

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**  
**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА**  
**І ПІДПРИЄМНИЦТВА ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА**

Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису

**ПОГРІБНА ОЛЬГА ВОЛОДИМИРІВНА**

Прим. № \_\_\_\_\_  
УДК 347.2/.3

**ЗАХИСТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО**

Спеціальність 081 – Право  
Галузь знань 08 – Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело  
\_\_\_\_\_ О. В. Погрібна

**Науковий керівник:**  
кандидат юридичних наук  
**БЕРНАЦЬКИЙ Микита Віталійович**

**Київ – 2024**

## АНОТАЦІЯ

**Погрібна О. В. Захист права приватної власності на житло.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право. – Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, Київ, 2024.

Кваліфікаційна наукова праця є комплексним науковим дослідженням питань, пов'язаних зі здійсненням захисту права приватної власності на житло. Кваліфікаційна наукова праця складається з трьох розділів, розділених на вісім підрозділів, у яких розгляд питань розпочинається із дослідження загальнотеоретичних положень захисту права приватної власності на житло та завершується встановленням особливостей правової природи форм захисту права приватної власності на житло.

У першому розділі *«Загальнотеоретичні положення захисту права власності на житло»* основну увагу приділено вивченню та аналізу загальних аспектів захисту права приватної власності на житло, зокрема, дослідженню поняття та ознак житла як приватноправової категорії, здійсненню характеристики права приватної власності на житло, а також визначенню поняття та особливостей правової природи захисту права приватної власності на житло. Встановлено специфіку категорії житла із позицій конституційного, житлового та цивільного права. Зроблено висновок, що найдоречнішим є підхід щодо розуміння та сприйняття житла як універсальної категорії з обов'язковим урахуванням його: 1) публічно-правової природи, яка знаходить свій прояв у сприйнятті його як одного з ключових елементів міжнародно-правових стандартів прав людини у частині формування розуміння її достатнього життєвого рівня, а з іншого боку, як об'єкта конституційно-правових відносин, який зумовлює передбачений Конституцією України обов'язок держави та уповноважених нею органів щодо

створення належних правових, економічних, соціальних умов задоволення потреби кожного в житлі; 2) приватноправової природи, яка акумулює в собі особливості предметів правового регулювання і цивільного, і житлового права, адже житло є не лише засобом задоволення базових потреб людини та індикатором достатності її життєвого рівня, а й об'єктом права власності, що детермінує юридичний і фактичний зв'язок між житлом та його власником. Запропоновано під житлом розуміти реально наявний об'єкт нерухомого майна у вигляді будівлі або окремого ізольованого приміщення в будівлі, що характеризується визначеною економічною цінністю та наявністю щодо нього права власності й інших речових прав, призначений та придатний для постійного або тимчасового проживання в ньому фізичних осіб, зокрема й для можливості задоволення їхніх фізіологічних, безпекових та інших базових потреб, що підтверджується відповідністю характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним, гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам.

Досліджено правову природу права приватної власності на житло з позицій загальнотеоретичних засад. Підтримано позицію щодо потреби віднести право приватної власності на житло до категорії абсолютних прав на підставі, по-перше, специфіки правової конструкції його реалізації, яка ґрунтується на особистому розсуді власника незалежно від волі інших осіб, а по-друге, конституційного закріплення його непорушності та недоторканності, що має у своїй основі обов'язок всіх і кожного не створювати перешкод у реалізації права власності. До того ж встановлення законодавчих обмежень щодо реалізації права власності з боку держави є винятковим та зумовлюється потребою експлуатації авторитету та влади держави для виконання інститутом власності властивих йому функцій у найвищих інтересах суспільства і держави, проте з обов'язковим узгодженням останніх з інтересами власника.

Здійснено традиційне для цивілістики розмежування понять охорони та захисту права приватної власності на житло. Встановлено, що охорону потрібно

розглядати в контексті створення з боку держави достатніх передумов для можливості повноцінного здійснення власником правомочностей, які становлять зміст права власності, що своєю чергою забезпечує гармонійну динаміку відповідних правовідносин та їх безперешкодне протікання. До того ж охорона права приватної власності на житло має постійний характер, виникає разом із виникненням самого права та не залежить від настання тих чи інших юридичних фактів, адже реалізація будь-якого суб'єктивного права, зокрема й права власності на житло, піддана перманентному охоронному впливу норм об'єктивного права, завдяки чому досягається стан правопорядку як найвища мета ефективного правового регулювання. Натомість захист права власності на житло застосовується у разі потенційного або реального посягання з боку зобов'язаних осіб на будь-яку із правомочностей власника, внаслідок чого останній має право самостійно або через уповноважені державні органи застосувати специфічні способи протидії неправомірним діям для відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло або усунення загрози посягання на нього.

У другому розділі *«Способи захисту права власності на житло»* досліджено теоретичні підходи до розуміння поняття способів захисту, визначення їхніх юридичних ознак та встановлення особливостей їх практичного застосування. Зроблено висновок про те, що під час визначення поняття способу захисту права власності на житло потрібно базуватися, по-перше, на його матеріально-правовій природі, яка передбачає можливість застосування до порушника суб'єктивного права тих чи інших заходів примусового впливу, а по-друге, із лексичного значення способу як категорії, що відображає не просто дію, а специфічність здійснення цієї дії, допустимий та ефективний правовий прийом, який дає змогу досягнути бажаного для власника правового результату – відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло, а також усунення загрози такого порушення. З огляду на зазначене під способами захисту права власності на житло запропоновано розуміти не заборонені законом

матеріально-правові прийоми протидії неправомірному посяганню на право власності на житло, зокрема й створенню загрози такого посягання, що застосовуються власником або уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності та спрямовані на відновлення можливості безперешкодної реалізації правомочностей, які входять до змісту належного йому права власності на житло, а також усунення негативних наслідків його порушення, невизнання чи оспорювання. На підставі аналізу чинного цивільного законодавства доведено, що: 1) власники житла наділені додатковими порівняно із суб'єктами інших цивільних прав гарантіями захисту завдяки внесенню до переліку традиційних підстав для захисту (порушення, невизнання, оспорювання права) такої підстави, як створення загрози порушення права власності на житло; 2) перелік способів захисту права власності на житло розширено завдяки внесенню до нього таких способів превентивного захисту, як заборона вчинення дій, що можуть порушити право власності на житло, або зобов'язання вчинення певних дій для запобігання такому порушенню, які застосовуються винятково під час здійснення превентивного захисту.

Виокремлено такі загальні кваліфікувальні ознаки речово-правових способів захисту права власності на житло: 1) вони є системою правових прийомів, що можуть бути застосовані власником житла у разі безпосереднього порушення правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом, а також у разі невизнання суб'єктивного права власності на житло; 2) вони можуть застосовуватися винятково у випадку, якщо між власником житла та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 3) вони спрямовані на захист права власності на житло, відновлення та усунення перешкод у здійсненні володіння, користування та розпорядження житлом, а також на ліквідацію сумнівів щодо належності права власності на житло; 4) можливість їх застосування належить винятково власнику для захисту права власності на житло, що збереглося в натурі.

Також виокремлено такі особливості зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло: 1) вони знаходять своє практичне застосування

за умов наявності між сторонами зобов'язальних (договірних та позадоговірних) відносин; 2) з огляду на відносний характер зобов'язальних правовідносин вони полягають у застосуванні заходів примусового характеру до конкретно визначеного суб'єкта; 3) загальною правовою підставою для їх застосування є опосередковане порушення права власності на житло, зумовлене: а) невиконанням чи неналежним виконанням контрагентом власника договірних зобов'язань; б) заподіянням шкоди житлу або створенням загрози її заподіяння; 4) у контексті захисту права власності на житло вони є багатофункціональними, оскільки можуть бути спрямовані як на відновлення майнового стану власника житла, так і на припинення договірних правовідносин або запобігання створенню загрози заподіяння шкоди житлу; 5) їх перелік не є вичерпним з огляду на можливість суб'єктів договірних правовідносин самостійно передбачити у договорі способи захисту, що застосовуватимуться у разі порушення договірних зобов'язань.

У третьому розділі «*Форми захисту права власності на житло*» розглянуто визначення особливостей юрисдикційної та неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло. Юрисдикційну форму захисту запропоновано сприймати як нормативно впорядковану систему процедурно-процесуальних дій уповноважених державою суб'єктів (органів та посадових осіб), здійснюваних у межах їхньої компетенції у процесі протидії неправомірним посяганням на право власності на житло. Встановлено, що систему юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло, в основі якої лежить наділення суб'єктів відповідними правозахисними повноваженнями з боку держави, становлять: а) судовий захист; б) адміністративний захист, здійснюваний органами державної влади, органами місцевого самоврядування та їх посадовими особами; в) нотаріальний захист, здійснюваний як державними, так і приватними нотаріусами. До того ж створення розгалуженої системи юрисдикційних органів, уповноважених здійснювати протидію неправомірним посяганням на право власності на житло від імені держави, з одного боку, потрібно сприймати як один із ключових напрямів реалізації конституційного обов'язку держави щодо

забезпечення захисту прав усіх суб'єктів права власності, закріпленого у ч. 4 ст. 13 Конституції України, а з іншого боку – як важливу гарантію забезпечення безперешкодного здійснення особою належного їй права власності на житло. У контексті судового захисту встановлено, що розуміння сутності способу захисту як юридичної категорії та можливість його використання судом як специфічного правового прийому протидії неправомірному посягання на право власності на житло повинні ґрунтуватися на таких його правових характеристиках, вироблених на основі аналізу чинних законодавчих підходів та позицій правозастосовчої практики: 1) невичерпності та правомірності способів захисту права власності на житло, можливості застосовувати ті способи захисту, що не суперечать закону; 2) сприйняття способу захисту як прояву реалізації принципу свободи вибору поведінки власника житла під час здійснення свого права на захист; 3) ефективності способу захисту, тобто відповідності способу захисту змісту права власності на житло, підданого неправомірному посягання, характеру і наслідкам неправомірному посягання, а також його здатності відновити можливість власника повноцінно реалізувати правомочності, що входять до змісту порушеного права власності на житло. Встановлено, що адміністративний захист права приватної власності на житло полягає в застосуванні органами державної влади та органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, покладених на них державою адміністративних (управлінських) повноважень з метою протидії неправомірному посягання на право власності на житло. Тобто адміністративний захист потрібно розуміти насамперед як особливу форму реалізації державним органом адміністративної правосуб'єктності, яка є основою його адміністративно-правового статусу та пов'язана з делегуванням йому з боку держави відповідних владних повноважень. Підтримано дослідників, які визначають нотаріальний захист самостійним специфічним напрямом юрисдикційної форми захисту, відмінним від адміністративного завдяки поєднанню в правозахисній діяльності нотаріусів як публічно-правових засад, що знаходять свій прояв у наділенні їх державою винятковими повноваженнями у сфері надання фактам об'єктивної

дійсності юридичної вірогідності, так і приватноправових засад, які полягають у здійсненні нотаріусами функцій з охорони й захисту прав та інтересів фізичних і юридичних осіб у сфері приватноправового регулювання.

Доведено, що неюрисдикційна форма захисту, яку потрібно сприймати як важливу систему правових гарантій протидії неправомірним посяганням на право власності на житло без залучення уповноважених державою правозахисних суб'єктів, виступає дієвою альтернативою юрисдикційній діяльності щодо захисту цивільних прав за наявності передумов до її застосування, основними серед яких є: а) відповідність вчинюваних у процесі неюрисдикційного захисту дій характеру посягання на право власності на житло; б) їх потенційна здатність досягнути мети цивільно-правового захисту, зокрема, усунути порушення права приватної власності на житло або загрозу його порушення, а також відновити можливість власника щодо його безперешкодної реалізації. Запропоновано авторське визначення самозахисту права приватної власності на житло як не заборонених законом дій фактичного та/або юридичного характеру, здійснюваних власником житла або іншою особою самотійно, без звернення до суб'єктів правозахисної діяльності, у процесі протидії неправомірному посяганням на право власності на житло для припинення порушення права власності або усунення загрози його порушення. Розглянуто медіацію як один з основних сучасних альтернативних способів вирішення спорів. Встановлено, що створення та закріплення переліку спорів, для вирішення яких обов'язковим є попереднє застосування медіації, має стати одним із перспективних завдань у процесі здійснення реформування вітчизняної системи судочинства з метою, по-перше, адаптації вітчизняного законодавства до стандартів країн ЄС, по-друге, розвантаження судової системи, а по-третє, запевнення учасників приватних правовідносин в дієвості процедур альтернативного вирішення спорів, зокрема, медіації, й розвінчування міфів про їх неефективність у контексті захисту суб'єктивних прав, зокрема й права власності на житло.



На основі зроблених висновків сформульовано практичні рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства і судової практики у сфері захисту права приватної власності на житло.

*Ключові слова:* житло, право на житло, захист права власності, охорона права власності, порушення права власності, невизнання права, оспорювання права, віндикаційний позов, негаторний позов, визнання права, недійсність правочину, відшкодування збитків, компенсація, альтернативне вирішення спорів, судовий імунітет.

## SUMMARY

**Pohribna O. V. Protection of private ownership right to housing.** – Qualifying scientific work on manuscript rights.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 – Law. – The Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of National Academy of Law Sciences of Ukraine, Kyiv, 2024.

The qualification research work is a comprehensive scientific study of issues related to the protection of the private ownership right to housing. The qualification research work consists of three chapters, divided into eight subchapters, in which the consideration of issues begins with the study of the general theoretical provisions of the protection of the private ownership right to housing and ends with the establishment of the specifics of the legal nature of the forms of protection of the private ownership right to housing.

