснюватись у юрисдикційній або неюрисдикційній формі. Доведено, що застосування неюрисдикційної форми захисту житлових прав не є обов'язковим при зловживанні житловими правами, хоча і є допустимим згідно чинного цивільного законодавства. Обґрунтовується, що самозахист повинен мати обмежене застосування при зловживанні житловими правами.

Встановлено, що найбільш дієвим та пристосованим до вирішення житлових спорів є захист прав суб'єктів житлових відносин у суді, який, як показує практика, є найбільш ефективним та об'єктивним.

4. До загальних правових наслідків зловживання житловими правами відносяться: 1) право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами; 2) право суду відмовити у захисті житлових прав; 3) інші наслідки, встановлені законом. До інших правових наслідків, передбачених чинним законодавством за зловживання житловими правами, віднесено попередження особи про недопустимість порушення житлових прав інших осіб та викуп пам'яток історії та культури.

5. Право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами може бути застосовано судом у випадку вчинення зловживання житловими правами у формі дій. У разі вчинення зловживання житловими правами у формі бездіяльності, суд не може зобов'язати уповноважену особу припинити зловживання житловими правами, тобто спонукати до вчинення активних дій.

6. Відмова у захисті права, як правовий наслідок за зловживання житловими правами, розуміється як особлива цивільно-правова санкція, що полягає у відмові в застосуванні конкретного способу захисту житлових прав повністю або частково.

7. Обґрунтовано, що «попередження про недопустимість порушення прав інших осіб» може бути застосовано в рамках ст. 116 ЖК України у відносинах, що виникають з приводу користування житлом державної форми власності. Тому, ми

вважаємо, що «попередження про недопустимість порушення прав інших осіб» як превентивний захід, спрямований на запобігання зловживанню житловими правами, теж може бути застосований.

8. Як правовий наслідок за зловживання житловими правами допустимим є викуп житла, що є об'єктом культурної чи історичної пам'яті. Викуп має за мету в першу чергу збереження житла, яке є пам'яткою історії чи культури, а не позбавлення уповноважених осіб права користування таким житлом. Підтвердженням цього є його оплатний характер, що дає можливість особі придбати інше житло і таким чином задовольнити свою житлову потребу.

9. Встановлено, що правовим наслідком зловживання житловими правами не може бути позбавлення права користування житлом (виселення). Обґрунтовано, що правові наслідки за зловживання житловими правами не можуть «вразити» існування житлових прав у цілому, оскільки такий жорсткий підхід характерний правовим підставам для їх припинення. Тому, якщо законодавством не передбачено зловживання житловими правами як підстава їх припинення, позбавляти права користування житлом за зловживання є неприпустимим.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження цивільно-правових аспектів меж здійснення житлових прав були розроблені теоретичні положення цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у процесі здійснення житлових прав, спрямовані на удосконалення чинного законодавства України щодо добросовісного здійснення житлових прав в законодавчо визначених межах, з врахуванням обмежень житлових прав і положення про неприпустимість зловживання правом та на захист прав суб'єктів житлових відносин від зловживання житловими правами, які відображені в наступних висновках та пропозиціях:

1. У роботі відстоюється вузький підхід до розуміння житлових прав як права на житло і права користування житлом для задоволення житлової потреби фізичної особи. Зміст права користування житлом передбачений нормами цивільного і житлового законодавства України та складається із правових можливостей, які пов'язані з користуванням та фактичним проживанням в конкретному житлі.

2. Здійснення житлових прав є поведінкою уповноваженої особи (активною чи пасивною), спрямованою на реалізацію тих правових можливостей, які передбачені змістом житлових прав, шляхом вчинення конкретних вольових дій.

Приватноправові особливості здійснення житлових прав пов'язані із особливим об'єктом житлових прав – житлом; належністю житла до певного виду; правовим становищем уповноважених фізичних осіб; в залежності від роду правовідносин з приводу житла.

3. Житло є родовим поняттям, що узагальнює різні його види (житловий будинок, кімната у квартирі, квартира, ізольоване житлове приміщення тощо). Цільовий характер житла полягає у використанні його винятково для проживання. У той же час, цільовий характер житла зумовлює і призначення права користування конкретним житлом – для фактичного проживання. Використання

житла для проживання є необхідною умовою добросовісного здійснення житлових прав.

4. Межі здійснення житлових прав, закріплені цивільним та житловим законодавством України, поділяються на загальні та спеціальні. Загальними межами здійснення житлових прав є: 1) утримання від дій, які могли б порушити права інших осіб чи заподіяти шкоду довкіллю та культурній спадщині; 2) заборона дій уповноваженої особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах; 3) дотримання моральних засад суспільства. Спеціальними межами здійснення житлових прав є: 1) врахування призначення житлових прав при їх здійсненні; 2) врахування обмежень житлових прав, встановлених чинним законодавством.

Межі здійснення житлових прав класифікуються: 1) в залежності від способів фіксації в праві; 2) залежно від ступеня визначеності; 3) залежно від сфери правового регулювання; 4) залежно від наявності вольового елементу; 5) у залежності від поділу житла: за призначенням і за формою власності

5. Межі здійснення житлових прав - передбачені чинним цивільним законодавством рамки дозволеної поведінки уповноваженої особи, пов'язані із здійсненням житлових прав фізичної особи для задоволення її житлових потреб з урахуванням встановлених обмежень та загальних принципів права, внаслідок чого особа набуває для себе правові можливості, які складають зміст житлових прав.

6. Межі здійснення житлових прав визначаються через дію обмежень житлових прав і залежать від їх наявності або відсутності. У ЖК України обмеження покликані забезпечити гарантії безперешкодного здійснення користування житлом для осіб, які мають на це право (відказоодержувачі, члени сім'ї наймача чи власника житла та інші).

Від обмежень житлових прав відрізняються обтяження житла, які є зареєстрованими в передбаченому законодавством порядку обов'язкові для власника права третіх осіб на користування його житлом.

7. Здійснення житлових прав, що порушує або створює загрозу порушення житлових прав інших осіб, характеризується недобросовісністю. Недобросовісність при здійсненні житлових прав полягає в усвідомленому завданні шкоди або створенні реальної загрози її завдання житловим правам інших осіб. Наслідком недобросовісного здійснення житлових прав є зловживання житловими правами. Зловживання житловими правами розглядається як недобросовісне здійснення уповноваженою особою житлових прав і характеризується сукупністю наступних ознак: 1) здійснення житлових прав у формі дії або бездіяльності; 2) наявність виняткового наміру завдати шкоди іншій особі, використання житлових прав не за призначенням або інших недобросовісних намірів; 3) завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди житловим правам іншої особи, що уповноваженою особою усвідомлюється; 4) порушує принцип заборони зловживання правом та принцип добросовісності.

8. У залежності від недобросовісного наміру встановлено форми зловживання житловими правами: 1) зловживання житловими правами з винятковим наміром завдати шкоди іншим особам (шикана); 2) зловживання житловими правами з наміром використання житла не за призначенням; 3) зловживання житловими правами з іншими недобросовісними намірами.

Залежно від форми поведінки, яка становить зміст зловживання, виділено такі види зловживання житловими правами: 1) зловживання житловими правами у формі дій; 2) зловживання житловими правами у формі бездіяльності.

