

**Корольова Є.О.**

*аспірант кафедри цивільного права,  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

## **ЮРИДИЧНА ПРИРОДА МЕХАНІЗМУ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВИХ СПОРІВ**

Житловий спір є окремим різновидом правових спорів, що виникає між учасниками, де з однієї сторони виступає фізична особа, яка є носіями суб'єктивних житлових прав, і в основі якого лежать конфлікт інтересів. Передумовою виникнення спору є порушення, невизнання чи оспорення житлових прав фізичних осіб.

Важливу роль у юридичній природі житлового спору відіграє механізм вирішення спору, що тісно пов'язано із поняттям механізму правового регулювання. У юридичній літературі механізм правового регулювання визначається як система взаємопов'язаних правових засобів, метою яких є подолання перешкод, що стоять на шляху задоволення суб'єктами права своїх інтересів. У науці виділяють два підходи до визначення елементів механізму правового регулювання, а саме: широкий, що характеризується наявністю сукупності елементів, які беруть участь у процесі впорядкування суспільних відносин (норми права, нормативно-правовий акт, юридичні факти, правовідносини, тлумачення, реалізація права, законність, правосвідомість, правова культура, правомірна поведінка, протиправна поведінка, юридична відповідальність), та вузький, який включає лише елементи, що становлять основу регулятивної функції права (норми права, нормативно-правові акти, правовідносини, реалізація права, законність) [1, с. 308].

Варто відмітити, що у літературі поряд з поняттям механізму вирішення спорів, виділяють також поняття механізм захисту суб'єктивних прав та інтересів. Так, під правовим механізмом захисту прав у юридичній літературі розуміють систему влади держави, функцією якої є захист прав людини; процедура такого захисту, а також конституційне право особи на захист, яке реалізується за допомогою держави і цією процедурою [2, с. 154].

На основі аналізу точок зору вчених, які приділяли увагу дослідженню поняттю механізму, можна зробити висновок про те, що під механізмом вирішення житлових спорів, можна розуміти – сукупність правових засобів та заходів, за допомогою яких фізична особа може реалізувати своє право на захист, а уповноважений юрисдикційний орган чи його посадова особа – здійснити захист житлових прав та інтересів фізичних осіб.

Варто відмітити, що досліджуючи природу механізму вирішення житлового спору, необхідно визначити юридичні інструменти, за допомогою яких фізичні особи і уповноважені юрисдикційні органи можуть вирішити спір по суті. До цих інструментів відносяться: форма, спосіб та засіб захисту суб'єктивних житлових прав та інтересів.

У науці цивільного права виділяти дві основні форми захисту цивільних прав залежно від суб'єктів їх здійснення: юрисдикційну та неюрисдикційну. Юрисдикційною формою захисту є діяльність державних чи уповноважених

державою органів із захисту цивільних прав. У межах юрисдикційної форми захисту виділяють можливість захисту цивільних прав у загальному (судовому) чи спеціальному (адміністративному) порядку. Неюрисдикційна форма захисту цивільного права – це дії громадян та організацій із самозахисту цивільних прав і охоронюваних законом інтересів без звернення до державних чи інших уповноважених органів [3, с. 396].

Як наголосив Ю. Сульженко, захист суб'єктивних цивільних прав у тій або іншій формі є об'єктивною необхідністю. Приймаючи норми права і надаючи можливість виникнення на її основі суб'єктивних прав і охоронюваних законом інтересів, держава зобов'язана передбачити також відповідну форму їх захисту. Крім того, як зауважив автор, основна розбіжність між вказаними формами полягає у тому, що захист прав та інтересів у юрисдикційній формі здійснюється різними спеціально уповноваженими на даний вид діяльності державою компетентними органами, з властивим кожному з них визначеним процесуальним порядком діяльності, у той час як захист прав та інтересів у неюрисдикційній формі відбувається у рамках матеріальних правовідносин і здійснюється, як правило, самими учасниками правовідносин [4, с. 24].

Із зазначеного випливає, що юрисдикційна форма захисту у загальному вигляді є регламентована чинним законодавством діяльність державних органів із захисту порушених або оспорюваних суб'єктивних прав. Неюрисдикційна форма захисту – це певна сукупність дій уповноваженої особи, спрямована на відновлення порушеного права без звернення до компетентних державних органів. Важливо також відмітити, що захист суб'єктивних житлових прав та інтересів фізичних осіб може здійснюватися як у юрисдикційній, так і неюрисдикційній формах.

Одним із елементів механізму захисту цивільних прав та інтересів є також способи захисту прав. Так, загальні цивільно-правові способи захисту суб'єктивних прав та інтересів осіб, передбачені в ст. 16 ЦК України [5].