The first chapter «*General theoretical provisions of protection of the private ownership right to housing*» focuses on the study and analysis of general aspects of protection of the private ownership right to housing, in particular, the study of the concept and features of housing as a private law category, the characterisation of the private ownership right to housing, and the definition of the concept and peculiarities of the legal nature of protection of the private ownership right to housing. The author

identifies the specifics of the housing category from the standpoint of constitutional, housing and civil law. It is concluded that the most appropriate approach is to understand and perceive housing as a universal category, with due regard for its 1) its public law nature, which is manifested in its perception as one of the key elements of international legal standards of human rights in terms of forming an understanding of an adequate standard of living, and, on the other hand, as an object of constitutional and legal relations which stipulates the obligation of the State and its authorized bodies under the Constitution of Ukraine to create appropriate legal, economic and social conditions for satisfying everyone's need for housing; 2) private law nature, which accumulates the peculiarities of the subjects of legal regulation of both civil and housing law, since housing is not only a means of satisfying basic human needs and an indicator of the adequacy of their living standards, but also an object of property rights which determines the legal and actual relationship between housing and its owner. It is proposed that housing is understood as a real-life real estate object in the form of a building or a separate isolated room in a building, which is characterised by a certain economic value and the existence of ownership and other property rights in respect thereof, and which is designed and suitable for permanent or temporary residence of individuals, including for the possibility of meeting their physiological, safety and other basic needs, which is confirmed by the compliance of the characteristics of the dwelling with all construction, architectural and planning, sanitary, hygienic, fire protection and other regulatory requirements and standards.

The legal nature of the right of private ownership of housing is studied from the standpoint of general theoretical principles. The author supports the position that the right of private ownership of housing should be classified as an absolute right, based, firstly, on the specifics of the legal structure of its implementation, which is based on the personal discretion of the owner regardless of the will of other persons, and secondly, on the constitutional consolidation of its inviolability and inalienability, which is based on the obligation of everyone not to create obstacles to the exercise of property rights. At the same time, the establishment of legislative restrictions on the exercise of

ownership by the State is exceptional and is conditioned by the need to exploit the authority and power of the State in order for the property institution to perform its inherent functions in the highest interests of society and the State, but with the obligatory coordination of the latter with the interests of the owner.

The author makes a traditional distinction between the concepts of protection and defence of the right to private ownership of housing. The author establishes that protection should be discussed in the context of creation by the State of sufficient prerequisites for the owner to be able to fully exercise the powers which constitute the content of property rights, which, in turn, ensures the harmonious dynamics of the relevant legal relations and their unhindered flow. At the same time, the protection of the right to private ownership of housing is permanent, arises with the emergence of the right itself and does not depend on the occurrence of certain legal facts, since the exercise of any subjective right, including the right to housing, is under the permanent protective influence of objective law, which ensures the state of law and order as the highest goal of effective legal regulation. Instead, the protection of the right to housing ownership occurs in the event of a potential or actual encroachment by obligated persons on any of the owner's powers, as a result of which the latter has the right to apply specific methods of counteracting unlawful acts independently or through authorised state bodies in order to restore the violated, unrecognised or disputed right to housing ownership or eliminate the threat of encroachment.

The second chapter «*Methods of protection of the ownership right to housing*» is devoted to the study of theoretical approaches to understanding the concept of ways of protection, defining their legal features and establishing the specifics of their practical application. It is concluded that when defining the concept of a method of protection of the right to housing ownership, one should proceed, firstly, from its substantive nature, which provides for the possibility of applying certain coercive measures to a violator of a subjective right, and secondly, from the lexical meaning of a method as a category which reflects not just an action, but also the specificity of this action, a permissible and effective legal technique which allows achieving the legal result desired by the owner –

restoration of a violated, unrecognised or disputed right. Given the above, it is proposed that the methods of protection of the right to housing ownership should be understood as the substantive and legal means of counteracting unlawful encroachment on the right to housing ownership, including the threat of such encroachment, which are not prohibited by law and are used by the owner or an authorised subject of human rights protection and are aimed at restoring the possibility of unimpeded exercise of the powers which are part of the content of the right to housing ownership belonging to him/her, and also at eliminating the negative consequences of its violation, non-recognition or contestation. Based on the analysis of current civil legislation, it is proved that: 1) homeowners are endowed with additional guarantees of protection as compared to subjects of other civil rights due to the inclusion of such a ground as creation of a threat of violation of the ownership right to housing in the list of traditional grounds for protection (violation, non-recognition, contestation of the right); 2) the list of ways to protect the ownership right to housing has been expanded to include such preventive protection methods as prohibition of actions which may violate the right to housing ownership or obligation to take certain actions to prevent such a violation.

The following general qualifying features of the property legal methods of protection of the ownership right to housing are identified: 1) they are a system of legal techniques which may be applied by a homeowner in case of direct violation of the rights to own, use and dispose of housing, as well as in case of non-recognition of the subjective right to ownership of housing; 2) they may be applied only if there is no binding legal relationship between the homeowner and the offender; 3) they are aimed at protecting the ownership right to housing, restoring and removing obstacles to the possession, use and disposal of housing, as well as eliminating doubts about the ownership of housing; 4) the possibility of their application belongs exclusively to the owner in order to protect the ownership right to housing that has been preserved in kind.

The following peculiarities of the obligation-based methods of protection of housing ownership are also highlighted: 1) they find their practical application provided that there are binding (contractual and non-contractual) relations between the parties;

2) due to the relative nature of binding legal relations, they consist in the application of coercive measures to a specifically identified entity; 3) the general legal basis for their application is an indirect violation of the right to housing ownership caused by: a) non-fulfilment or improper fulfilment of contractual obligations by the owner's counterparty; b) causing damage to housing or creating a threat of damage; 4) in the context of protecting the right to housing ownership, they are multifunctional, as they can be aimed at restoring the property status of the owner of housing, as well as at terminating contractual relations or preventing the creation of a threat of damage to housing; 5) their list is not exhaustive due to the possibility of the parties to the contractual relationship to independently provide for the remedies to be applied in the contract in case of breach of contractual obligations.

The third section «*Forms of protection of the ownership right to housing*» is devoted to defining the specific features of jurisdictional and non-jurisdictional forms of protection of the ownership right to housing. The author proposes to perceive the jurisdictional form of protection as a normatively regulated system of procedural and procedural actions of the State-authorized entities (bodies and officials) which are carried out within their competence in the process of countering unlawful encroachments on the ownership right to housing. It is established that the system of jurisdictional form of protection of the ownership right to housing, which is based on the vesting of subjects with the relevant human rights powers by the State, consists of: a) judicial protection; b) administrative protection provided by public authorities, local self-government bodies and their officials; c) notarial protection provided by both public and private notaries.

At the same time, the creation of an extensive system of jurisdictional bodies authorised to counteract unlawful encroachments on the right to ownership of housing on behalf of the State, on the one hand, should be perceived as one of the key areas of implementation of the constitutional obligation of the State to ensure protection of the rights of all subjects of property rights enshrined in part 4 of Article 13 of the Constitution of Ukraine, and on the other hand, as an important guarantee of ensuring

unhindered exercise by a person of his/her right to ownership of housing. In the context of judicial protection, it is established that the understanding of the essence of the remedy as a legal category and the possibility of its use by a court as a specific legal technique to counteract unlawful encroachment on the right to housing ownership should be based on the following legal characteristics of the remedy, developed on the basis of the analysis of current legislative approaches and positions of law enforcement practice 1) non-exhaustiveness and legitimacy of methods of protection of the ownership right to housing, the possibility to apply those methods of protection that do not contradict the law; 2) perception of the method of protection as a manifestation of the principle of freedom of choice of behaviour of the homeowner in exercising his/her right to protection; 3) effectiveness of the method of protection, i.e. compliance of the method of protection with the content of the right to housing ownership subject to unlawful encroachment, the nature and consequences of unlawful encroachment, and its ability to restore the owner's ability to fully exercise the powers which are part of the content of the violated right to housing ownership. It is established that administrative protection of the right to private ownership of housing consists in the use by public authorities and local self-government bodies and their officials of administrative (managerial) powers vested in them by the State with a view to counteracting unlawful encroachment on the ownership right to housing. That is, the key to understanding the essence of administrative protection is to perceive it as a special form of administrative legal personality exercised by a public authority, which is the basis of its administrative and legal status and is associated with the delegation of relevant powers to it by the State. There is support for the researchers who define notarial protection as an independent specific area of the jurisdictional form of protection which is different from administrative protection due to the combination of both public law principles in the notaries' human rights protection activities, which are manifested in the exclusive powers granted by the State to provide legal certainty to the facts of objective reality, and private law principles which consist in the notaries' performance of functions

related to protection and defence of the rights and interests of individuals and legal entities in the private law area.

It is proved that the non-jurisdictional form of protection, which should be perceived as an important system of legal guarantees for countering unlawful encroachments on ownership right to housing without involvement of human rights subjects authorised by the State, is an effective alternative to jurisdictional activities for the protection of civil rights, provided that there are prerequisites for its application, the main ones being: a) compliance of actions performed in the course of non-jurisdictional protection with the nature of encroachment on the ownership right to housing; b) their potential ability to achieve the purpose of civil remedies, in particular, to eliminate violations of the right to private ownership right to housing or the threat of violations, as well as to restore the owner's ability to exercise it without hindrance. The author suggests the own definition of self-defence of the ownership right to housing as actions of a factual and/or legal nature not prohibited by law, which are carried out by a homeowner or another person independently, without recourse to human rights actors, in the process of counteracting unlawful encroachment on the right to property to housing with a view to stopping a violation of the property right or eliminating the threat of its violation. The author considers mediation as one of the main modern alternative methods of dispute resolution. It is established that the creation and consolidation of a list of disputes which require prior mediation should become one of the promising tasks in the process of reforming the national judicial system with a view to, firstly, adapting national legislation to the standards of EU countries, and secondly, relieving the judicial system, and thirdly, assuring the participants to private legal relations of the effectiveness of alternative dispute resolution procedures, in particular, mediation, and debunking the myths about their ineffectiveness in the context of defence of subjective rights, including the ownership right to housing.

On the basis of the conclusions drawn, the author formulates practical recommendations for improving the current legislation and judicial practice in the field of protection of private ownership right to housing.

*Keywords:* housing, right to housing, security of ownership right, protection of ownership right, violation of ownership right, non-recognition of the right, contestation of the right, vindication action, negative action, recognition of the right, invalidity of the transaction, compensation for damages, compensation, alternative dispute resolution, judicial immunity.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:*

*Статті у вітчизняних наукових фахових виданнях:*

1. Погрібна О. В. Визначення поняття, ознак та видів житла. *Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць*. 2020 р. Вип. 20. / Редкол.: Крупчан О. Д. (гол. ред.) та ін. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України, 2020. С. 121–125. DOI <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2020.20.22>.

2. Погрібна О. В. Поняття житла у контексті приватноправового регулювання здійснення та захисту права власності. *Нове українське право*. 2023. Вип. 4. С. 39–45. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.5>.

3. Погрібна О. В. До питання про абсолютний характер права приватної власності на житло. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 10. С. 125–128. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-10/28>.

4. Погрібна О. В. Визначення способів захисту суб'єктивних житлових прав. *Нове українське право*. 2023. Вип. 5. С. 32–37. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.5.5>.

*Опубліковані праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

5. Погрібна О. В. До проблеми визначення поняття, ознак та видів житла. *Правова система України: сучасність та перспективи розвитку: збірник матеріалів ХІХ аспірантських та магістерських читань (27 листопада 2019 р, м. Київ), НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, Київ. ун-т економіки, туризму і права, Київ, 2019. С. 76–79.*



<https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/895>

6. Погрібна О. В. Актуальні проблеми застосування вимоги про зобов'язання передати та повернути житло у договірних зобов'язаннях. *Приватноправові принципи регулювання суспільних відносин: досвід ЄС та України*: збірник наукових праць за матеріалами науково-практичного «круглого столу» (в межах XIV Всеукраїнського фестивалю науки, 15 травня 2020 р., м. Київ). К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. С 168–170.

<https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/896>

7. Погрібна О. В. Юридичні ознаки житла як предмету договірних відносин. *Регламентация договірних відносин в умовах воєнного стану*: збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів та студентів (05 жовтня 2023 р., м. Київ). Одеса: Юридика, 2023. С.116–119.

[https://lawmaking.academy/wp-](https://lawmaking.academy/wp-content/uploads/KRC_conf_Reglament_dog_vidn_zhovten_2023.pdf)

[content/uploads/KRC\\_conf\\_Reglament\\_dog\\_vidn\\_zhovten\\_2023.pdf](https://lawmaking.academy/wp-content/uploads/KRC_conf_Reglament_dog_vidn_zhovten_2023.pdf)

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	19
<b>РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО</b> .....	30
1.1. Поняття та ознаки житла у сфері приватноправового регулювання.....	30
1.2. Загальна характеристика права приватної власності на житло .....	46
1.3. Поняття та правова природа захисту права приватної власності на житло .....	66
<i>Висновки до першого розділу</i> .....	89
<b>РОЗДІЛ 2 СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО</b> .....	94
2.1. Поняття способів захисту права власності на житло та їх класифікація.....	94
2.2. Система та особливості застосування речово-правових способів захисту права власності на житло .....	111
2.3. Система та особливості застосування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло.....	143
<i>Висновки до другого розділу</i> .....	176
<b>РОЗДІЛ 3 ФОРМИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО</b> .....	181
3.1. Особливості юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло.....	181
3.2 Особливості неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло.....	207
<i>Висновки до третього розділу</i> .....	232
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	236
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	244
<b>ДОДАТОК А СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ</b> .....	275

## ВСТУП

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Стаття 3 Конституції України проголошує, що людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Зазначена конституційна норма без перебільшення наділена фундаментальністю, адже в ній знаходить своє втілення принцип людиноцентризму як основоположної засади функціонування й розвитку держави, що зумовлює гуманістичне спрямування усіх без винятку векторів державної політики. Держава, орієнтуючись на людину як ключовий ціннісний орієнтир та її інтереси, повинна всіма засобами сприяти забезпеченню її базових потреб, що визначаються, з-поміж іншого, закріпленим у ст. 11 Міжнародного пакту про економічні та соціальні права від 16.12.1966 р. правом кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що передбачає достатнє харчування, одяг і житло, та неухильне поліпшення умов життя. Юридичною гарантією цього права є зобов'язання держав-учасниць, зокрема України, щодо вжиття належних заходів із забезпечення його здійснення. Зважаючи на зазначене, основним завданням нашої держави є створення достатніх соціальних, економічних, а також правових передумов для задоволення основоположних потреб людини, зокрема й закріплення розгалуженої системи гарантій для охорони й захисту її прав, чільне місце серед яких традиційно відводиться конституційному праву на житло, закріпленому в абсолютній більшості міжнародно-правових актів у сфері детермінації та гарантування прав людини.