9. З метою забезпечення охорони та захисту житлових прав учасників житлових відносин, а також з урахуванням іноземного правового досвіду щодо визнання неприпустимості зловживання житловими правами, пропонується внести зміни до ч. 5 ст. 9 ЖК України і викласти її у наступній редакції: «Учасники житлових правовідносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом)».

Внесення відповідних змін сприятиме створенню додаткових правових гарантій для протидії зловживанню житловими правами та недопущення даного правового явища у правовій дійсності.

10. Загальними правовими наслідками зловживання житловими правами є: 1) право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами; 2) право суду відмовити у захисті житлових прав; 3) інші наслідки, встановлені законом. Право суду зобов'язати особу припинити зловживання житловими правами може бути застосовано судом у випадку вчинення зловживання житловими правами у формі дій. Відмова у захисті права, як правовий наслідок за зловживання житловими правами, є особливою цивільно-правовою санкцією, що полягає у відмові в застосуванні конкретного способу захисту житлових прав повністю або частково.

11. Правовим наслідком зловживання житловими правами не може бути позбавлення права користування житлом (виселення), оскільки правові наслідки за зловживання житловими правами не можуть впливати на житлові права в цілому. Законодавством не передбачено зловживання житловими правами як підставу для їх припинення, тому позбавляти права користування житлом за зловживання є неприпустимим.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Аврамова О. Правова природа та система житлових прав / О. Аврамова // Підприємництво, господарство і право. - 2015. - №7. - С. 3-6.
2. Агарков М. М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве / М. М. Агарков // Известия АН СССР. - 1946. - № 6. - С. 424-436.
3. Алексеев С. С. Избранное: Наука права. Общесоциальные проблемы. Публицистика. М.: Статут, 2003. - 480 с.
4. Алексеев С. С. Правовые запреты в структуре советского права // Правоведение. - 1973. - № 5. - С. 43-45.
5. Алексеев С. С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве. - М.: Юрид. лит., 1989.
6. Алексеева О. Г. Жилищное правоотношение социального найма: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / О. Г. Алексеева; Ур. гос. юрид. акад. - Екатеринбург, 2006. - 30 с.
7. Бабаев А. Б. Методологические предпосылки исследования корпоративных правоотношений / А. Б. Бабаев // Вестник гражданского права. - 2007. - № 4. - С. 5-22.
8. Бакалінська О. О. Категорія «добросовісність» у цивільному праві України / О. О. Бакалінська // Часопис Київського університету права. - 2011. - №4. - С. 200-203.
9. Балюк Ю. О. Речове право користування житлом членами сім'ї власника / Ю. О. Балюк // Приватне право і підприємництво. - 2015. - Вип. 14. - С. 123-126.
10. Бандурка І. В. Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / І. В. Бандурка; Університет внутрішніх справ. - Х., 1998. - 23 с.
11. Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права / Басин Ю. Г.; отв. ред.: Ваксберг М. А. - Альма-Ата, 1963. - 244 с.

12. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / Н. В. Безсмертна. - К., 2001. - 19 с.
13. Безсмертна Н. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н. Безсмертна // Право України. - 2005. - №1. - С. 103-105.
14. Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» // Право України. - 2003. - №11. - С. 133-137.
15. Белоножкин А. Ю. Содержание и формы злоупотребления субъективным гражданским правом : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / А. Ю. Белоножкин. - Волгоград, 2005. - 26 с.
16. Беляневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти) : монографія / О. А. Беляневич. - К.: Юрінком Інтер, 2006. - 592 с.
17. Бервено С. М. Принцип неприпустимості зловживання правом у договірних зобов'язаннях // Вісник національного університету внутрішніх справ. Вип. 32. - 2006. - С. 276-288.
18. Бирюкова Л. А. Злоупотребление правом в теории и практике применения норм о банковской гарантии / Л. А. Бирюкова // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 2. - М.: Статут. - Екатеринбург: Институт частного права, 2002. - С. 280-296.
19. Білоцький О. В. Речові права на чуже житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / О. В. Білоцький. - К., 2011. - 19 с.
20. Білоцький О. В. Сервітутне право користування житлом за договором [Електронний ресурс] - О. В. Білоцький // Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Prip/2009_8/Bilotskiy.pdf.
21. Богданова Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав : автореф. дис. на соискание учен. степени докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право;

- предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Е. Е. Богданова. - М., 2010. - 64 с.
22. Братусь С. Н. О пределах осуществления гражданских прав // Правоведение. - 1967. - № 3. - С. 80-84.
23. Вавилин Е. В. Осуществление и защита гражданских прав / Е. В. Вавилин ; Рос. акад. наук, Ин-т государства и права. - М. : Волтерс Клувер, 2009.
24. Васильев А. М. О правовых идеях и принципах // Советское государство и право. - 1975. - № 3. - С. 13-14.
25. Васильев В. В. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / В. В. Васильев; Моск. акад. экон. и права. - М., 2004. - 26 с.
26. Васильев С. В. Особливості розгляду окремих категорій цивільних справ : навч. посіб. / С. В. Васильєв. - Х. : Еспада, 2012. - 480 с.
27. Васильєва В. А. Цивільно-правове регулювання діяльності з надання посередницьких послуг: монографія / В. А. Васильєва. - Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпат. нац. ун-ту ім. В. Стефаника, 2006. - 346 с.
28. Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права // Право України. - 2003. - № 6. - С. 18-22.
29. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. - М.: Статут, 2003. - 382 с.
30. Вдовиченко О. О. Поняття зловживання правом / О. О. Вдовиченко // Право і суспільство. - 2008. - № 4. - С. 47-51.
31. Ведяхин В. М. К вопросу о понятии правонарушения [Электронный ресурс] / В. М. Ведяхин, А. Ф. Галузин // Правоведение. - 1996. - № 4. - Режим доступа: <http://pravoved.jurfak.spb.ru/old/default.asp?cnt=226>.
32. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. - М.; Л.: Изд-во АН СССР, 1948. - 839 с.

- 33.Венедіктова І. В. Інтерес як складовий елемент цивільних правовідносин / І. В. Венедіктова // Т. 1. Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання): матер. міжн. наук.-практ. конф., м. Київ, 19 жовтня 2012 р. - К. : ТОВ «Білоцерківдрук», 2013. - С. 101-104.
- 34.Волков А. В. Злоупотребление гражданскими правами: проблемы теории и практики : монография / А. В. Волков. - М. : Волтерс Клувер, 2009. - 464 с.
- 35.Волков А. В. Отказ в защите как исключительная (единственная) гражданско-правовая санкция за нарушение запрета о злоупотреблении правом / А. В. Волков // Вестник Саратовской государственной академии права. - 2008. - № 4 (62). - С. 164-168.
- 36.Волков А. В. Принцип недопустимости злоупотребления гражданскими правами в законодательстве и судебной практике (Анализ более 250 судебных дел по злоупотреблению правом) / А. В. Волков. - М. : Волтерс Клувер, 2010. - 960 с.
- 37.Гаверська І. В. Цивільно-правові проблеми забезпечення житлових прав людини та шляхи їх вирішення / І. В. Гаверська // Актуальні проблеми держави і права; Національний університет «Одеська юр академія». - 2010. - №56. - С. 295-299.
- 38.Галянтич М. К. Актуальні питання розвитку житлового законодавства / М. К. Галянтич // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства» 25 лютого 2011 р. - С. 88-91.
- 39.Галянтич М. К. Захист житлових інтересів фізичних осіб / М. К. Галянтич // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 92-й річниці з дня народж. д.ю.н., проф., члена-кореспондента АН УРСР В. П. Маслова «Актуальні проблеми приватного права», Харків. - 28 лютого 2014 р. - С. 18-22.
- 40.Галянтич М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. - Київ-Тернопіль : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, Підручники і посібники, 2009. - 496 с.