Слід відзначити, що хоча ст. 16 ЦК України і передбачає загальні цивільно-правові способи захисту, проте відсутність легально закріпленого на законодавчому рівні визначення поняття способу захисту суб'єктивних цивільних прав і інтересів, призводить до дискусій. Також проблема виникає у зв'язку з відсутністю у ЖК УРСР, визначення конкретних способів захисту житлових прав на відміну від ст. 11 ЖК РФ, яка безпосередньо передбачає способи захисту житлових прав.

На основі зазначеного і відповідно до ч. 2 ст. 16 ЦК України, можна зробити висновок, що фізична особа для захисту суб'єктивних житлових прав може використовувати, як цивільно-правові способи захисту суб'єктивних прав та інтересів, які передбачені у зазначеній статті, так і способи захисту, що встановлені іншими нормативними актами, якими регулюються правовідносини щодо виникнення, зміни та припинення житлових прав чи їх здійснення фізичними особами.

Ще одним із елементів вирішення житлових спорів є також засоби захисту житлових прав та інтересів. Слід відзначити, що у літературі немає єдності щодо розуміння засобів захисту. Тому, на мою думку, слід погодитись

з висновком Т. М. Підлубної, яка пропонує засоби захисту розглядати як інструмент реалізації передбачених у законодавстві способів захисту, а процес застосування цих засобів – це дія, за допомогою якої заінтересовані особи вимагають захисту порушеного права від інших суб'єктів. До них можна віднести, наприклад, позов, скаргу, заяву. Однак вибір засобу захисту залежить від способу та форми захисту [6, с. 65]. Виходячи з цієї тези, засобами захисту житлових прав фізичних осіб у юрисдикційній формі, є позов, заява і скарга.

Згідно зі ч. 1 ст. 20 ЦК України, право на захист особа здійснює на свій розсуд. Через цю норму реалізується один із принципів цивільного права – принцип свободи вибору поведінки особи при реалізації свого права на захист. Особа вільна у виборі механізму здійснення свого права на захист, а також у можливості відмовитися від реалізації цього права. Виходячи з чого, особа може вільно використовувати будь-який спосіб захисту, який передбачений чинним законодавством (ст. 16 ЦК). Це твердження є помилковим, оскільки вибір способу захисту полягає у визначенні вимоги, покликаної забезпечити усунення наслідків посягання на суб'єктивне право. Можливість вибору способу захисту не є абсолютною, що дозволяє уповноваженій особі використовувати будь-який з існуючих способів для усунення перешкод у користуванні належним їм правом. Межі такої можливості визначаються різноманітністю відносин захисту та специфікою правопорушень, а також наслідками, які настали після них. Із цієї причини, крім волевиявлення заінтересованої особи, потрібна ще оцінка правомірності і обґрунтованості запропонованих для захисту способів [6, с. 81]. З огляду на зазначене, здійснення права на захист слід розглядати як певний процес, який за своїм змістом охоплює вибір елементів механізму вирішення житлового спору. Проте, погоджуючись з Т. М. Підлубною, варто відмітити, що власник порушеного права, може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права.

Можна зробити висновки: по-перше, житловий спір – це окремий різновид правових спорів, що виникає між учасниками, де з однієї сторони виступає фізична особа, яка є носіями суб'єктивних житлових, і в основі якого лежать конфлікт інтересів, що проявляються в процесі виникнення, зміни чи припинення житлових прав, а також у зв'язку зі здійсненням таких прав; по-четверте, під механізмом вирішення житлових спорів, можна розуміти – сукупність правових засобів та заходів, за допомогою яких фізична особа може реалізувати своє право на захист, а уповноважений юрисдикційний органа чи його посадова особа – здійснити захист житлових прав та інтересів фізичних осіб; по-п'яте, елементами механізму вирішення житлового спору, є: форма, спосіб та засіб захисту суб'єктивних житлових прав та інтересів; по-третє, необхідно удосконалити законодавство у сфері захисту житла.

#### **Список використаних джерел:**

1. Теорія держави і права. Академічний курс: підручник / За ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 688 с.

2. Дзера И. А. Защита гражданских прав по Гражданскому кодексу Украины / Альманах цивілістики: Сборник статей. Вып. 1 / Под ред. Р. А. Майданика / И. А. Дзера. – К.: Всеукраинская ассоциация издателей «Правова єдність», 2008. – С. 149-159.

3. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посібник / М. К. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

4. Сульженко Ю. Форми і способи захисту суб'єктивних цивільних прав та законних інтересів // Право України. – 2005. – № 12. – С. 24-28

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV в редакції від 12.02.2015 191-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу Інформаційно-правова система Ліга Закон

6. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. – К., 2009. – 209 с.