Ще у 1991 році у «Загальному коментарі № 4: право на належні житлові умови (стаття 11(1))» Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав акцентувалося на значних проблемах бездомності та невідповідного житла навіть у деяких з найбільш економічно розвинутих держав. За тогочасними оцінками ООН, у світі налічувалося понад 100 млн людей без даху над головою та близько 1 млрд людей без належного житла. Сьогодні ж, за останніми даними ООН,

доводиться констатувати істотне погіршення загального стану забезпеченості житлом у світі – станом на кінець 2023 року кількість бездомних сягала понад 140 млн людей, а близько 1,6 млрд залишалося за межею належних житлових умов. Така невтішна статистика означає не що інше, як глобальну кризу бездомності, зумовлену неефективністю провадження внутрішньої соціальної політики країн-членів ООН та нездатністю останніх консолідувати зусилля і ресурси для гарантування кожного права на житло, яке є базовим у контексті забезпечення людської життєдіяльності. Неналежність виконання державами-членами ООН зобов'язань, взятих на себе в межах міжнародно-правових договорів, зумовлює гостру потребу в пошуку та імплементації ефективніших підходів до розв'язання проблем у сфері забезпеченості житлом та захисту житлових прав. Крім численних соціально-економічних аспектів гарантування кожного права на житло, серед яких доступність та придатність житла, відповідність його санітарно-гігієнічним вимогам тощо, актуальності в цьому контексті набувають правові аспекти, пов'язані з юридичним гарантуванням володіння, в межах якого, як зазначається в п. 8 «Загального коментаря № 4: право на належні житлові умови (стаття 11(1))», незалежно від типу володіння, усі особи повинні мати такий ступінь безпеки володіння, який гарантує правовий захист від примусового виселення, переслідувань та інших загроз.

Для України, в якій рівень бездомності є традиційно високим, питання створення належних житлових умов та захисту житлових прав, зокрема й права власності на житло, сьогодні посилюється умовами безпрецедентної широкомасштабної військової агресії російської федерації проти нашої держави, внаслідок чого мільйони українців втратили і далі втрачають свої домівки та змушені шукати прихистку як в Україні, так і поза її межами. Численні ракетні атаки з боку країни-окупанта на мирні міста і села, які щоденно руйнують та знищують помешкання українців, а також тимчасова окупація українських територій, що супроводжується примусовим позбавленням громадян належного їм майна, зумовлюють нагальну потребу в оперативному реагуванні на ці фактори з

боку держави та вжитті заходів, по-перше, щодо забезпечення житлом кожного, хто цього потребує, а по-друге, щодо розроблення та закріплення дієвих юридичних механізмів захисту порушеного права власності на житло. У сучасних екстраординарних умовах функціонування українського суспільства, на тлі нестабільності економічної і політичної систем, виконання цих завдань є істотно ускладненим, проте саме від їх успішності залежатиме можливість утвердження в Україні основоположних засад законності й верховенства права, а також подальший гармонійний розвиток нашої держави.

Зауважимо, що в площині вітчизняної цивілістичної доктрини питанням захисту житлових прав, зокрема, захисту права власності на житло, неодноразово віддавало увагу багато дослідників. Зокрема, наведемо такі дисертаційні роботи: «Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло» (Є. О. Мічурін, 2000), «Цивільні правочини з приватизованим житлом» (В. А. Нагорняк, 2000), «Договір кредитування індивідуального житлового будівництва» (О. В. Соколов, 2004), «Підстави набуття права власності на житло» (О. В. Воронова, 2005), «Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення» (Л. Г. Лічман, 2005), «Житло як об'єкт цивільно-правових відносин» (М. В. Скаржинський, 2006), «Приватноправові засади реалізації житлових прав» (М. К. Галянтич, 2007), «Позбавлення суб'єктивного права на житло» (О. Є. Аврамова, 2008), «Здійснення фізичними особами права власності на житло» (С. В. Клименко, 2011), «Право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку» (В. В. Блошко, 2013), «Цивільно-правовий захист житлових прав дітей» (О. В. Мовчан, 2015), «Житло як об'єкт права власності» (М. В. Бернацький, 2016), «Право власності на житло» (А. Ю. Зайцев, 2017), «Конституційно-правовий механізм захисту права на житло в Україні» (О. І. Чайковський, 2023). Однак, незважаючи на значну кількість праць з питань, пов'язаних з реалізацією житлових прав, зокрема й права власності на житло, визначенням правового режиму житла як об'єкта права власності, встановленням специфіки житла як об'єкта цивільно-правових відносин, набуттям права

власності на житло тощо, на сьогодні в Україні немає сучасних наукових дослідження як окремих дисертаційних робіт про особливості здійснення захисту права приватної власності на житло як унікальний об'єкт, значущість якого як із позицій задоволення фізіологічних потреб людини та забезпечення її життєдіяльності, так і з позицій дотримання усталених міжнародних стандартів прав людини доволі складно переоцінити. Через наявність у цій сфері багатьох нерозв'язаних проблем як теоретичного, так і прикладного характеру, а також з урахуванням традиційної динамічності розвитку відносин власності, що вимагає постійного оновлення наукових поглядів, вважаємо, що комплексне доктринальне міжгалузеве дослідження питань, пов'язаних із захистом права приватної власності на житло, є дуже актуальним.

Науково-теоретичну базу дослідження становлять праці правознавців: О. Є. Аврамової, О. А. Антонюк, С. С. Бандурки, М. В. Бернацького, М. К. Галянтича, О. Б. Гнатів, І. О. Дзери, О. В. Дзери, А. С. Довгерта, Ю. О. Заїки, А. Ю. Зайцева, О. О. Кармази, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучеренко, Д. Д. Луспеника, Р. А. Майданика, Н. С. Марценко, Н. Б. Москалюк, Т. М. Підлубної, С. О. Погрібного, Я. В. П'янової, Т. О. Родоман, І. В. Романської, Я. М. Романюка, І. О. Ромащенко, З. В. Ромовської, І. В. Спасибо-Фатєєвої, А. А. Фігеля, Ю. М. Філонової та інших.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Тему дисертації затверджено на засіданні вченої ради Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України 27 березня 2019 р. (протокол № 3). Це наукове дослідження виконано відповідно до тем науково-дослідної роботи відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України «Цивільно-правовий механізм регулювання майнових та особистих немайнових відносин» (номер держаної

реєстрації 0118U003067) та «Приватноправові засади реалізації житлової політики в умовах євроінтеграції» (номер державної реєстрації 0123U100003).

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає у формуванні нових теоретичних положень щодо захисту права приватної власності на житло, а також вироблення на цій основі наукових висновків, спрямованих на розвиток доктрини цивільного права, удосконалення українського законодавства та узагальнення судової практики.

Мета дослідження зумовлює потребу у вирішенні таких *завдань*:

- визначити поняття та ознаки житла у сфері приватноправового регулювання;
- здійснити характеристику права приватної власності на житло;
- визначити поняття і правову природу захисту права приватної власності на житло;
- запропонувати авторське поняття та виокремити основні підходи до класифікації способів захисту права власності на житло;
- встановити особливості застосування речово-правових способів захисту права власності на житло;
- виявити особливості застосування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло;
- виявити особливості юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло;
- визначити особливості неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло.

**Об'єктом дослідження** є цивільно-правові відносини, які виникають у сфері захисту права приватної власності на житло.

**Предметом дослідження** є закріплені в законодавстві України та інших країн норми, що регулюють захист права приватної власності на житло, наукові праці з цієї тематики та відповідні матеріали судової практики.

**Методи дослідження.** Для досягнення визначеної мети і поставлених завдань у процесі дослідження використано *загальнонаукові, спеціальні та філософські методи*. Зокрема, *порівняльний метод* використано під час вивчення зарубіжних законодавчих підходів до визначення правової природи права власності, під час відмежування понять «охорона права приватної власності на житло» та «захист права приватної власності на житло», а також під час відмежування речово-правових та зобов'язально-правових способів захисту права приватної власності на житло (*підрозділи 1.2, 1.3, 2.1*). Застосування *методу аналізу та синтезу* сприяло дослідженню та виявленню особливостей застосування речово-правових та зобов'язально-правових способів захисту права приватної власності на житло (*розділ 2*), а також визначенню специфіки юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту права приватної власності на житло (*розділ 3*). *Дедуктивний метод* застосовано під час вивчення поняття житла як міжгалузевої категорії та встановлення на підставі цього його специфічних рис як об'єкта цивільних правовідносин (*підрозділ 1.1*). *Метод моделювання* використано для формулювання відповідних пропозицій і рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства України та практики його застосування у сфері захисту права приватної власності на житло (*підрозділи 1.2, 2.2, 3.1, 3.2*). Застосування *формально-юридичного методу* дало змогу визначити структуру механізму захисту права приватної власності на житло (*підрозділ 1.3*). *Метод групування* використано під час розгляду питання класифікації способів захисту права власності на житло (*підрозділ 1.3, розділ 2*). *Аксіологічний метод* застосовано під час визначення ціннісно-нормативних характеристик категорії житла та впливу на його розвиток громадянського суспільства (*підрозділ 1.1*). За допомогою *діалектичного методу пізнання* розкрито сутність таких понять, як житло, право власності, захист права власності, спосіб захисту, форма захисту тощо (*підрозділи 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 3.1*).

**Наукова новизна отриманих результатів** полягає в тому, що дисертація є одним з перших комплексних досліджень правового регулювання відносин щодо



захисту права приватної власності на житло в Україні і конкретизується в таких основних наукових положеннях, що винесено на захист:

*Вперше:*

1) сформульовано авторське визначення категорії захисту права приватної власності на житло як комплексу правомірних, належних та ефективних заходів, здійснюваних суб'єктом права власності на житло самостійно або шляхом звернення до уповноважених державних органів з метою протидії порушенню, невизнанню, оспорюванню права приватної власності на житло чи запобіганню неправомірному посяганню на нього з боку усіх і кожного, хто зобов'язаний його не порушувати, та відновлення можливості безперешкодної реалізації власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом;

2) виокремлено такі специфічні властивості категорії способів захисту права власності на житло: 1) способи захисту є самостійними матеріально-правовими елементами у структурі механізму захисту права власності на житло, що постійно взаємодіють з іншими його елементами – формами та засобами захисту, забезпечуючи досягнення захистом його правової мети; 2) за своєю сутністю способи захисту є правовими прийомами, що акумулюють у собі інформацію про те, яка конкретна матеріально-правова вимога застосовується власником для протидії неправомірному посяганню на право власності на житло; 3) спектр можливих способів захисту права власності на житло визначається з урахуванням розширеного законодавчого підходу щодо можливості застосування інших, не передбачених законом чи договором, правомірних способів захисту; 4) специфіка способів захисту права власності на житло безпосередньо зумовлена характером правовідносин, у межах яких відбувається неправомірне посягання на нього – абсолютних чи відносних; 5) способи захисту права власності на житло характеризуються розширеним переліком правових підстав їх застосування завдяки включенню до них, поряд з порушенням, невизнанням, оспорюванням права, такої додаткової підстави, як створення загрози порушення права власності на житло;

3) запропоновано визначення поняття неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло як системи не заборонених законом дій, що здійснюються безпосередньо власником та/або залученими ним спеціальними суб'єктами правозахисної діяльності (приватними особами чи організаціями) у процесі протидії неправомірним посяганням на право власності на житло на засадах диспозитивності, координації, процедурної гнучкості, юридичної рівності, переважно добровільного виконання рішень з метою досягнення між сторонами спірних правовідносин консенсусу та відновлення можливостей власника безперешкодно реалізувати належне йому право власності на житло.