41. Галянтич М. К. Поняття та співвідношення житлових прав та інтересів фізичних осіб / М. К. Галянтич // Приватне право і підприємництво. - 2014. - Вип. 13. - С. 143-147.
42. Галянтич М. К. Правові питання користування житлом. - К.: НДІ приватного права та підприємництва, 2006. - 44 с.
43. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень: монографія / М. К. Галянтич. - К.: НДІ приватного права і підприємництва АПН України, 2006. - 512 с.
44. Галянтич М. К. Приватно-правові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / М. К. Галянтич. - К. : КНУ ім. Тараса Шевченка, 2008.
45. Годеме Е. Общая теория обязательств // Пер. с фр. Новицкого И. Б. - М.: 1948. – 327 с.
46. Гойман В. И. «Круглый стол» журнала «Государство и право»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. - 1998. - № 7. - С. 26-27.
47. Горбась Д. В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / Д. В. Горбась. - К., 2009. - 20 с.
48. Горбась Д. В. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав / Д. В. Горбась // Цивільне право України. Загальна частина: Посібник / [І. А. Бірюков, Ю. О. Заїка, В. С. Гопанчук та ін.]; За ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. - К.: Національна академія внутрішніх справ України, 2003. - С. 163-179.
49. Горбась Д. В. Зловживання правом / Д. В. Горбась // Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки. - 2005. - № 2. - С. 119-122.
50. Горбась Д. Сутність здійснення суб'єктивного цивільного права // Підприємництво, господарство і право. - 2003. - № 2. - С. 27-29.

51. Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. проц.; сім. право; міжнар. прив. право» / Н. О. Горобець - Харків, 2010. - 19 с.
52. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-3 [Электронный ресурс] // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. - Режим доступа: http://etalonline.by/?type=text®num=НК9800218#load_text_none_1_.
53. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994 г. [Электронный ресурс] // Информационная система «ПАРАГРАФ» - Режим доступа: <http://online.zakon.kz/>.
54. Гражданский кодекс Республики Молдова от 06.06.2002 г. № 1107-XV [Электронный ресурс] // Государственный реестр юридических актов Министерства юстиции Молдовы. - Режим доступа: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=325085&lang=2>.
55. Гражданский Кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Захватаев / [отв. ред. А. Довгерт]. - К.: Истина, 2006. - 1008 с.
56. Гражданское право : В 2 т.: Учебник / [В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. И. Коваленко и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. - М.: Издательство БЕК, 2002. - Т. 1. - 816 с.
57. Гражданское право : в 4 т. - Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : учебник. – 3-е издание, переработанное и дополненное / под ред. Е. А. Суханова. - М. : Волтерс Клувер, 2008. - 835 с.
58. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. - М. : Издательство Юрайт, 2009. - 993 с.
59. Гражданское право. В 4 т. Том 1: Общая часть: учеб. для студ. вузов, обуч. по напр. 521400 «Юриспруденция» и по спец. 021100 «Юриспруденция» / отв. ред. Е. А. Суханов. - 3-е изд. перераб. и доп. - М. : Волтерс Клувер, 2007. - 720 с.
60. Гражданское право. Учебник / [И. В. Елисеев, А. А. Иванов, Д. А. Медведев и др.]; под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – Ч. 1. – 600 с.

- 61.Гражданское уложение Германии / Научн. редакторы : А. Л. Маковский и др. - 2-е изд., доп. - М. : Волтерс Клувер, 2006. - 816 с.
- 62.Гражданское Уложение Цюрихского Кантона. - СПб. : Издание редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения, 1887. - 890 с.
- 63.Грибанов В. П. Интересы в гражданском праве // Советское государство и право. - 1967. - № 1. - С. 49.
- 64.Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. - М. - 1983.
- 65.Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. - Изд. 2-е, стереот. - М.: Статут, 2001. - 411с.
- 66.Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. - М., 1992.
- 67.Гришаев, С. П. Государственная регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество / С. П. Гришаев. // Российская юстиция. - 2006. - № 11. - С. 32.
- 68.Гришко О. Зловживання правом і порушення договірних зобов'язань: співвідношення понять / О. Гришко // Юридична Україна. - 2011. - № 9. - С. 41-46.
- 69.Губар О. Класифікація зловживання цивільними правами за законодавством України / О. Губар // Юридична Україна. - 2012. - № 11. - С. 93-100.
- 70.Губар О. С. Відмова в захисті права як єдиний правовий наслідок зловживання правом за цивільним законодавством України // Часопис Академії адвокатури України. - 2012/4. - № 17. - С. 1-8.
- 71.Губар О. С. Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / О. С. Губар. - К., 2013. – 19 с.
- 72.Декларація з прав людини і громадянина 1789 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.jnsn.com.ua/cgi-bin/m/tm.pl?Month=08&Day=26&a=N>
- 73.Деревін В. С. Зловживання правом у цивільному праві і у цивільному законодавстві України // Актуальні проблеми держави і права. - 2008. - С. 149-153.
- 74.Дерюгіна Т. В. Теоретичні проблеми в сфері здійснення суб'єктивних цивільних прав : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03

«Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / Т. В. Дерюгіна. - Волгоград, 2010. - 31 с.

75. Дзера И. О. Защита гражданских прав по Гражданскому кодексу Украины / И. А. Дзера // Альманах цивилистики: сборник статей. Вып. 1 / [Т. В. Боднар, А. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик и др.]; под ред. Р. А. Майданика. - К.: Всеукраинская ассоциация издателей «Правовая едність», 2008. - С.149-159.
76. Дзера І. О. Загальні правові засади захисту цивільних прав та інтересів // Договірне право. Загальна частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, та ін.; за ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. - 685 с.
77. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / І. О. Дзера. - К.: Юрінком Інтер, 2001. - 256 с.
78. Дурново Н. А. Злоупотребление правом как особый вид правового поведения: Теоретико-правовой анализ : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теория и история права и государства ; История учений о праве и государстве» / Н. А. Дурново. - Нижний Новгород, 2006. - 27 с.
79. Духно Н. А., Ивакин В. И. Понятие и виды юридической ответственности. // Государство и право. - 2000. - № 6. с.12-17.
80. Ебзеев Б. С. «Круглый стол» журнала «Государство и право»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. -1998. - № 7. - С. 23-25.
81. Емельянов В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами / Емельянов В. И. - М. : Лекс-Книга, 2002. - 160 с.
82. Європейська Конвенція з прав людини і основоположних свобод [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_UKR.pdf.
83. Жилінкова І. В. Особливості здійснення суб'єктивних цивільних прав / І. В. Жилінкова // Вісник академії правових наук України. - 2012. - №1. - С. 100-107.
84. Житлове право України: Навч. посібник / Галянтич М. К. - К.: Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.