*Удосконалено:*

4) визначення механізму захисту права приватної власності на житло як нормативно упорядкованої системи застосовуваних власником або уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності правових форм, способів та засобів протидії неправомірним посяганням на право власності на житло, які постійно взаємно пов'язані між собою, відображають динаміку правозахисних відносин і забезпечують власнику житла відновлення можливості безперешкодного здійснення права власності на нього;

5) обґрунтування того, що припинення сімейних правовідносин є підставою для виселення колишнього члена сім'ї із житла та припинення сервітуту на житлове приміщення, оскільки житловий сервітут не може бути довічним і категоричний законодавчий підхід, відображений у ст. 156 ЖК України, суперечить принципам сучасного цивільного права;

б) положення про потребу розглядати житло у вузькому розумінні як об'єкт нерухомого майна, чиє функціональне призначення полягає саме у постійному чи тимчасовому проживанні фізичної особи, тобто веденні у житлі побуту, задоволення своїх фізіологічних та інших потреб впродовж певного періоду часу, а придатність – у здатності житла виконувати своє функціональне призначення, відповідаючи низці технічних, санітарно-гігієнічних, архітектурних та інших вимог. Це унеможлиблює віднесення до категорії житла (у вузькому розумінні)

таких об'єктів, як нежитлові приміщення, каюта на кораблі, туристичний намет, циганське шатро, фургон тощо;

7) позицію щодо потреби віднести право приватної власності на житло до категорії абсолютних прав на підставі, по-перше, специфіки правової конструкції його реалізації, яка ґрунтується на особистому розсуді власника незалежно від волі інших осіб, а по-друге, конституційного закріплення його непорушності та недоторканності, що має у своїй основі обов'язок всіх і кожного не створювати перешкод у реалізації права власності. До того ж установлення законодавчих обмежень щодо реалізації права власності з боку держави є винятковим та зумовлено потребою в експлуатації авторитету та влади держави для виконання інститутом власності властивих йому функцій у найвищих інтересах суспільства і держави, проте з обов'язковим узгодженням останніх з інтересами власника;

8) визначення поняття способів захисту права власності на житло як не заборонених законом матеріально-правових прийомів протидії неправомірному посяганню на право власності на житло, зокрема й створенню загрози такого посягання, що застосовуються власником або уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності та спрямовані на відновлення можливості безперешкодної реалізації правомочностей, які входять до змісту належного йому права власності на житло, а також усунення негативних наслідків його порушення, невизнання чи оспорювання;

9) обґрунтування того, що основною правовою передумовою для застосування віндикації є юридичне вибуття житла із володіння власника, тобто наявність державної реєстрації права власності на житло за порушником, у якого немає правових підстав володіння останнім, що зумовлено специфікою правового режиму житла як об'єкта нерухомості, речові права на який підтверджуються відомостями, внесеними до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

10) висновок про те, що самостійне вчинення власником житла фактичних дій, спрямованих на примусове виконання судового рішення, у разі його невиконання порушником виходить за межі самозахисту й має кваліфікуватися як

самоправство, оскільки виконання судових рішень в Україні віднесено до виняткової юрисдикції державної виконавчої служби та приватних виконавців;

*Набуло подальшого розвитку:*

11) твердження щодо нагальності віднесення до самозахисту, крім дій фактичного характеру, дій юридичного характеру, зокрема, заходів оперативного впливу (наприклад, односторонню відмову від зобов'язання, односторонню зміну зобов'язання, відмову від прийняття виконання зобов'язання) з огляду на тотожність підстав, мети та порядку їх застосування;

12) обґрунтування того, що діяльність третейських судів не є юрисдикційною формою захисту, оскільки: а) третейські суди не наділені державою повноваженнями зі здійснення правосуддя, що є «ексклюзивною» функцією державних судів; б) вони не входять до судової системи; в) вони не ухвалюють рішень іменем України.

**Практичне значення отриманих результатів** полягає в можливості їх використання в:

– нормотворчій діяльності – для вдосконалення законодавства у сфері захисту права приватної власності на житло;

– науково-дослідній сфері – як методологічне підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень правової природи захисту права приватної власності на житло;

– правозастосовчій діяльності – під час безпосереднього здійснення діяльності щодо захисту права приватної власності на житло;

– навчальному процесі – під час викладання дисциплін «Цивільне право України», а також під час підготовки відповідної навчально-методичної літератури.

**Особистий внесок здобувача.** Дисертація є самостійним науковим дослідженням. Сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки та рекомендації, які виносяться на захист, авторка отримала самостійно. У дисертації

не використовувалися ідеї або розробки, що належать співавторам, разом з якими здобувач опублікувала наукові праці.

**Апробація матеріалів дисертації.** Результати дослідження обговорювались на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України.

Положення дисертації доповідалися на таких науково-практичних заходах: XIX аспірантських та магістерських читаннях «Правова система України: сучасність та перспективи розвитку» (м. Київ, 27 листопада 2019 р.); науково-практичному «круглому столі» в межах XIV Всеукраїнського фестивалю науки «Приватноправові принципи регулювання суспільних відносин: досвід ЄС та України» (м. Київ, 15 травня 2020 р.); науково-практичному семінарі для молодих учених, аспірантів та студентів «Регламентація договірних відносин в умовах воєнного стану» (м. Київ, 05 жовтня 2023 р.).

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, які охоплюють 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатка. Загальний обсяг роботи – 276 сторінок. Список використаних джерел міститься на 31 сторінці (265 найменувань). В Додатку А на 2 сторінках наведено список публікацій здобувача за темою дисертації та відомості про апробацію результатів дисертації.

## РОЗДІЛ 1

# ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

### 1.1. Поняття та ознаки житла у сфері приватноправового регулювання

Поява людства, так само, як і його цивілізаційний розвиток, зумовили об'єктивну потребу в задоволенні цілої низки базових потреб людей, зокрема, й тих, що наділені характером соціально-побутових. Незалежно від історичних періодів та рівня суспільного розвитку основою людських потреб завжди були ті, що пов'язані насамперед із забезпеченням виживання людини як біологічної істоти та гарантуванням її безпеки у потенційно ворожому середовищі. Саме тому, поряд із задоволенням постійної потреби в їжі, яка є первинною фізіологічною потребою для будь-якого людського організму і забезпечує продовження його життєдіяльності, з найдавніших часів людина завжди прагнула убезпечити себе від негативного впливу зовнішніх чинників (соціальних, природних тощо), які могли поставити під загрозу її подальше існування. Дієвим інструментом такого захисту стало спорудження житла, спочатку колективного, а згодом індивідуального, яке слугувало притулком, осередком безпеки на тлі наявних загроз, як-от несприятливі погодні умови, хижі тварини тощо.

Історичні дані показують, що «вже впродовж палеоліту (періоду кам'яного віку, який тривав приблизно від 2,5 мільйона років тому до 10 000 років тому) люди створювали прості селища та житла для захисту себе від небезпеки» [1]. Із часом внаслідок історичного розвитку людства функції житла істотно розширилися та ускладнилися: воно почало сприйматися не лише як відокремлений індивідуалізований осередок безпеки людей, а й як невід'ємний атрибут їх соціального статусу та комфорту. Ми поділяємо думку дослідників, які зазначають, що «наявність житла виступає об'єктивно необхідною умовою підтримки життєдіяльності людини. Протягом усього періоду еволюції людства

трансформацій зазнали функції житла, способи будівництва, обладнання житла, проте потреба в ньому залишається актуальною в будь-якому суспільстві незалежно від рівня добробуту громадян. Необхідність мати житло виступає чинником, що спонукає людину до продуктивної діяльності» [2, с. 743].

Водночас потребу в житлі потрібно сприймати не лише як самостійний елемент групи безпекових потреб людини, а й як чинник масштабного функціонального впливу на забезпечення її фізіологічних потреб, а також інших потреб, пов'язаних із гарантуванням безпеки. Зокрема, щодо цього в зарубіжних джерелах викладено думку про те, що фізіологічні потреби – їжа, вода, тепло, відпочинок – можуть бути задоволені лише за умови дотримання вимог щодо стандартів тепла, вентиляції, місць для якісного сну, приготування та зберігання їжі [3]. Із зазначеного зробимо висновок про безперебільшення фундаментальне значення житла в системі забезпечення базових потреб людини, брак якого ускладнює, а іноді й унеможлиблює задоволення інших пріоритетних людських потреб, що зі свого боку ставить під загрозу життєдіяльність людини загалом. Саме тому проблема забезпечення людини житлом набуває важливого соціально-економічного змісту та зумовлює потребу у створенні й закріпленні з боку держави належних правових механізмів, які б гарантували кожному юридичні можливості мати житло та безперешкодно їх реалізувати. Зазначимо, що у цьому знаходять свій прояв не менш важливі правові аспекти забезпечення потреби людини в житлі.

Важливо зауважити, що основи правового регулювання відносин щодо забезпечення права людини на житло закріплюються на рівні фактично всіх ключових міжнародно-правових актів, що визначають уніфіковані стандарти в галузі прав людини. Так, ч. 1 ст. 25 Загальної декларації прав людини визначає право на житло як складову частину «права кожного на належний життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї, і право на забезпечення в разі безробіття, хвороби, інвалідності,

вдівства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї обставини» [4]. Аналогічним є підхід, закріплений у ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права, який також визначає право на житло як структурний елемент гарантованого кожному права на достатній життєвий рівень [5].

На відміну від міжнародних нормативно-правових актів, вітчизняне законодавство надає праву на житло самостійного значення. Так, ст. 47 Конституції України визначає, що «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 та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [6]. Отже, право на житло є самостійним конституційним правом кожної людини, яке наділене особливою юридичною значущістю та разом з іншими конституційними правами, свободами і обов'язками формує зміст конституційного статусу особистості в Україні. Зважаючи на виняткову важливість цього права у контексті забезпечення достатнього рівня життя людини, держава декларує неприпустимість примусового позбавлення житла, за винятком, якщо є рішення суду, ухвалене на підставі закону. Крім того, про потребу створення державою правових гарантій безперешкодної реалізації права кожного на житло неодноразово вказано і в рішеннях Конституційного Суду України. Йдеться, зокрема, про рішення Конституційного Суду України (Другий сенат) від 20 жовтня 2021 року № 7-р(II)/2021 у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Чернігівоблбуд», у якому акцентовано, що «Україна має зобов'язання гарантувати право на житло не лише на вітчизняному, а й на міжнародному рівнях. Так, відповідно до пунктів 1, 2 статті 31 Європейської соціальної хартії 1996 року держава зобов'язується вживати заходів, спрямованих на сприяння доступові до житла належного рівня та запобігання бездомності, її скорочення з метою поступової ліквідації» [7].



Отже, житло є комплексною суспільною, соціально-економічною та правовою категорією, значущість якої як із позицій задоволення фізіологічних потреб людини та забезпечення її життєдіяльності, так і з позицій дотримання усталених міжнародних стандартів прав людини доволі складно переоцінити. Її фундаментальність знаходить свій прояв у тому, що: 1) задоволення потреби людини в житлі прямо чи опосередковано впливає на задоволення інших важливих потреб, зокрема, фізіологічних, безпекових, освітніх, соціальних, самореалізаційних тощо, та визначає передумови для гармонійного розвитку і становлення людини як особистості та члена соціуму; 2) право на житло, задеклароване на рівні більшості найважливіших міжнародних нормативно-правових актів, є складовим елементом права людини на належний життєвий рівень та відповідно одним із чинників, що безпосередньо впливають на формування стандарту забезпечення людини достатніми матеріальними ресурсами і умовами для життя в гідних умовах; 3) право на житло разом з іншими конституційними правами, свободами і обов'язками формує зміст конституційно-правового статусу особистості в Україні, а його безперешкодна реалізація є ключовою передумовою для можливості здійснення не лише соціальних та економічних, а й особистих конституційних прав людини.

Як зазначають дослідники, «проблема відносин, що виникають у зв'язку із проживанням у житлових приміщеннях, має велику цивільно-правову історію: від права власності на житло до тимчасового користування житлом мешканцями, які не мають самостійного права користування житловим приміщенням. Очевидним є той факт, що забезпечення здійснення цивільно-правової охорони прав фізичної особи на проживання та захист її житлових прав стає необхідною умовою розвитку суспільства» [8, с. 6–7]. Отже, зважаючи на винятково важливе значення житла і в контексті забезпечення достатнього рівня життя людини завдяки його здатності бути інструментом задоволення її ключових потреб, і в контексті сприяння гармонійному розвитку суспільства загалом, зрозумілою є постійна та доволі прискіплива увага вітчизняного законодавця до правового регулювання

відносин, пов'язаних із житлом, зокрема, гарантуванням його недоторканності, забезпеченням з боку держави доступності житла та створенням гідних житлових умов для кожного, особливостями його цивільного обігу тощо. Водночас в основі розв'язання кожного із цих питань лежить категорія права власності на житло, здійснення та захист якого можна без перебільшення вважати правовим підґрунтям для реалізації всього спектра юридичних можливостей щодо житла, опосередкування динаміки відповідних цивільно-правових відносин, а також законної протидії порушенню, невизнанню чи оспорюванню суб'єктивного права власності на житло.

Особливої важливості дослідженню питання захисту права власності на житло надають сучасні безпрецедентні умови розвитку українського суспільства на тлі продовжуваної збройної агресії російської федерації проти нашої держави. Неприховані жорстокі терористичні акти, постійні обстріли українських територій, цинічні ракетні атаки на міста та села щодня призводять до масових жертв серед мирного населення і численних руйнувань об'єктів цивільної інфраструктури. Чи не найбільше постраждав саме житловий фонд – за даними, оприлюдненими Київською школою економіки, «станом на кінець травня 2023 року сума прямих збитків, завданих житловому фонду України внаслідок повномасштабної війни, становить понад \$54 млрд. Це більше ніж третина від загальних прямих збитків інфраструктури та активів України. Із загальної суми прямих збитків житлового фонду лєвова частка – \$46,6 млрд – від руйнування та пошкодження багатоквартирних будинків. За найновішими даними, загалом постраждало 18,6 тис. таких будинків: 13,2 тис. – пошкоджено, 5,4 тис. – повністю зруйновані. Понад \$7 млрд прямих збитків – наслідок знищених та пошкоджених приватних будинків. Таких вже понад 144 тис., з них зруйновано майже 59 тис. Також унаслідок бойових дій постраждало 345 гуртожитків, прями втрати яких оцінюються у \$0,5 млрд. Сумарна кількість пошкоджених об'єктів житлового фонду станом на червень 2023 року становила понад 163 тис. Загальна

площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів – 87 млн м<sup>2</sup>, що становить 8,6 % від загальної площі житлового фонду України» [9].

Зважаючи на зазначене, можна зазначити про виникнення в Україні наймасштабнішої із часів Другої світової війни житлової кризи, що супроводжується масовими порушеннями конституційних прав на житло та його недоторканність, різким зростанням кількості людей, що залишились без домівок унаслідок їх руйнування, та внаслідок погроз і терору з боку російських окупантів на тимчасово окупованих територіях України. Усі ці фактори вказують на потребу оперативного розроблення та законодавчого закріплення юридичних механізмів забезпечення кожного, хто втратив власну домівку, належними житловими умовами, вжиття заходів, спрямованих на відновлення порушених прав власності на житло та притягнення винних до юридичної відповідальності, а також удосконалення системи захисту права власності на житло в умовах воєнного стану.

З огляду на те, що правове регулювання відносин у житловій сфері забезпечується в Україні цілою низкою законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, які належать до різних галузей права, зокрема, до конституційного, цивільного, житлового, адміністративного, кримінального права тощо, універсального розуміння поняття житла немає ні в приписах вітчизняного законодавства, ні в площині правової доктрини, адже залежно від галузі права, в якій застосовують поняття «житло», останнє формується під впливом специфіки її предмета та методу правового регулювання і наділяється відповідними особливостями. Так, на підставі ієрархії нормативно-правових актів, які регулюють відносини у житловій сфері, найвищою юридичною силою наділені відповідні приписи Конституції України, зокрема, ст. 47, яка декларує право кожного на житло. Розкриваючи правову природу цього конституційного права, дослідники акцентують увагу на ключовій ролі держави в контексті його забезпечення. Так, К. С. Борисова зазначає, що «конституційне право на житло – це суб'єктивне право людини і громадянина, яке, з одного боку, надає громадянам

право мати гідне, безпечне, вільне від вторгнення житло, а з іншого – зобов'язує державу вживати всіх належних заходів, спрямованих на перешкоджання бездомності та заборони примусового виселення, сприяти всім учасникам процесу щодо будівництва, отримання та благоустрою житла, а також, в передбачених законом випадках, надавати житло безоплатно або за доступну ціну для осіб, які потребують соціального захисту» [10, с. 12].

Отже, житло як конституційно-правову категорію, з одного боку, потрібно сприймати як один із ключових елементів міжнародно-правових стандартів прав людини в частині формування розуміння її достатнього життєвого рівня, а з іншого боку, як об'єкт конституційно-правових відносин, який зумовлює передбачений Конституцією України обов'язок держави та уповноважених нею органів щодо створення належних правових, економічних, соціальних умов задоволення потреби кожного в житлі. Зазначене своєю чергою наділяє категорію житла у площині конституційного права характером публічності. Мало того, наголосимо й на доволі широкому порівняно з іншими галузями права розумінні поняття житла як конституційно-правової категорії, яке, як зазначено в юридичній літературі, «включає не лише житлові будинки, квартири та їх ізольовані частини, але й інші споруди, які традиційно використовуються для проживання (чум, яранга, циганська кибитка тощо)» [11, с. 122]. Зазначений підхід відображено в практиці Європейського Суду з прав людини, зокрема, у справі «Баклі проти Об'єднаного Королівства» 1996 р., де суд зазначив, що «ніщо у статті 8 Конвенції та в попередніх рішеннях Суду не свідчить на користь того, що концепція «житла» має обмежуватися резиденцією, яка облаштована відповідно до чинного законодавства, та визнав, що захистом статті 8 Європейської Конвенції з прав людини охоплюється циганська кибитка (шатро). Крім цього, гарантії статті 8 Конвенції поширюються також на офіси (адвокатів, нотаріусів та ін.) та інші володіння особи» [12]. Як зазначає Т. І. Фулей, «це пов'язано насамперед із тим, що термін «житло» в тлумаченні Суду означає місце, де особа є «вдома». Цей висновок можна зробити в результаті аналізу семантичного значення цього

терміна офіційними мовами Конвенції. Так, в англійському тексті вживається «home», що значить дім, житло; батьківщина; «at home» – удома; у французькому – «domicile» – житло; місце проживання; «a domicile» – вдома. Тобто наголос робиться на аспекті важливості об'єкта (помешкання) для особи, задоволення її потреб, а не на характеристиці самого об'єкта, приміром, його відповідності певним вимогам» [13, с. 160].

Слушною у контексті широкого тлумачення поняття житла є теза М. К. Галянтича про те, що «житлом має визнаватися будь-яке приміщення за суб'єктивним, а не об'єктивним критерієм. До того ж потрібно розуміти, що таке визначення потрібно давати через призму розуміння прав людини у широкому значенні, що не виключає застосування об'єктивних критеріїв під час забезпечення громадянина житлом, і навіть, навпаки» [14, с. 137]. До того ж, зважаючи на правила ст. 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини», відповідно до якої суди застосовують під час розгляду справ Конвенцію та практику Суду як джерело права [15], цілком очевидними є висновки про те, що, по-перше, вітчизняні суди повинні враховувати та впроваджувати у практику правозастосування європейські стандарти з прав людини, зокрема й щодо розуміння та тлумачення поняття «житло», яке акумулює в собі як майнові, так і немайнові аспекти, а по-друге, через активні євроінтеграційні процеси, що посилюються з набуттям Україною статусу країни-кандидата на членство в ЄС, важливим кроком нашої держави у цьому напрямі має стати гармонізація вітчизняного законодавства із європейськими правовими стандартами у досліджуваній сфері.

У цьому контексті важливо навести доволі прогресивні з погляду гармонізації законодавства приписи ч. 2 ст. 233 Кримінального процесуального кодексу України, які ширше відображають поняття житла, максимально близьке до сприйняття його практикою ЄСПЛ. Так, під житлом особи розуміється «будь-яке приміщення, що знаходиться у постійному чи тимчасовому володінні особи, незалежно від його призначення і правового статусу, та пристосоване для

постійного або тимчасового проживання в ньому фізичних осіб, а також усі складові частини такого приміщення. Не є житлом приміщення, спеціально призначені для утримання осіб, права яких обмежені за законом» [16]. Аналізуючи зазначену законодавчу норму, В. Т. Маляренко слушно зауважує, що «у кримінальному судочинстві судова практика здійснює більш широке тлумачення поняття житла. Так, під час кваліфікації низки злочинів, таких як крадіжка, грабіж, розбій, пов'язаних із проникненням у житло, суди визнають за житло і готельні номери, і вагонні купе, і туристичні палатки, і лікарняні та санаторні палати тощо, тобто всі ті приміщення, у яких проживає людина постійно чи тимчасово (за винятком, звичайно, каналізаційних шахт, трансформаторних будок та інших аналогічних місць притулку певної категорії осіб), що не збігається з нормами цивільного чи житлового права» [17, с. 80]. Із цих міркувань, на нашу думку, потрібно диференціювати розуміння поняття житла як публічно-правової категорії, в основі якої лежить широке тлумачення житла як невід'ємного елемента міжнародно-правових стандартів прав людини, який втілює у собі суб'єктивний зв'язок особи із місцем, яке вона вважає житлом, та як приватноправової категорії, що на підставі об'єктивного критерію уособлює вужче розуміння житла як особливого об'єкта цивільних прав і правовідносин.

Якісно приватноправові засади упорядкування майнових відносин щодо житла визначаються правилами цивільного законодавства України, зокрема, нормами Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), у главі 28 якого йдеться про правове регулювання відносин щодо здійснення права власності на житло.

Ст. 379 ЦК України містить легальну дефініцію поняття житла фізичної особи як «житлового будинку, квартири, іншого жилого приміщення, призначених та придатних для постійного або тимчасового проживання в них». Із аналізу цієї норми робимо висновок про те, що вітчизняний законодавець під час тлумачення поняття житла, з одного боку, зробив спробу визначити його шляхом наведення невичерпного переліку різновидів житла, що загалом сприймається позитивно на тлі потенційної появи нових його різновидів та відсутності потреби у

нормативному їх розширенні, а з іншого боку, закріпив низку основних конститутивних ознак, відповідність яких дає змогу віднести той чи інший об'єкт права власності до досліджуваної категорії. Це, зокрема, призначеність та придатність для постійного або тимчасового проживання. Крім того, у ст. 380–382 ЦК України визначено особливості окремих найпоширеніших у суспільстві різновидів житла, щодо яких може виникати право власності. Так, житловим будинком визнається «будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання». Якщо ж право власності виникає не лише на житловий будинок, а й на земельну ділянку, на якій він розташований, а також на господарсько-побутові будівлі, наземні й підземні комунікації та багаторічні насадження, такий об'єкт права власності вважають садибою. Нарешті, «квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання» [18]. Із аналізу зазначених законодавчих правил можемо виокремити ще одну істотну юридичну ознаку житла у цивільно-правовому розумінні, яка полягає у потребі віднесення його до категорії нерухомих речей.

У науці питання поняття, правової природи та юридичних ознак житла є дискусійними та зумовлюють диференціацію авторських позицій. Так, Є. О. Мічурін вважає, що «житлом є квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду» [19]. Своєю чергою М. В. Скаржинський пропонує розрізняти поняття житла у вузькому й широкому розуміннях: «у вузькому розумінні житло – це призначений для постійного проживання й визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загальноправового, конституційного інституту житла у вигляді вибраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання

людини, яке становить поняття житла в широкому розумінні» [20, с. 5]. Зазначимо, що наведене розуміння категорії житла не має актуальності через зміну законодавчого підходу до кваліфікації житла, зокрема, доповнення щодо можливості проживання у ньому не лише постійно, а й тимчасово. Крім того, у визначенні, що запропонував автор, не міститься такої важливої кваліфікаційної ознаки житла, як придатність для проживання у ньому. Саме на цьому аспекті акцентують увагу М. К. Галянтич та Г. В. Самойленко, які вважають, що житлом «має визнаватися приміщення, що збудоване відповідно до ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване саме як житлове приміщення, призначене для постійного проживання людини, завершене будівництвом та віднесене в установленому порядку до житлового фонду» [14, с. 138]. Вочевидь, у запропонованому визначенні дослідники намагалися акумулювати усі найважливіші передумови для набуття об'єктом нерухомості правового режиму житла, проте знову ж таки не врахували можливості тимчасового проживання у ньому.

Поняття житла відрізняється й у межах інших галузей права. Насамперед потрібно взяти до уваги приписи ст. 4 ЖК України, якою визначено, що «житловий фонд формується за рахунок включення до нього житлових будинків, а також житлових приміщень в інших будівлях, що знаходяться на території України. До житлового фонду входять: 1) житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд); 2) житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським об'єднанням (громадський житловий фонд); 3) житлові будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів); 4) житлові будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд); 5) квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються



громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення). До житлового фонду входять також житлові будинки, що належать державно-колгоспним та іншим державно-кооперативним об'єднанням, підприємствам і організаціям. Зважаючи на зазначене, до житлового фонду належать такі види об'єктів нерухомого майна: житлові будинки і житлові приміщення в будівлях, квартири, садибні (одноквартирні) житлові будинки» [21].

Своєю чергою об'єкти житлового фонду також деталізовано в правилах ст. 14.1.129.1 Податкового кодексу України (далі – ПК України), згідно з якими до об'єктів житлової нерухомості належать: «житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання; б) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну; в) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання; г) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою; г) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів». До того ж згідно зі ст. 14.1.129-1 такі об'єкти нерухомості, як готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку, віднесені законодавцем до об'єктів нежитлової нерухомості [22]. Як показав порівняльний аналіз норм житлового та податкового законодавства щодо деталізації об'єктів житлового фонду, саме норми податкового законодавства забезпечують чіткіше розуміння категорії житла, а також тих об'єктів нерухомості, які до нього не належать, що сприймається доволі парадоксально на тлі застосування застарілого понятійного апарату чинного вітчизняного житлового законодавства.

Крім того, на підставі аналізу норм ЦК України, ЖК України та ПК України, як видається, законодавець використовує три різні терміни для визначення об'єктів житлової інфраструктури: «житло», «об'єкти житлового фонду» та «об'єкти житлової нерухомості». Щодо цього вважаємо, що така диференціація підходів відображає специфіку предметів правового регулювання цивільних, житлових та податкових правовідносин та зумовлена особливостями понятійних апаратів кожного із кодифікованих актів. Водночас із погляду приватноправового регулювання наведені вище поняття є як синонімами, оскільки житло як поняття у кожному з них означає призначений та придатний для проживання об'єкт нерухомого майна.

З огляду на зазначене, можна зробити висновок про те, що розуміння поняття житла, його обсяг та юридичні ознаки у межах вітчизняної правової системи істотно варіюються залежно від галузі права, у якій воно застосовується, що зумовлено об'єктивними потребами правового регулювання відповідних відносин. Саме тому вкрай важливим є правильне розуміння категорії житла саме з погляду приватноправових засад, зокрема, в контексті здійснення та захисту права власності, відносини щодо яких через свою виняткову суспільну значущість потребують послідовного та ефективного нормативного упорядкування. Ідеться, зокрема, про потребу сприйняття житла, по-перше, як об'єкта нерухомого майна, що унеможливорює віднесення до досліджуваної категорії таких об'єктів, як каюта на кораблі, туристичний намет, циганське шатро, фургон тощо; по-друге, як об'єкт житлової нерухомості, чиє функціональне призначення полягає саме в постійному чи тимчасовому проживанні фізичної особи, тобто веденні у житлі побуту, задоволення своїх фізіологічних та інших потреб упродовж певного періоду часу, а придатність – у здатності житла виконувати своє функціональне призначення відповідно до низки технічних, санітарно-гігієнічних, архітектурних та інших вимог.