85. Житлове право України: Науково-практичний посібник. / Мічурін Є.О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. - Харків, - 2004. - 318 с. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://uristinfo.net/zhilischnoe-pravo/105-eo-michurin-zhitlove-pravo-ukrayini.html>.
86. Житлове право. Словник-довідник / В. Г. Гавриленко, М. І. Ядевич. - Мінськ, 1999.
87. Житловий кодекс Російської Федерації від 22 грудня 2004 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
88. Житловий Кодекс УРСР від 30.06.1989 р. № 5464 - X (редакція від 01.01.2016) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
89. Житлові спори у судовій практиці: навчально-методичний посібник // За заг. ред. В. В. Луця. - Одеса, 2008. - 145 с.
90. Зайцева С. Г. «Злоупотребление правом» как правовая категория: вопросы теории и практики : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теор. и истор. права и гос-ва; истор. учен. о праве и гос-ве» / С. Г. Зайцева. - Волгоград, 2003. - 26 с.
91. Зайцева С. Г. Злоупотребление правом. К вопросу о пределах осуществления права / С. Г. Зайцева // Юрист. - № 7. - 2002. - С.16-18.
92. Ибрагимова М. В. Злоупотребление субъективным гражданским правом: понятие, сущность, виды и последствия : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук: : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / М.В. Ибрагимова, Всероссийск. госуд. налог. акад. Мин-ва фи- нансов Рос. Федерации. - Рязань, 2005. - 21 с.
93. Иеринг Р. Интерес и право: моногр.: пер. с нем. – Ярославль, 1880. - 328 с.
94. Избрехт П. А. Злоупотребление гражданскими правами в сфере предпринимательской деятельности : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / П. А. Избрехт. - Екатеринбург, 2005. - 27 с.

- 95.Иоффе О. С. Советское гражданское право / Иоффе О. С. - М. : Юрид. лит., 1967. - 494 с.
- 96.Исмагилов Р. Р. Злоупотребление правом или право злоупотребления [Электронный ресурс] / Р. Р. Исмагилов // Информационный портал Реальный голос. - Режим доступа: <http://www.vuzlib.su/articles/8274-%D0>.
- 97.Івашова І. П. Законодавчі обмеження й обтяження права користування житлом / І. Івашова // Підприємництво, господарство і право. - 2012 - № 8. - С. 20-23.
- 98.Івашова І. В. Захист права користування житлом / І. В. Івашова // Правовий вісник Української академії банківської справи. - 2012. - № 2 (7). - С. 70-74.
- 99.Івлєв Р. Ю. Межі здійснення прав акціонерів : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Р. Ю. Івлєв. - М., 2007. – 36 с.
- 100.Камышанский В. П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ: дисс. докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / В. П. Камышанский. - М., 2000.
- 101.Кармаза О. Способи подолання прогалин у житловому законодавстві України / О. Кармаза // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. - 2011. - №86. - С. 67-70.
- 102.Карпов Д. В. Критерии правомерности ограничения прав и свобод человека и гражданина // Теория и практика ограничения прав человека по российскому законодательству и международному праву: Сб. науч. тр. - Ч.2. -Т.2. /Под ред. В. М. Баранова. -Н. Новгород: Нижегородск. гос. ун-т, 1998.
- 103.Кацяя Т. В. Злоупотребление субъективным гражданским правом: теоретический анализ и предстоящие изменения в статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации / Т. В. Кацяя // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2010. - №4. - С. 41-47.
- 104.Качановський Ю. В. Римское право в XX веке / Ю. В. Качановский // Право и политика. - 2001. - № 4. - С. 5-11.
- 105.Клименко С. В. Здійснення фізичними особами права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив.

- право і цив. процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / С. В. Клименко. - К., 2011. - 21 с.
106. Клименко С. Правовое положение физических лиц – собственников жилища / С. Клименко // *Leges et Viata*. - 2013. - №10/3. - С. 88-92.
107. Ковалева Н. А. Злоупотребление правом по гражданскому законодательству РФ : дисс. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предпр. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Ковалева Н. А. - М, 2005. - 165 с.
108. Калаур І. Р. Межі та обмеження прав учасників господарських товариств на розподіл прибутку організації та отримання його частини / І. Калаур // Наукові записки Інституту законодавства ВРУ. – 2011. - № 5. (8). – С. 83-87.
109. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>.
110. Колівошко А. А. Феномен зловживання правом (теоретико-правовий аспект) / А. А. Колівошко // Актуальні проблеми запобігання та протидії корупції і охорони права власності : збірник наукових праць / за ред. В. В. Галуцька. - Херсон-Тернопіль : ХЮІ ХНУВС, 2011. - С. 84-86.
111. Колінчук Х. Г. Відмова в захисті права – правовий наслідок зловживання суб'єктивними цивільними правами / Х. Г. Колінчук // Наукові записки Національного університету «Києво-Могилянська академія». - 2010. - Т. 103. Юридичні науки. - С. 96-99.
112. Коментар судової практики розгляду житлових спорів / За заг. ред. М. К. Галянтича; упорядники : М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман, В. М. Махінчук. - 2-е вид., перероб. і допов. [Електронний ресурс] // К. : Юрінком Інтер. - 2008. - 416 с. - Режим доступу: <http://yurincom.com/files/content/Galyntuch-komenter.pdf>.
113. Кондратьев Р. І., Стефанчук М. О. Дискусійні питання щодо системи загальних принципів здійснення суб'єктивних цивільних прав // Університетські наукові записки, 2007, № 2 (22), С. 127-133.

114. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96 // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - №30. - 141 с.
115. Конюхова Є. О. Соціальний найм житла: європейський досвід / Є. О. Конюхова // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми приватного права», Харків. - 28 лютого 2014 р. - С. 311-313.
116. Кохановська О. Цивільно-правові аспекти реалізації індивідуальних прав і реалізації індивідуальних обов'язків // Право України. - 2005. - №4. - С.88.
117. Крашенинников П. В. Жилищное право. - М., 2010. - 413 с.
118. Кудрявцева Е. Н. Ограничения права собственности на жилые помещения : дисс...канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Е. Н. Кудрявцева. - М., 2003.
119. Курбатов А. Недопустимость злоупотребления правом как способ установления пределов реализации (удовлетворения) интересов // Хозяйство и право. - 2000. - № 12. - С. 46-49.
120. Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России: Монография. - Одесса: Экон. Тип., 1899. - 388 с.
121. Курс цивільного процесу : підручник / В. В. Комаров, В. А. Бігун, В. В. Баранкова та ін. ; за ред. В. В. Комарова. - Х. : Право, 2011. - 1352 с
122. Лазар Я. Собственность в буржуазной правовой теории: пер. с нем. - М.: Юрид. лит., 1985. - 192 с.
123. Леонова Г. Б. Категория вещных прав в советском праве // Вестник Московского университета. - Серия 11. - Право. - 1991. - № 5. - С. 5-11.
124. Лерхе П. Пределы основных прав / Лерхе П. // Государственное право Германии. - Т. 2. - М., 1994.
125. Лист Верховного Суду України від 26 травня 2001 року про викладення правових позицій щодо розгляду судами окремих категорій судових справ (Житлове право) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
126. Лічман Л. Г. Судовий захист конституційного права людини на житло // Юридичний вісник. - 1998. - № 3. - С. 96-98.