У цьому контексті слушною є позиція О. Б. Гриняка, на думку якого «призначення для проживання означає, що в технічній документації органів

державної влади, які проводять реєстрацію права власності та інших речових прав та їх обтяжень на нерухоме майно, відповідні будівлі та приміщення у них зазначені як такі, що можуть бути використані для проживання у них. Цю ознаку також потрібно розуміти так, що житло не може використовуватися для промислових, торговельних чи інших потреб. Придатність для проживання означає, що відповідне приміщення має відповідати усім будівельно-архітектурним, санітарним, пожежним та іншим вимогам. Ці вимоги містяться у різноманітних підзаконних нормативно-правових актах (наприклад, ДБН, СНіП, правила пожежної безпеки тощо). Тобто під придатністю приміщення для проживання потрібно розуміти можливість його використання для проживання. Так, призначення для проживання є формальною, юридичною можливістю використання приміщення як житла, а придатність – фактичною» [23, с. 56]. Саме тому цілком очевидною та концептуально обґрунтованою є неможливість віднесення до категорії житла у його приватноправовому розумінні таких об'єктів нерухомості, як готель, мотель, хостел, пансіонат, санаторій, будинок відпочинку тощо, які, хоч і придатні для постійного чи тимчасового проживання фізичної особи, проте не призначені для цього. Це узгоджується із законодавчо закріпленим підходом до сприйняття їх саме як об'єктів нежитлової нерухомості.

Для формулювання змістовно виваженої дефініції поняття «житло» у сфері приватноправового регулювання необхідно визначити його юридичні ознаки, які сприятимуть правильній кваліфікації того чи іншого об'єкта матеріального світу до категорії житла. Зазначимо, що із цього питання серед теоретиків також немає єдності. Так, О. В. Дзера до ознак житла відносить тільки дві: а) призначення для проживання в ньому людини, що засвідчує приналежність житла до житлового фонду України; б) придатність житла для проживання в ньому людини; це означає, що житло має відповідати всім будівельним, архітектурним, санітарним, пожежним та іншим нормам, завдяки яким можливе безпечне проживання в ньому людини [24]. Натомість В. Скрипник виділяє такі ознаки житла, як: а) нерухомість приміщення; б) ізольованість (дах, підлога); в) придатність для постійного

проживання громадян [25, с. 72]. На думку Є. О. Мічуріна, «кваліфікаційними ознаками житла є такі: а) ним є певне приміщення; б) це приміщення має бути призначене для постійного чи тимчасового проживання людей; в) споруда повинна бути завершеною будівництвом; г) приміщення у встановленому порядку має бути віднесено до житлового фонду» [19]. Вважаємо, такий підхід до визначення ознак житла як об'єкта приватноправових відносин, зокрема, як особливого різновиду нерухомого майна, передбачає визначення його цільових та технічних характеристик, до того ж останні підлягають найбільшій деталізації. Водночас, на нашу думку, зазначене є виправданим тільки з позицій тлумачення категорії «придатність житла», адже, як слушно зазначає О. В. Аврамова, «такі ознаки житла, як завершеність будівництвом та віднесеність до житлового фонду, самі собою вказують на придатність житла, до якої традиційно входять: а) розміщення житла у наземному поверсі; б) поділ житла на певні види приміщення (наявність допоміжних приміщень); в) наявність опалювання; г) відповідність санітарно-гігієнічним нормам та державним стандартам цивільного захисту; г) відповідність архітектурним, містобудівним нормам та правилам тощо» [26, с. 157].

Крім того, дослідниця пропонує характеризувати житло за низкою загальних і спеціальних ознак, які дають змогу виділити житло серед нерухомого майна. «Загальні (обов'язкові) ознаки житла – це ознаки, що мають юридичне значення, характерні для будь-якого житлового приміщення, які визначають придатність та пристосованість житла для проживання в ньому людини. До них належать такі ознаки: об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проєкту і завершено; розташований на законно відведеній ділянці і пройшов державну реєстрацію; прийнятий в експлуатацію; інвентаризований; відповідає санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі жилої площі; має певну вартість; є товаром з особливим характером. Своєю чергою специфічні ознаки житла – це сукупність юридичних і якісних ознак, які характеризують тільки

безпосереднє житлове приміщення. До цих ознак, які мають юридичне значення, можна віднести: вид приміщення, належність до відповідного житлового фонду. Натомість якісні ознаки визначають безпосередньо якісний стан житлового приміщення, яке характеризується довговічністю, корисністю, різновидністю, унікальністю, стаціонарністю і под.» [27, с. 39–40].

Загалом, підтримуючи позицію Аврамової О. В. щодо потреби в структуризації ознак житла як мультиаспектної правової категорії, зазначимо, що основна увага тут сконцентрована на характеристиці житла здебільшого із позицій житлового права. Водночас, на нашу думку, доречнішим є підхід щодо розуміння та сприйняття житла більш універсально, з обов'язковим урахуванням його приватноправової природи. З огляду на це, не претендуючи на остаточність у вирішенні наукової дискусії щодо ключових юридичних ознак житла як приватноправової категорії, пропонуємо такий їх перелік: 1) належність житла до реально наявних об'єктів нерухомого майна у вигляді будівлі або окремого ізольованого приміщення в будівлі; 2) наявність визначеної економічної цінності; 3) наявність щодо житла права власності (державної, приватної, комунальної), а також можливість виникнення щодо нього інших речових прав; 4) обмеженість функціонального призначення житла для експлуатації його в цілях постійного або тимчасового проживання фізичних осіб, що закріплено у відповідній технічній документації; 5) придатність житла для постійного або тимчасового проживання фізичних осіб, зокрема й для можливості задоволення їх фізіологічних, безпекових та інших базових потреб, що підтверджується відповідністю характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним, гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам.

З огляду на зазначене, є всі підстави з власного погляду сформулювати поняття житла, до того ж, на нашу думку, право на наукове застосування має тільки те визначення житла, що містить його кваліфікувальні ознаки, які б задовольняли потреби приватноправового регулювання у визначенні можливості

віднесення того чи іншого об'єкта до категорії житла, що своєю чергою сприятиме його довгостроковому науковому та практичному застосуванню. Саме тому під житлом як приватноправовою категорією пропонуємо розуміти реально наявний об'єкт нерухомого майна у вигляді будівлі або окремого ізольованого приміщення в будівлі, що характеризується визначеною економічною цінністю та наявністю щодо нього права власності й інших речових прав, призначений та придатний для постійного або тимчасового проживання в ньому фізичних осіб, зокрема й для можливості задоволення їх фізіологічних, безпекових та інших базових потреб, що підтверджується відповідністю характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним, гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам. На нашу думку, зазначена дефініція сприятиме універсалізації розуміння сутності житла, зокрема, утвердженню його сприйняття як комплексної міжгалузевої категорії приватного права, що формується під впливом особливостей предметів як цивільного, так і житлового права. Насамкінець зазначимо, що в будь-якому випадку характеристика житла детермінується характеристиками самої людини як соціальної і біологічної істоти, задовольняючи мінімальні потреби в домівці, оскільки кожна людина з огляду на притаманні їй властивості потребує певного постійного або періодичного місця проживання.

## **1.2. Загальна характеристика права приватної власності на житло**

Міжгалузевість категорії житла у сфері приватноправового регулювання, встановлена у попередньому підрозділі, зумовлює потребу в її розгляді крізь призму особливостей предметів та методів правового регулювання як цивільного, так і житлового права. Водночас, зважаючи, що житло, з одного боку, належить до об'єктів нерухомого майна, а з іншого – є елементом низки конституційних прав, зрозумілим та обґрунтованим є законодавче встановлення особливих правил цивільного обігу житла, а також здійснення та захисту права власності на нього.

Ідеться, зокрема, про закріплення в структурі ЦК України в межах Розділу I «Право власності» Книги третьої «Право власності та інші речові права» окремої Глави 28 «Право власності на житло», де викладено визначення ключових особливостей здійснення права власності на житло, який є специфічним об'єктом речових цивільних правовідносин.

Сумніву не викликає хибність розгляду житла винятково з позицій здійснення права власності, адже право користування житлом на підставі найму (оренди) також має чималий попит серед населення через необхідність задоволення базових житлових потреб людини, з одного боку, та неможливість з тих чи інших причин набути житло на праві приватної власності – з іншого. Водночас, як показують статистичні дані, саме право приватної власності домінує серед речових прав на житло в Україні. Так, за інформацією, опублікованою аналітичним центром CEDOS у 2019 році, близько 83 % українців проживають у власних помешканнях, 6 % мешкають у державному, комунальному, відомчому та службовому житлі, а ще 8 % орендують житло у приватних осіб [28, с. 70]. Схожа тенденція до домінування серед речових прав права приватної на житло зберігається і в країнах Європейського Союзу. Так, за офіційними даними, опублікованими наприкінці літа 2023 року, станом на кінець 2022 року 69,1 % населення ЄС жили у власних домогосподарствах, а інші – 30,9 % користувалися житлом на основі оренди. До того ж найвищі частки власності спостерігаються у Румунії, де 94,8 % населення проживає у власному житлі; далі йдуть Словаччина (93 %), Хорватія (91,1 %) та Угорщина (90,1 %) [29]. Отже, зважаючи на абсолютне домінування права приватної власності серед речових прав на житло як в Україні, так і в країнах ЄС, потреба у доктринальному дослідженні його специфіки є не тільки доволі актуальною, а й суспільно обґрунтованою. Саме тому, як ми вважаємо, є неприпустимою неналежна увага дослідників до цього питання.

Насамперед зауважимо, що правовою основою для розуміння категорії права власності на житло є, передусім, правила Розділу I Книги третьої

ЦК України «Право власності». Так, ч. 1 ст. 316 визначає право власності як «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб». Приписи ст. 317 ЦК України закріплюють традиційну тріаду правомочностей, що становлять зміст права власності: це право володіння, право користування та право розпорядження майном. До того ж дослідники неодноразово наголошують на такій ознаці права власності, як абсолютність. Так, на думку О. В. Ільківа, «суб'єктивне право власності належить власнику. Останнє є абсолютним правом, суть якого полягає в тому, що власнику відповідає обов'язок інших осіб не порушувати його право власності, змістом якого є повноваження володіти, користуватися та розпоряджатися конкретним об'єктом. Отже, в основу правової природи права власності покладено принцип непорушності, який полягає в дотриманні іншими особами нормативних приписів охорони права власності і вольовий аспект здійснення права власності власником на свій розсуд. Водночас абсолютність прав власника не потрібно трактувати як вседозволеність у їх здійсненні. Власник реалізує свої суб'єктивні права в межах приписів закону. На нього поширюються обмеження, встановлені законодавством, щодо здійснення повноважень, які становлять зміст права власності. Врешті на власника покладається обов'язок також не порушувати права інших осіб в процесі здійснення своїх повноважень. Це випливає з постулату, що кожна особа є носієм прав та обов'язків в цивільних правовідносинах» [30, с. 47].

Водночас зазначимо, що не всі вітчизняні дослідники погоджуються із наділенням права власності ознакою абсолютності. Так, на думку Л. Г. Паращук, «по своїй сутті право власності не є абсолютним; встановлені в суспільстві в інтересах загального блага правила співжиття, забезпечуючи всім власникам рівні права, визначають межі здійснення права власності, які закінчуються для одного власника там, де починаються межі здійснення права власності іншими власниками. Встановлені законом обмеження застосовуються лише як заходи захисту публічних інтересів» [31, с. 14]. На це ж вказує й В. О. Кучер, який зазначає, що «непорушність права власності не є абсолютною. Чинним



законодавством передбачено можливість відступу від принципу непорушності права власності. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом» [32, с. 279].

Зазначимо, що підхід щодо неможливості віднесення права власності до абсолютних прав містять і зарубіжні цивілістичні доктрини. Так, на переконання європейських учених, «право власності не є абсолютним: воно може бути обмежене в суспільних інтересах, якщо вони переважають (наприклад, потреба в захисті навколишнього середовища)» [33]. На цьому ж акцентує увагу й Дуглас Максвел, дослідник Кембриджського університету, який зауважує, що «основа власності як суб'єктивного права залишається заплутаною в політичному та історичному лабіринтах шкіл думки, що конкурують. У поточних цілях потрібно лише зазначити, що в А1Р1 (ст. 1 Протоколу 1 до Європейської конвенції з прав людини — курсив наш — О. П.) вказано: «Кожна фізична чи юридична особа має право мирно володіти своєю власністю. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше, як в суспільних інтересах і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права». А1Р1 поширюється на захист осіб від свавільного втручання держави в їхнє наявне майно. Це право було підтверджено у справі *Marckx проти Бельгії* (1979) 2 EHRR 330, у якій, зокрема йшлося про те, що «стаття 1, визнаючи, що кожна людина має право мирно володіти своїм майном, по суті гарантує право власності». Однак, як пояснюється в частині другій статті 1, право власності не є абсолютним. Людина може бути позбавлена права в суспільних інтересах на умовах, передбачених підзаконними актами та загальними принципами міжнародного права» [34, с. 23]. Отже, основним аргументом на користь неможливості віднесення суб'єктивного права власності, зокрема й на житло, до категорії абсолютних прав, на переконання європейських дослідників, є закріплення у ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод низки підстав для його потенційних обмежень. Важливо зауважити, що саме такої позиції дотримуються і вітчизняні суди. Зокрема, ще у 2015 р. Голова Верховного Суду України

Я. Романюк озвучив тезу про неабсолютність права власності: «За своєю правовою природою воно (*право власності* – курсив наш – *О. П.*) потребує регулювання з боку держави і може підлягати обмеженню. Тому держава має право вживати певних заходів і втручатися в право власності, зокрема, і позбавляти громадян власності. Зрозуміло, що в таких діях має бути дотримано усталених принципів дозволеного правомірного втручання» [35]. Зазначене знаходить свій прояв і в низці рішень Конституційного Суду України, зокрема, у рішенні Другого сенату Конституційного Суду України від 5 липня 2023 р. № 5-р(П)/2023 у справі № 3-46/2022(95/22, 170/22, 233/22), в якому суд констатує, що право власності не є абсолютним, може бути обмежене, однак утручання в це право може здійснюватися лише на підставі закону з дотриманням принципу юридичної визначеності та принципу домірності, який вимагає досягнення розумного співвідношення між інтересами особи та суспільства; у разі обмеження права власності в інтересах суспільства домірними можна вважати такі заходи, які є менш обтяжливими для прав і свобод приватних осіб з-поміж усіх доступних для застосування заходів [36]. Тож доволі поширеним у зарубіжній правовій доктрині, так само як і в сучасній вітчизняній правозастосовчій практиці, є підхід щодо неможливості віднесення права власності до абсолютних прав через нормативне закріплення повноважень держави щодо його обмежень.