- 127.Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника житлового приміщення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Л. Г. Лічман. - Х., 2005. - 17 с.
- 128.Ллойд Деннис. Идея права: пер. с англ. М. А. Юмашева, Ю. М. Юмашев/ за ред. Ю. М. Юмашев - М.:ЮГОНА, 2002. - 416 с.
- 129.Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності : навч. посіб. - 2 е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 576 с.
- 130.Луць В. В. Здійснення та захист корпоративних прав в Україні (цивільно-правові аспекти) : [монографія] / за заг редакцією В. В. Луця; АПН України, НДІ ППП. – Т. – Підручники і посібники, 2007. – 318 с.
- 131.Майданик Р. А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві України / Р. А. Майданик ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. - К : ВПЦ «Київський ун-т», 2002. - 502 с.
- 132.Майданик Р. А. Цивільне право. Загальна частина : підручник / Р. А. Майданик ; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, Юрид. ф-т. - К.: Алерта, 2012. (Багатотомне видання). Т. 1 : Вступ у цивільне право. - 2012. - 471 с.
- 133.Малеин Н. С. Правонарушение: понятие, причины, ответственность / Малеин Н. С. - М. : Юрид. лит., 1985. - 189 с.
- 134.Маликов Е. Ю. Правовая природа злоупотреблений субъективным гражданским правом: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Е. Ю. Маликов ; Акад. нар. хозяйства при правит. РФ. - М., 2010. - 17 с.
- 135.Малиновский А. А. Злоупотребление субъективным правом (теоретико-правовое исследование). - М., 2007.
- 136.Малиновский А. А. Злоупотребление субъективным правом как юридический феномен : автореф. дис. на соискание учен. степени доктора юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теор. и истор. права и гос-ва; истор. учен. о праве и гос-ве» / А. А. Малиновский. - М., 2009. - 52 с.
- 137.Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. - М., 2003.

- 138.Марценко Н. С. Осуществление права пользования социальным жильем членами семьи нанимателя согласно действующего законодательства Украины / Н. С. Марценко // *Legea si Viata*. – 2014. - №5/3. - С. 34-37.
- 139.Матанцев Д. А. Категория злоупотребления правом в гражданском и семейном законодательстве и доктрине Российской Федерации : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Д. А. Матанцев. - М., 2012. - 23 с.
- 140.Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. - М.: БЕК, 1999. - 305 с.
- 141.Мейер Д. И. Русское гражданское право (В 2-х ч.). – Ч. 2. - М.: Статут, 1999.
- 142.Мечетина Т. А. Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Т. А. Мечетина. - М., 2003. - 182 с.
- 143.Мечетина Т. А. Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Т. А. Мечетина. - М., 2003. - 18 с.
- 144.Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / В. А. Микрюков. - Пермь, 2004. - 214 с.
- 145.Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : монографія / І. В. Мироненко. - Івано-Франківськ : Супрун В. П., 2012 - 190 с.
- 146.Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ст. канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Зем. право; аграрне право; еколог. право; природорес. право» / І. В. Мироненко. - К., 2008. - 16 с.

147. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; між нар. приватне право» / О. О. Михайленко. - Харків, 2003. - 20 с.
148. Міжнародний Пакт про економічні, соціальні і культурні права від 16.12.1966 р. ратифікований Законом України від 19.10.1973 р. № 2148-08 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_042.
149. Мічурін Є. Захист житлових прав осіб у судовому порядку / Є. Мічурін [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua>.
150. Мічурін Є. О. Обмежені речові права і обмеження права власності / Є. О. Мічурін // Південноукраїнський правничий часопис. - 2007. - №1. - С. 99-102.
151. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): монографія / Є. О. Мічурін. - Х.: Юр світ, НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. - 482 с.
152. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект) : дис... д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Є. О. Мічурін. - К., 2009. - 464 с.
153. Мічурін Є. О. Обмеження права на житло / Мічурін Є. О. - К. : Акад. правових наук України, НДІ Приватного права та підприємництва, 2006. - 48 с.
154. Мічурін Є. О. Система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб / Є. О. Мічурін // Форум права. - 2007. - № 3. - С. 171-184.
155. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; між нар. приватне право» / Є. О. Мічурін. - Х., 2000. - 16 с.
156. Міщенко І. В. Обмеження права приватної власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І. В. Міщенко, 2008. - 18 с.
157. Міщенко І. В. Окремі законодавчо-правові аспекти обмеження права користування житлом : [Електронний ресурс] / І.В. Міщенко // Форум права. -

2007. - № 1. - С. 119-124. - Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-1-07mivpkz.pdf>.

158. Муранов А. И. Проблема «обхода закона» в материальном и коллизионном праве : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / А. И. Муранов. - М., 1999. - 28 с.
159. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2х т. / За ред. О. В. Дзери (Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць). - К.: Юрінком Інтер, 2005. - Т. I - 832 с.
160. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. - К. : Істина, 2004. - 976 с.
161. Ніжинська І. С, Силенко Л. М. Деякі особливості розгляду справ, що виникають із житлових відносин // Науковий вісник ужгородського національного університету. Серія право. - 2012. - № 19. Т. 2. - С. 95-100.
162. Новицкий И. Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права / И. Б. Новицкий // Вестник гражданского права. - 2006. - Т. 6. - № 1 - С. 124-181.
163. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2012. - № 53. - Ч. 1. - С. 7627.
164. Оніщенко Н. М., Зайчук О. В. Теорія держави і права: Академічний курс: підручник. - Київ: Юрінком Інтер. - 2006.
165. Одегнал Е. А. Злоупотребление правом как явление правовой действительности : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теор. и истор. права и гос-ва; истор. учен. о праве и гос-ве» / Е. А. Одегнал. - Ставрополь, 2009. - 17 с.
166. Осинська О. В. Обмеження прав і свобод людини: теоретико-прикладні аспекти : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / О. В. Осинська. - Національна академія наук України. Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. - К. : 2010. - 47 с.

167. Особливості захисту суб'єктивних цивільних прав : монографія / За ред. О. Д. Крупчана, В. В. Луця.- К.- 2012.- 400 с.
168. Оськин И. Н. Правовые ограничения в предпринимательской деятельности гражданина (физического лица), действующего без образования юридического лица : дисс. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право». - М., 2003.
169. Павленко Д. Г. Принцип добросовісності в договірних зобов'язаннях : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / Д. Г. Павленко. - К., 2009. - 20 с.
170. Панкевич І. М. Здійснення прав людини: проблеми обмежування (загальнотеоретичні аспекти): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держ. і права; історія політ. і прав. вчень» / І. М. Панкевич. - Львів, 2000. - 20 с.
171. Пацурківський Ю. П. Взаємозв'язок здійснення цивільних прав і обов'язків // Науковий вісник Чернівецького університету. Правознавство. - 2012. - №618. - С. 52-57.
172. Пашин В. М. Институт злоупотребления субъективными правами de lege ferenda / В. М. Пашин // Актуальные проблемы гражданского права. - 2003. - Вып. 7. - С. 28-62.
173. Пашутіна В. Ю. Зловживання корпоративними правами: цивільно-правовий аспект : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / В. Ю Пашутіна. - Київ, 2014. – 20 с.
174. Пашутіна В. Ю. Юридичні наслідки зловживання корпоративними правами / В. Ю. Пашутіна // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. - 2013. - № 4 (55). - С. 40-47.
175. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Офіційний вісник України. - 2010. - № 92. - Т. 1. - С. 3248.
176. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. - М.: Статут, 1998. - 353 с.