Водночас зауважимо, що право власності у всі періоди розвитку цивільного права, починаючи ще з часів римського права, позиціонувалося саме як абсолютне. У літературі зазначено, що у римському праві і земля, і рухоме майно могли належати фізичним особам абсолютно. Ця концепція абсолютної власності (*dominium*) є типово римською, на відміну від відносної ідеї власності як (найліпшого) кращого права володіння, яка лежить в основі англійського права [37]. Саме ідею сприйняття права власності як абсолютного та неподільного було покладено в основу формування концепції права власності в континентальній правовій системі. Водночас, як зауважує Н. В. Безсмертна, необмеженого права власності не було, адже законодавства майже всіх країн тією чи іншою мірою

обмежували це право. Так, Цивільний кодекс Франції 1804 р. встановлював: «Власність є правом користування і розпорядження речами у найбільш абсолютний спосіб з тим, щоб користування не було таким, яке заборонене законами чи регламентами». Згідно з Німецьким Цивільним Уложенням 1896 р. «власник речі вільний розпоряджатися річчю на свій розсуд, настільки його владі не перешкоджає закон чи права третіх осіб» [38, с. 205]. Отже, як видається, абсолютність права власності завжди характеризувалася наявністю певних меж, які своєю чергою визначалися волею держави, потребою у дотриманні публічних інтересів, а також правами і свободами інших осіб. Зазначене стосується не тільки права власності, а й інших прав людини, зокрема й природних, що вочевидь знаходить свій прояв у ч. 2 ст. 29 Загальної декларації прав людини, якою визначено, що «під час здійснення своїх прав і свобод кожна людина повинна зазнавати тільки таких обмежень, які встановлені законом винятково з метою забезпечення належного визнання і поваги прав і свобод інших та забезпечення справедливих вимог моралі, громадського порядку і загального добробуту в демократичному суспільстві» [39]. Отже, якщо під час установа абсолютного чи відносного характеру того або іншого права ґрунтуватися винятково на позиціях його обмеження, фактично жодне із прав людини, навіть право на життя, не буде визнано абсолютним, не беручи вже до уваги право власності на житло, реалізація якого неодноразово підлягає допустимому обмеженню з боку законодавця. У цьому контексті потрібно навести тезу Н. Б. Москалюк, яка зауважує, що «абсолютність прав власника не означає, що ніхто й ніколи не може обмежити їх. Водночас відповідно до ст. 319 ЦК обмеження права власності не підлягають розширеному тлумаченню. Закріплений у п. 1 ч. 2 ст. 319 ЦК принцип, відповідно до якого дії власника щодо його майна не повинні суперечити закону, є загальним універсальним обмеженням прав власника. Брак прямої заборони в законі надає власнику широке коло можливостей для здійснення права власності, в той час як заборона на здійснення певних дій є механізмом стримування власника» [40, с. 207].

Саме тому в цьому контексті є підстави для формулювання декількох теоретично важливих висновків. По-перше, потрібно врахувати, що реалізація будь-якого суб'єктивного права, навіть того, що забезпечує природне буття людини, має свої законодавчо встановлені межі та обмеження, які потрібні в контексті забезпечення гармонійного співіснування людей у громадянському суспільстві та соціумі. По-друге, у цьому контексті, на нашу думку, не можна заперечувати наявність категорії обмеження абсолютного суб'єктивного права, яке належить сприймати як виняткове законодавчо дозволене втручання держави у сферу реалізації суб'єктивного права, що полягає у правомірній та суспільно обґрунтованій лімітації обсягу правомочностей, які становлять його зміст, та здійснюється для забезпечення публічних або громадських інтересів, дотримання прав та свобод інших осіб на засадах законності, виправданості, пропорційності, а також з обов'язковим урахуванням непорушності абсолютного суб'єктивного права власності. По-третє, під час кваліфікації того чи іншого суб'єктивного права як абсолютного потрібно базуватися не на позиціях обмеженості його нормами закону чи умовами міжнародно-правових договорів, які характерні для будь-якого суб'єктивного права, а на позиціях непорушності цього права з боку невизначеного кола суб'єктів і, відповідно, забезпечення його цілковитої недоторканності від протиправних дій та свавілля з боку інших суб'єктів, зокрема й держави.

З огляду на зазначене вважаємо за доцільне підтримати позицію дослідників щодо потреби у віднесенні права власності, зокрема й права приватної власності на житло, до категорії абсолютних прав на підставі, по-перше, специфіки правової конструкції його реалізації, яка ґрунтується на особистому розсуді власника незалежно від волі інших осіб, а по-друге, на конституційному закріпленні його непорушності й недоторканності, що має у своїй основі обов'язок всіх і кожного не створювати перешкод у реалізації права власності. До того ж встановлення законодавчих обмежень щодо реалізації права власності з боку держави є винятковим та зумовлюється потребою в експлуатації авторитету та влади

держави для виконання інститутом власності властивих йому функцій у найвищих інтересах суспільства й держави, проте з обов'язковим узгодженням останніх з інтересами власника.

Зважаючи на те, що обмеження права власності є нічим іншим, як втручанням держави в реалізацію суб'єктами права власності у частині нормативного визначення меж останнього, доволі дивним видається законодавче заперечення цього втручання, закріплене у ч. 6 ст. 319 ЦК України, що може призвести до маніпулювання цією нормою у правозастосовчій практиці. На нашу думку, доречнішим було б уточнення ч. 6 ст. 319 ЦК України шляхом декларування саме неправомірного втручання держави у здійснення власником права власності, тобто такого, що не має під собою відповідного законодавчого підґрунтя. Адже втручання будь-якої демократичної держави у право власності має здійснюватися із суворим дотриманням приписів законодавства, Конституції та правил міжнародних договорів. Держава завдяки своєму авторитету та суспільній потребі може обмежити право власності, але це обмеження повинно мати джерело у внутрішньому законодавстві з певними якісними характеристиками та належними процесуальними гарантіями для забезпечення захисту власників від свавілля. Саме тому пропонуємо внести зміни до ч. 6 ст. 319 ЦК України, виклавши її в такій редакції:

*«Стаття 319. Здійснення права власності.*

...

*6. Неправомірне втручання держави у здійснення власником права власності забороняється».*

На наш погляд, зазначене, з одного боку, не заперечуватиме можливість обмеження права власності з боку держави у разі потреби забезпечити публічні чи суспільні інтереси, що відбувається у будь-якій правовій державі, а з іншого боку, унеможливить випадки свавільного, неправомірного втручання держави в охоронювану законом сферу здійснення права власності та забезпечить його гарантовану Конституцією України непорушність.

Щодо безпосереднього обмеження права приватної власності на житло вони складаються як із загальних обмежень права власності (наприклад, неможливість вчинення щодо житла будь-яких дій, які суперечать закону або моральним засадам суспільства, неможливість використання права власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, заборона погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі тощо), так і зі спеціальних обмежень, характер яких зумовлюється особливостями житла як самостійного об'єкта права власності. Ідеться насамперед про таке обмеження права власності, як вимога щодо цільового використання житла. Так, ч. 1 ст. 383 ЦК України визначає, що «власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва». Про обов'язковість цільового використання житла зазначено і в ст. 6 ЖК України, яка визначає, що «житлові будинки і житлові приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових житлових приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у житлових будинках для потреб промислового характеру забороняється».

Отже, на перший погляд власник є обмеженим щодо цілей використання житла як об'єкта права власності та повинен експлуатувати його для власного проживання, а також для проживання членів сім'ї та інших осіб. Водночас на підставі тлумачення зазначених вище норм права та беручи до уваги специфіку їх формулювання, по-перше, власник житла має право, а не обов'язок використовувати житло для проживання, а по-друге, на базі диспозитивних засад правового регулювання цивільних відносин власник може використовувати належне йому житлове приміщення і в інших цілях, які не пов'язані з промисловим виробництвом. Останнє згідно з Класифікацією видів економічної діяльності ДК 009:2010 є «процесом перероблення (механічного, хімічного, ручного тощо), який використовують для виготовлення нової продукції

(споживчих товарів, напівфабрикатів чи засобів виробництва), оброблення товарів, які були у використанні, надання промислових послуг» [41]. Із врахуванням особливостей промислового виробництва як діяльності, що потенційно може завдати шкоду правам та свободам інших суб'єктів цивільних правовідносин, заборона використання житла у промислових цілях відповідає правилам ч. 2 ст. 13 та ч. 5 ст. 319 ЦК України і є цілком обґрунтованою.

Водночас, враховуючи дозвільний характер ч. 1 ст. 383 ЦК України та на підставі приписів ч. 1 ст. 320 ЦК України, відповідно до якої власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом, експлуатація житла в цілях підприємництва є законодавчо не забороненою. До того ж ідеться тільки про експлуатацію власного житла, адже згідно із ч. 1 ст. 815 ЦК України наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому [18]. Можливість здійснення підприємницької діяльності у житловому приміщенні підтверджена і в Листі Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 31.07.2007 р. № 5620, за змістом якого «громадяни, які використовують житлове приміщення відповідно до його призначення (проживають у ньому), дотримуються правил користування житловими приміщеннями (не використовують житлових приміщень для здійснення господарської діяльності промислового характеру), не завдають шкоди навколишньому середовищу, не порушують прав та охоронюваних інтересів громадян, юридичних осіб і держави, – можуть використовувати житлове приміщення для здійснення підприємницької та іншої діяльності» [42]. Із зазначеного випливає, що загалом власник має право здійснювати підприємницьку діяльність, не пов'язану із промисловим виробництвом, у належному йому житлі, проте за умови дотримання низки вимог: а) проживання у цьому житлі; б) незаподіювання шкоди навколишньому середовищу; в) непорушення прав та інтересів інших.

Щодо позиції судів зазначимо, що хоча практику розгляду справ у цій сфері можна вважати поодинокую, суди вже ж висловлюються на користь можливості здійснення підприємницької діяльності у житловому приміщенні. У цьому контексті інтерес викликає рішення Лисичанського міського суду Луганської області від 24.04.2019 р. у справі № 415/6886/18 за позовом комунального підприємства «Лисичанська житлово-експлуатаційна контора №5» до ОСОБА\_2, яким позивач просив суд заборонити відповідачці здійснювати підприємницьку діяльність (викладання іноземних мов) в приміщенні квартири АДРЕСА\_4 до переводу зазначеної квартири у нежитлове приміщення [43]. Вивчивши матеріали справи, суд установив, що в законодавстві, яке регулює відповідні відносини, немає заборон на здійснення власником у своєму житлі підприємницької діяльності. Також суд не прийняв посилення позивача на притягнення відповідачки до адміністративної відповідальності, бо це не є підставою для заборони здійснення підприємницької діяльності. Мало того, згідно з матеріалами справи, відповідачка використовувала для здійснення підприємницької діяльності квартиру за адресою АДРЕСА\_4, а сама мешкала за адресою АДРЕСА\_1, що підтверджено довідкою про склад сім'ї, проте цей факт жодним способом не вплинув на судові рішення, змістом якого була відмова у задоволенні позову у повному обсязі. Відповідно можливо зробити висновок про те, що можливість здійснення власником підприємницької діяльності, не пов'язаної із промисловим виробництвом, у житловому приміщенні не передбачає одночасного проживання у ньому, що загалом відповідає диспозитивному характеру законодавчих приписів, спрямованих на врегулювання відносин щодо здійснення права власності на житло.

Заразом не можемо не звернути увагу на правила ст. 189 ЖК України, яка, з-поміж іншого, передбачає, що «особи, винні у використанні житлових приміщень не за призначенням, несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно із законом». Зі свого боку, ст. 150 Кодексу України про адміністративні правопорушення визначає, що «порушення правил користування



житловими приміщеннями, використання їх не за призначенням, тягнуть за собою попередження або накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і попередження або накладення штрафу на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» [44]. Отже, у вітчизняному законодавстві склалася ситуація, згідно з якою, з одного боку, власнику гарантується повнота здійснення права власності на житло, зокрема, можливість використовувати його на власний розсуд, і навіть здійснювати в ньому підприємницьку діяльність, не пов'язану із промисловим виробництвом, що підтверджується позицією державних органів та судів, а з іншого боку, законом встановлено адміністративну відповідальність за використання житла не за призначенням, яке в межах вітчизняної правової системи полягає у проживанні в ньому.