- 177.Полянський Т. Т. Зловживання правом (загальнотеоретичний аналіз) // Право України. - 2010. - № 1. - С. 128-134.
- 178.Полянський Т. Т. Зловживання правом: Загальнотеоретична характеристика : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держ. і права; історія політ. і прав. вчень» / Т. Т. Полянський. - Львів, 2011. - 181 с.
- 179.Породько В. Умови правомірності обмежень житлових прав громадян // Право України. -2005. -№ 10. -С. 63-66.
- 180.Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / О. А. Поротикова. - Саратов, 2002. - 24 с.
- 181.Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. - «Волтерс Клувер», 2008.
- 182.Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 2 червня 2014 р. у справі № 6-68цс14 // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://radadvolyn.com.ua/ua/news/99/>.
- 183.Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 10 жовтня 2012 року у справі № 6-106 цс 12 // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:<http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/F73CAD2B8660FDF3C2257A95003BD1F7?opendocument>.
- 184.Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 19 червня 2013 року у справі № 6-55 цс 13 // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:<http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/27A7D45D8CF528ABC2257B90003BA20F?opendocument>.
- 185.Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 11 грудня 2013 року у справі № 6-121 цс 13 // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://apladm.dn.court.gov.ua/sud9102/pravovivisnovki/pv2013/>.

- 186.Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 5 листопада 2014 року у справі № 6-158цс14 // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/.../\\$FILE/6-158цс14.doc](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/.../$FILE/6-158цс14.doc).
- 187.Правила користування приміщеннями житлових будинків : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. N 572 (в редакції постанови КМУ від 24 січня 2006 р. N 45) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/45-2006-%D0%BF>.
- 188.Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб : колектив. моногр. / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», НДІ правознавства; за ред. В. Л. Яроцького; [кол. авт.: В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатеева, І. В. Жилінкова, Р. М. Замуравкіна, О. П. Печений, Л. М. Баранова, К. В. Гусаров]. - Х. : Юрайт, 2013. - 272 с.
- 189.Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України від 23.02.2006 р. № 3477 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3477-15>.
- 190.Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 08.09.2012 р. № 3716-17 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3716-17>.
- 191.Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
- 192.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова КМУ від 25.12.2015 р. № 1127 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/print1417094494147782>.

193. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 р. № 2 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85>.
194. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 р. № 3334 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
195. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень : Закон України від 18.11.2003 р. № 1255 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1255-15>.
196. Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування : Закон України від 13.01.2005 р. № 2342 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2342-15>.
197. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 04.09.2008 р. № 500 - VI [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/500-17>.
198. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 р. № 800 - VI [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/800-17>.
199. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
200. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 р. № 979 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

201. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425 - XII [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
202. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України 29.11.2001 р. № 2866 - III [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
203. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей : Закон України від 02.06.2005 № 2623 - IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.
204. Про охорону дитинства : Закон України від 26.04.2001 р. № 2402 - III [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2402-14>.
205. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18.09.1987 р. № 9 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-87>.
206. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 року №7 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.
207. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 р. № 2482 - XII [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
208. Про соціальний гуртожиток для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування : Типове Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2005 р. № 878 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал

Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/878-2005-%D0%BF>.

209. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту : Закон України від 22.10.1993 р. № 3551 – XII [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3551-12>.
210. Про судову практику у справах про злочини проти власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 року № 10; [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/CE23FEBC771D9FCBC2257682004D020E?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=CE23FEBC771D9FCBC2257682004D020E&Count=500&>.
211. Проект Житлового кодексу України (реєстраційний №2307-д від 04.09.09 р.) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021.
212. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб : колективна монографія / В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. В. Жилінкова та ін. / За наук. ред. проф. В. Л. Яроцького. - Х. : Юрайт, 2013. - 272 с.
213. Радченко С. Д. Злоупотребление правом в гражданском праве России: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / С. Д. Радченко. - М., 2008. - 30 с.
214. Резніченко С. В. Деякі проблеми реєстрації прав на нерухоме майно / С. В. Резніченко, О. О. Хворостовська // Південноукраїнський правничий часопис. - 2009. - №4. - С. 89-91.
215. Рішення апеляційного суду Львівської області від 07 червня 2012 року у справі № 1304 / 2. – 1255/11 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26819286>.

- 216.Рішення Конституційного Суду України у справі за конст. поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафто перероб. промисловості України, Мін. фінансів України щодо офіційного тлумачення положень п. 6 ст. 12 ЗУ «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», частин 4 і 5 ст. 22 ЗУ «Про міліцію» та ч.6 ст. 22 ЗУ «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 р. № 5-рп/99 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
- 217.Рогач О. Я. Зловживання правом: теоретико-правове дослідження : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держ. і права; історія політ. і прав. вчень» / О. Я. Рогач. - К., 2011. - 34 с.
- 218.Рогач О. Я. Поняття меж здійснення суб'єктивних прав в контексті дослідження категорії зловживання правом [Електронний ресурс] / О. Я. Рогач // Форум права. - 2011. - № 2. - С. 786-791. - Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11rojdzp.pdf>.
- 219.Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / О. В. Розгон. - Х., 2005. - 17 с.
- 220.Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : монографія / О. В. Розгон. - Харків : 2006. - 188 с.
- 221.Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: дис. ... канд.. юрид. наук : спец 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Розгон. - Харків, 2005. - 215 с.
- 222.Ромовська З. В. Захист в радянському сімейному праві / З. В. Ромовська// Львів: Вища школа, 1985. - 180 с.
- 223.Рясенцев В. А. Условия и юридические последствия отказа в защите гражданских прав (к ст. 5 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик) // Советская юстиция. 1962, № 9. - С. 8-43.
- 224.Сазанова И. В. Квалификация поведения субъектов как злоупотребление гражданским правом : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук :

- спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / И. В. Сазанова. - Санкт-Петербург, 2010. - 24 с.
- 225.Самойленко В. М. Цивільне та сімейне право України. Ч. 1. - Х., 2007.
- 226.Санфилиппо Ч. Курс римского частного права / Чезаре Санфилиппо. - М.: БЕК, 2002. - 400 с.
- 227.Саракун І. Б. Здійснення корпоративних прав учасниками (засновниками) господарських товариств (цивільно-правовий аспект) : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / І. Б. Саракун. - К., 2008. - 21 с.
- 228.Семина Т. А. Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Граждан. право; семейное право; граждан. процесс; междунар. частное право» / Т. А. Семина; Рос. акад. гос. службы при Президенте РФ : М. - 2007. - 29 с.
- 229.Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А. Ю. Сидоренко // Юрист. - № 11. - 2000. - С. 26-34.
- 230.Синайський В. І. Русское гражданское право / В. И. Синайський. - М.: Статут, 2002. - 380 с.
- 231.Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947 - III [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
- 232.Скловский К. О. Собственность в гражданском праве. – М., 1999.
- 233.Скловский К. О возможности ограничения права собственности договором // Хозяйство и право. - 1999. - № 5. - С. 109-113.
- 234.Советское гражданское право. Ч. 1 / [под ред. В.Ф. Маслова, А. А Ушкина]. - К.: Вища школа, 1983. - 462 с.
- 235.Советское и иностранное гражданское право: проблемы взаимодействия и развития / [Безбах В. В., Кулагин М. И., Мозолин В. П. и др.]; под ред. В. П. Мозолина (отв. ред.). - М.: Наука, 1989. - 336 с.

236. Соловйов А. К вопросу о природе ограниченной права собственности / А. Соловьев // Підприємництво, господарство і право. - 2004. - № 10. - С. 74-77.
237. Стефанчук М. До питання про форми та види зловживання суб'єктивними правами за новим ЦК України // Матеріали VI Всеукраїнської науково-практичної конференції «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні (28–29 квітня 2005 р.)». Острог: правничий факультет Національного університету «Острозька академія», 2005.
238. Стефанчук М. О. Зловживання правом як новела цивільного законодавства / Стефанчук М. О. // Підприємництво, господарство і право. - 2005. - № 4. - С. 34-37.
239. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : автореф. дис на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / М. О. Стефанчук. - К., 2006. - 23 с.
240. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М. О. Стефанчук. - К., 2006. - 201 с.
241. Сусллова С. И. Жилищные права: понятие и система. - М., 2011. - 224 с.
242. Тархов В. А. Осуществления гражданских прав / В. А. Тархов // Развитие прав граждан СССР и усиление их охраны / [редкол.: Байтин М. И. (отв.ред.), Зейдер Н. Б., Маландин И. Г., Манохин В. М., Рихтер Г. С., Цыпкин А. Л.]. - Саратов, 1962.
243. Таш'ян Р. І. Договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно // Проблеми законності: Академ. зб. наук. пр. / Відп. ред. В. Я. Тацій. - Х.: Нац. юрид. акад. України, 2010.- Вип. 110. - С. 56-58.
244. Теория государства и права. Курс лекцій / [Байтин М. И., Григорьев Ф. А., Зайцев И. М и др.]; под ред. Н. И. Матузова, А. В. Малько. - М.: Юрист, 1997. - 672 с.
245. Тилик Т. М. Припинення житлових відносин : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сімейне право; між нар. прив. право» / Т. М. Тилик. - К., 2010. - 19 с.

- 246.Тобота Ю. А. Принцип справедливості, добросовісності і розумності у цивільному праві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / Ю. А. Тобота. - Х., 2011. - 18 с.
- 247.Токарев Д. А. Злоупотребление правом в хозяйственных обществах: условия возникновения и способы защиты : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Д. А. Токарев. - Волгоград, 2010. - 30 с.
- 248.Тоцька К. Розмежування категорій межі та обмеження права власності на земельну ділянку // Юридичний вісник. - 2014. - № 4. - С. 321-324.
- 249.У справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень ч. 1 ст. 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) : Рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 р. № 18-рп/2004 // Офіційний вісник України. - 2004. - № 50. - С. 3288.
- 250.Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання особи такою, що втратила право на користування житлом та виселення. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/35852-uzagalnennya_praktiki_rozglyadu_sudami_civilnih_sprav_pro_vi.html.
- 251.Уткин Б. Абсолютное право - относительные полномочия / Б. Уткин // Юрист. - 2002.
- 252.Философский энциклопедический словарь/ гл. ред.: Л. Ф. Ильичёв, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалёв, В. Г. Панов - М. : Сов. Энциклопедия, 1983. - 840 с.
- 253.Фігель А. А. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / А. А. Фігель ; НДІ приватного права і підприємництва. - К., 2012. - 20 с.
- 254.Харитонов Е. О. Гражданское право: Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров.

Авторское право. Представительство: Учебное пособие / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. - К.: АСК., 2001. - 832 с.

255. Хессе К. Основы конституционного права ФРГ. - М., 1981.

256. Хміль М. М. Види зловживань правом за законодавством України / М. М. Хміль // Вісник Національного університету внутрішніх справ. - 2004. - Вип. 25. - С. 162-166.

257. Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / М. М. Хміль, Харків, 2005. - 18 с.

258. Хохлов В. А. О злоупотреблении субъективным гражданским правом / В. А. Хохлов // Актуальные проблемы правоведения. Проблемы гражданского и семейного права. - 2008. - №1 (19). - С. 104-108.

259. Цивільне право : підручник : у 2 т. / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого»; за ред.: В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатеева, В. Л. Яроцький. - Х. : Право, 2014 - Т. 2. - 816 с.

260. Цивільне право України / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев. - Вид. 3-тє, перероб. і допов. - К. : Істина, 2011. - 808 с.

261. Цивільне право України: Загальна частина: підручник / І. А. Бірюков, О. Ю. Заїка, С. С. Бичкова; за ред. І. А. Бірюкова, О. Ю. Заїки. - 3-тє вид., змін. та доповн. - К.: Алерта, 2014. - 510 с.

262. Цивільне право України: навчальний посібник / кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. - Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. - 468 с.

263. Цивільне право України [Електронний ресурс]: підручник у 2 книгах / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. - Вид. 2 - перероб. і доп. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 640 с. - Режим доступу: http://library.nulau.edu.ua/REPOZITORII/GR_PRAVO_2/CPU_DZERU_K2.htm

264. Цивільне право України: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. - Х.: Право 2011 -Т 1 -656 с.

265. Цивільне право України: У 2 т. - Т. 1. Загальна частина / За ред. Я. М. Шевченко. - К., 2003
266. Цивільний Кодекс Іспанії від 24.07.1889 р. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://catalunya.ru/topic/408-grazhdanskii-kodeks-ispanii-codigo-civil-glava-3/>.
267. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний вісник України. - 2003. - № 11. - С. 461.
268. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. - Т. 1: Загальні положення / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». - Х. : ФОП Колісник А. А., 2010. - 320 с.
269. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / за ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. - К. : Істина. - 928 с.
270. Цивільний процес України: акад. курс : підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл.; [за ред. С.Я. Фурси]. - К.: Видавець Фурса С. Я. : КНТ, 2009. - 848 с.
271. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - №40-41, 42. - с. 492.
272. Цукренко Я. Я. Шикана як особливий вид зловживання правом / Я. Я. Цукренко // Цивільне право. 2011. - С. 198-199.
273. Цюкало Ю. Принцип недопустимості зловживання суб'єктивними цивільними правами з наміром завдання шкоди (шикана) в країнах романо-германської правової системи / Ю. Цюкало // Теорія і практика інтелектуальної власності. 2010. - №6. - С. 97 - 103.
274. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цив. право і цив. процес; сім. право; міжнар. прив. право» / В. В. Цюра; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. - К., 2007. - 20 с.
275. Чепис О. І. Законний інтерес як категорія цивільного права / О. І. Чепис // Форум права. - 2009. - № 1. - С. 551-559.
276. Чечот Д. М. Суб'єктивне право і форми його захисту // Видання Ленінградського університету. – 1968. – 272 с.

277. Чигир В. Ф. Советское жилищное право / Чигир В. Ф. - Минск: Вышэйш. шк., 1986. - 228 с.
278. Шаповалова О. І. Межі здійснення суб'єктивного цивільного права / Шаповалова О. І. // Наукові праці. - Т. 69. - Вип. 56. - С. 199-201.
279. Швидка В. Г. Суб'єктний склад договору найму (оренди) житла / В. Г. Швидка // Часопис цивілістики : наук.-практ. журн. - 2015. - Вип. 18. - С. 153-156.
280. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. - Тула: Автограф, 2001. - 720 с.
281. Шипілов Л. М. До питання про поняття та сутність зловживання правом / Л. М. Шипілов // Право і безпека. - 2010. - № 1 (33). - С. 4-9.
282. Штефан М. Й. Цивільне процесуальне право України : Академічний курс; підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. - К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре»», 2005. - 624 с.
283. Ямпольська Ц. А. Про суб'єктивні права та їх гарантії // Питання радянського цивільного права. - М., 1959. - С.159-166.
284. Яценко Т. С. Категория шиканы в гражданском праве: история и современность / Т. С. Яценко. - М.: Статут, 2003. - 155 с.
285. Яценко Т. С. Шикана как правовая категория в гражданском праве : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражд. право; предприним. право; семейн. право; междунар. частн. право» / Т. С. Яценко / Ростов-на-Дону, 2001. - 28 с.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» на вселення інших осіб у житло)

Верховна Рада України **постановляє:**

I. Внести до Цивільного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003, № №40-44, ст. 356) такі зміни:

Частину 1 статті 818 доповнити і викласти у такій редакції:

«Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та за попередньою згодою наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців)».

II. Прикінцеві положення

Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Голова Верховної Ради України

Порівняльна таблиця

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло)

Цивільний кодекс України	
Чинна редакція	Запропонована редакція
<p>Стаття 818. Тимчасові мешканці</p> <p>1. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців).</p> <p>2. Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом.</p> <p>3. Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання.</p>	<p>Стаття 818. Тимчасові мешканці</p> <p>1. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та за попередньою згодою наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців).</p> <p>2. Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом.</p> <p>3. Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання.</p>

Народний депутат України

Пояснювальна записка

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло)

1. Обґрунтування необхідності прийняття акту:

Необхідність прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло) викликана збільшенням кількості житлових спорів, пов'язаних із вселенням тимчасових мешканців у житло приватної форми власності. Лояльність статті 818 Цивільного кодексу України щодо «попереднього повідомлення наймодавця» на вселення інших осіб у житло (тимчасових мешканців) створює основу для зловживання даними житловими правами і часто приводить до порушення прав наймодавця. Окрім того, така законодавча позиція звужує права наймодавця як власника житла, оскільки проживання будь-якої сторонньої особи в житлі, що є приватною власністю наймодавця, видається неможливим без його згоди і обмежитися лише повідомленням про проживання в житлі тимчасових мешканців є неприпустимим.

2. Цілі та завдання прийняття акта

Метою прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло) є встановлення обов'язкової попередньої згоди наймодавця на вселення інших осіб (тимчасових мешканців) у житло.

3. Загальна характеристика і основні положення проекту акту

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло) є галузевим законом та направлений на встановлення норми про обов'язкову попередню згоду наймодавця на вселення інших осіб у житло.

Проектом Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло) пропонується внести зміни до ч. 1 ст. 818 Цивільного кодексу України, зазначивши, що наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та за попередньою згодою наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців).

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Відносини у даній сфері регулюються Цивільним кодексом України. Прийняття даного законопроекту не потребує внесення змін до інших законодавчих актів України.

5. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація положень даного законопроекту не потребуватиме додаткових видатків з Державного бюджету України.

6. Прогноз соціально-економічних, правових та інших наслідків прийняття акта.

Прийняття Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо необхідності законодавчого закріплення «попередньої згоди» наймодавця на вселення інших осіб у житло) сприятиме охороні прав наймодавця та членів сім'ї наймача, а також добросовісному здійсненню уповноваженою особою своїх житлових прав, пов'язаних із можливістю вселення в житло інших осіб (тимчасових мешканців).

Народний депутат України

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо неприпустимості зловживання житловими правами)

Верховна Рада України **постановляє**:

I. Внести до Житлового кодексу (Відомості Верховної Ради України, 1983, № 5464-Х, ст. 573) такі зміни:

Частину 5 статті 9 доповнити і викласти у такій редакції:

«Учасники житлових відносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом)»;

II. Прикінцеві положення

Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Голова Верховної Ради України

Порівняльна таблиця

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими правами)

Житловий кодекс	
Чинна редакція	Запропонована редакція
<p>Стаття 9. Житлові права громадян</p> <p>Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жила приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів.</p> <p>Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду,</p>	<p>Стаття 9. Житлові права громадян</p> <p>Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жила приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів.</p> <p>Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які</p>

<p>житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.</p> <p>Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.</p> <p>Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій.</p>	<p>перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.</p> <p>Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.</p> <p>Учасники житлових відносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом).</p>
---	---

Народний депутат України

Пояснювальна записка

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими правами)

1. Обґрунтування необхідності прийняття акту:

Необхідність прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими правами) викликана тим, що сучасний стан вітчизняного житлового сектору характеризується зростанням кількості житлових спорів, в яких активну участь беруть особи, які зловживають своїми житловими правами. Шляхом зловживання житловими правами недобросовісні особи намагаються реалізувати наміри, пов'язані із завданням шкоди житловим правам інших осіб, використання житлових прав не за призначенням, з іншими недобросовісними намірами. Зловживання житловими правами негативно впливає на можливості здійснення житлових прав іншими особами.

Чинне цивільне законодавство України не містить поняття «зловживання житловими правами», тому при його визначенні застосовують загальну норму про неприпустимість зловживання цивільними правами, закріплену в ч. 3 ст. 13 ЦК України, відповідно до якої не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Застосування у практичній діяльності положень законодавства про зловживання житловими правами ускладнюється ще й тим, що поняття «зловживання правом» не визначено законодавцем, що викликає труднощі на практиці в питанні кваліфікації поведінки уповноваженої особи як зловживання житловими правами і визначення правових наслідків такої поведінки. Тому даний проект спрямований на забезпечення запобігання та протидію зловживанню житловими правами.

2. Цілі та завдання прийняття акта

Метою прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими

правами) є встановлення норми про неприпустимість зловживання житловими правами уповноваженою особою.

3. Загальна характеристика і основні положення проекту акту

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими правами) є галузевим законом та направлений на встановлення норми про неприпустимість зловживання житловими правами уповноваженою особою. Даним проектом пропонується внести зміни до ч. 5 ст. 9 Житлового кодексу зазначивши, що учасники житлових відносин зобов'язані не зловживати наданими їм правами. Не допускається здійснення житлових прав з винятковим наміром завдати шкоди житловим правам інших осіб, здійснення житлових прав не за призначенням або з іншими недобросовісними намірами (зловживання правом).

4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Відносини у даній сфері регулюються Конституцією України, ЖК та ЦК України, Законами України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житловий фонд соціального призначення». Прийняття даного законопроекту не потребує внесення змін до інших законодавчих актів України.

5. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація положень даного законопроекту не потребуватиме додаткових видатків з Державного бюджету України.

6. Прогноз соціально-економічних, правових та інших наслідків прийняття акта.

Прийняття Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо неприпустимості зловживання житловими правами) сприятиме добросовісному здійсненню житлових прав, використанню їх у відповідності до призначення, захисту житлових прав інших осіб.

Народний депутат України