Отже, якщо базуватися на сучасних законодавчих підходах, здійснення у житлі підприємництва, навіть якщо воно не пов'язане із промисловим виробництвом та у жодний спосіб не порушує прав та свобод інших, не суперечить моральним засадам суспільства, а також не заподіює шкоду інтересам держави і навколишньому середовищу, може бути кваліфіковане як використання житла не за призначенням і стати підставою для притягнення власника до адміністративної відповідальності. Такий стан справ означає не що інше, як невизначеність, невпорядкованість та неузгодження законодавчих позицій, що створює можливості для неоднозначного тлумачення правових норм та може призвести до маніпулювання ними в інтересах заінтересованих осіб, що, зі свого боку, є неприпустимим, зокрема як із позицій забезпечення здійснення і захисту права приватної власності на житло зокрема, так і з позицій досягнення Україною бажаних результатів у сфері євроінтеграції загалом.

Якщо вибірково проаналізувати законодавчі підходи деяких європейських країн, стає очевидним значно вищий рівень їх чіткості та визначеності порівняно з вітчизняними нормами. Так, наприклад, у Німеччині діє Закон про вдосконалення законодавства про оренду та обмеження підвищення орендної плати, а також про

регулювання інженерних та архітектурних послуг від 04.11.1971 р., ст. 6 якого містить заборону так званого незаконного привласнення житлового приміщення, під яким потрібно розуміти використання житлового приміщення у цілях, відмінних від житлових, зокрема, коли житлове приміщення: а) використовується з метою повторної оренди на подовій або щотижневій основі як квартира для відпочинку чи житло для іноземців; б) використовується в інших комерційних або професійних цілях; в) структурно змінюється або використовується так, що більше не підходить у житлових цілях; г) не використовується більше трьох місяців [45]. Закон встановлює, що уряди федеральних земель уповноважені законодавчо визначати муніципалітетам, у яких забезпечення населення достатньою житловою площею за відповідних умов є особливо загрозливим, що житлова площа може використовуватися для цілей, відмінних від житлових, лише за наявності дозволу уповноваженого органу. На виконання цього законодавчого припису у різні роки було ухвалено відповідні федеральні закони для деяких земель Німеччини: у 2007 р. – для Баварії, а у 2013 р. – для Берліна та Баден-Вюртембергу. Порушення власниками заборони щодо нецільового використання житлового приміщення, зокрема й здійснення у ньому комерційної діяльності, караються штрафом від 50 000 євро до 100 000 євро, а подекуди – й до 500 000 євро [46]. У Франції відносини щодо цільового використання житла врегульовані Кодексом будівництва і проживання Франції [47], правила якого визначають, що здійснення професійної/комерційної діяльності на базі житлового приміщення вимагає часткової зміни цільового призначення житла за умови попереднього дозволу, виданого мером. Цей дозвіл видається незалежно від специфіки професійної/комерційної діяльності, за умови дотримання таких умов: а) жодна умова правил оренди чи спільної власності не перешкоджає цьому; б) це є основним житловим приміщенням власника; в) здійснення діяльності не заподіює шкоди та не створює небезпеки для сусідів. Дозвіл на зміну використання є потрібним, якщо помешкання розташоване в муніципалітетах з населенням понад 200 000 жителів і в департаментах О-де-Сен, Сена-Сен-Дені і

Валь-де-Марн. І, навпаки, дозвіл на зміну використання не потрібен, коли комерційна діяльність не супроводжується прийомом клієнтів або отриманням товарів. Стаття L.651-2 Кодексу передбачає відповідальність за недотримання процедури зміни цільового призначення, зокрема, штраф у розмірі до 50 000 євро.

Щодо Польщі зазначимо, що законодавчих обмежень на використання житла у підприємницьких цілях немає, проте зазначене є можливим за умови дотримання певних нормативних вимог. Так, використання житла для здійснення підприємницької діяльності, на переконання польських судових органів, є нічим іншим, як зміною мети використання житла, тобто діями чи бездіяльністю, які змінюють поточне використання будівлі та впливають на її призначення, технічні та будівельні умови чи її оточення. За своєю сутністю це діяльність, яка призводить до зміни внутрішніх або зовнішніх умов використання житла [48]. Відносини щодо зміни цільового використання об'єктів нерухомості в Польщі врегульовані Законом про будівництво від 7 липня 1994 року [49], ст. 71 якого визначає обов'язок власника повідомити орган управління архітектури та будівництва про зміну цільового призначення будівлі або її частини. У повідомленні має бути зазначено поточне та цільове використання будівлі або її частини, а зміну щодо використання будівлі потрібно оцінювати порівняно з цілями, зазначеними в дозволі на будівництво. Повідомлення мають бути зроблені до зміни способу використання будівлі або її частини.

Отже, якщо проаналізувати зміст законодавства деяких європейських країн щодо здійснення права власності на житло у частині використання його в цілях, відмінних від проживання, цілком очевидними є чіткість та детермінованість правових позицій, які, проте, не є однаковими та формуються як під впливом суспільних потреб та необхідності розв'язання проблем із дефіцитом житла (Німеччина, Франція), так і спрямовані на забезпечення впорядкованості відносин щодо цільового використання об'єктів нерухомості і їх правильного оподаткування (Польща). На противагу цьому вітчизняне законодавство у цій сфері не характеризується чіткістю позицій, що негативно впливає на визначення

меж здійснення права власності на житло та формування однакової практики правозастосування.

З огляду на зазначене цілком очевидно є потреба в трансформації законодавчих підходів щодо впорядкування відносин у сфері цільового використання житла як одного з важливих нормативно встановлених обмежень права приватної власності на житло. Зважаючи на переважаючий диспозитивний характер норм, що регулюють відносини щодо здійснення права приватної власності на житло, брак прямих законодавчих заборон на здійснення підприємницької діяльності у власному житловому приміщенні повинен трактуватися на користь такої можливості за умови, що підприємницька діяльність не буде пов'язана із промисловим виробництвом, не здійснюватиметься у порушення прав і свобод інших осіб, на шкоду інтересам держави та всупереч моральним засадам суспільства. Саме тому для уникнення випадків хибної кваліфікації здійснення підприємництва у власному житловому приміщенні як адміністративного правопорушення, яке на підставі правила ст. 383 ЦК України не є забороненим, пропонуємо змінити норму ст. 150 Кодексу України про адміністративні правопорушення, замінивши словосполучення «використання їх не за призначенням» словосполученням «використання їх у спосіб, що суперечить закону». Зазначене, на наш погляд, є доцільним з огляду на: а) незакріплення у вітчизняному правовому полі приписів щодо винятковості використання житла в цілях проживання; б) потребу у створенні для власників повноцінних можливостей реалізації правомочностей, що становлять зміст права власності; в) потребу в забезпеченні мінімізації втручання держави у сферу здійснення права приватної власності на житло, коли останнє не має своїм наслідком порушення правопорядку.

Ще одним специфічним різновидом обмеження права приватної власності на житло є право членів сім'ї власника на користування цим житлом, визначене ст. 405 ЦК України. Так, члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Правова природа

цього права, яке в площині цивілістики традиційно належить до категорії речових прав на чуже майно, зокрема, житлових сервітутів, неодноразово ставала предметом наукових дискусій, проте й досі серед теоретиків і практиків немає єдності та узгодженості щодо його сутності та особливостей.

Будучи за обсягом обмеженим речовим правом, похідним від права власності, яке акумулює в собі тільки правомочність щодо користування чужим майном, сервітут, зокрема й житловий, є одночасно й чинником, що обмежує право власності. Зазначене знаходить свій прояв у тому, що, незважаючи на непозбавлення власника жодної із правомочностей, що визначають зміст права власності, виникнення або встановлення сервітуту істотно обмежує його в реалізації правомочності щодо користування належним йому майном, зокрема, впливає на вибір способу його використання, а отже, й частково змінює характер та механізм реалізації права власності на це майно.

Щодо правової підстави виникнення житлового сервітуту потрібно погодитися із С. О. Погрібним, який зазначає, що «сервітутне правовідношення виникає за законом згідно із ч. 1 ст. 402 ЦК України за наявності факту проживання особи разом із власником обтяженого сервітутом житла та спільне з ним користування цим житлом» [50, с. 281]. До того ж законодавець приділяє окрему увагу й спеціальній підставі припинення житлового сервітуту, якою згідно із ч. 2 ст. 405 ЦК України є відсутність члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом [18]. Отже, на підставі зазначеного та аналізу норм ЦК України щодо впорядкування відносин стосовно здійснення членами сім'ї власника права користування належним йому житлом, можемо виокремити найзагальніші особливості житлового сервітуту як речового права на чуже житло: 1) житловий сервітут є обмеженим речовим правом, похідним від права власності, яке виникає незалежно від волі власника та означає за змістом правомочність щодо безоплатного користування чужим житлом; 2) суб'єктами житлового сервітуту є члени сім'ї власника житла; 3) правовою підставою виникнення житлового

сервітуту є закон, зокрема, ст. 405 ЦК України; 4) виникнення житлового сервітуту пов'язане з низкою законодавчо визначених умов, серед яких: а) належність особи до категорії членів сім'ї власника; б) спільне проживання із власником; 5) порядок реалізації членами сім'ї власника правомочності щодо користування житлом визначається власником; б) спеціальною підставою припинення житлового сервітуту за загальним правилом є відсутність члена сім'ї без поважних причин понад один рік.

Також в юридичній літературі чимало авторі звертають увагу на таку ознаку житлового сервітуту членів сім'ї власника, як довічність існування. Цієї позиції, зокрема, дотримується В. Кара, який зазначає, що «право користування, що виникло у членів сім'ї, зберігається довічно, тобто до смерті особи, на користь якої встановлено сервітут» [51]. Зі свого боку, О. В. Розгон, підтримуючи тезу щодо довічного характеру житлового сервітуту, обґрунтовує необхідність внесення змін до ч. 1 ст. 405 ЦК загалом шляхом викладення її у такій редакції: «Члени сім'ї власника житла та колишні члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають довічне право на користування цим житлом відповідно до закону, якщо інше не передбачено договором між ними» [52, с. 125]. Очевидно, позиція дослідниці ґрунтується на приписах ч. 4 ст. 156 ЖК України, якими визначено, що «припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє членів сім'ї права користування займаним приміщенням. За такої умови у разі, якщо немає угоди між власником будинку (квартири) і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування житловим приміщенням, до цих відносин застосовуються правила, встановлені ст. 162 ЖК України про платне користування майном» [21]. Водночас, вважаємо, що зазначена законодавча норма є застарілою, такою, що не відповідає сучасним тенденціям розвитку ані цивільного, ані сімейного вітчизняного права, а також створює серйозну колізію між нормами цивільного та житлового законодавства, з огляду на що ми не можемо підтримати позицію щодо довічного характеру житлового сервітуту членів сім'ї власника. Це, на наш погляд, обґрунтовується

тим, що виникнення в особи права користування чужим житлом у контексті ст. 405 ЦК України, так само, як і в контексті ст. 156 ЖК України, зумовлене її належністю до категорії членів сім'ї власника житла.

Зважаючи на те, що сім'я згідно з приписами ч. 4 ст. 3 Сімейного кодексу України (далі – СК України) виникає не лише на підставі кровного споріднення та усиновлення, але й шлюбу, припинення між особами шлюбних відносин звичайно істотно ускладнює, а часом й унеможлиблює подальше спільне проживання та ведення спільного побуту колишніми чоловіком та дружиною (а ст. 156 ЖК України фактично примушує до цього), а також припиняє їхні особисті немайнові права та обов'язки, що в комплексі істотно впливає на можливість кваліфікації колишніх чоловіка та дружини як членів сім'ї. Зважаючи на зазначене, абсолютно необґрунтованим і таким, що суперечить моральним засадам суспільства, є декларування житловим законодавством довічності збереження житлового сервітуту, зокрема у разі припинення шлюбних відносин. У цьому контексті доволі слушною є позиція К. Г. Некіт, яка, критикуючи зазначений вище законодавчий підхід, зазначає, що «важко собі уявити, як буде досягнуто угоду про оплатне проживання між особами, які не бажають проживати разом в одному приміщенні. Та й взагалі, чи не обмежується в такому разі свобода вибору контрагенту за договором, що є одним з базових елементів принципу свободи договору? Видається, що право власності в цьому разі обмежується безпідставно» [53, с. 609]. Такої ж думки дотримується й Верховний Суд, який своїм рішенням від 13.10.2020 року у справі № 447/455/17 поставив крапку у дискусії щодо довічності збереження житлового сервітуту. Так, судом вироблено низку важливих висновків у цій категорії справ, серед яких: «а) право членів сім'ї власника квартири користуватися житловим приміщенням може виникнути та існувати лише за умови, що така особа є членом сім'ї власника житлового приміщення, власник житлового приміщення надавав згоду на вселення такої особи, як члена сім'ї; б) ЖК УРСР був ухвалений 30 червня 1983 року і не відображає всіх сьогоденних реалій. ЦК України є кодифікованим актом

законодавства, який ухвалено пізніше, тому темпоральна колізія вирішується саме на користь норм ЦК України; в) власник має право вимагати від осіб, які не є членами його сім'ї, а також не належать до кола осіб, які постійно проживають разом з ним і ведуть з ним спільне господарство, усунення порушень свого права власності у будь-який час; г) припинення права користування житловим приміщенням колишнього члена сім'ї власника житлового будинку може бути підтверджено у судовому порядку, якщо це право пов'язане із захистом права власності відповідно до статті 391 ЦК України, за змістом якої власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном» [54].

Відповідно Верховний Суд підтвердив тезу про те, що припинення сімейних правовідносин є підставою для виселення колишнього члена сім'ї та припинення сервітуту на житлове приміщення, що, по-перше, спростовує позицію щодо довічності житлового сервітуту як його кваліфікувальної ознаки, а по-друге, вказує на нагальну потребу в коригуванні категоричності законодавчого підходу, відображеного у ст. 156 ЖК України, та адаптації його до сучасних тенденцій розвитку приватноправових відносин для захисту права приватної власності на житло.

Насамкінець потрібно зауважити і щодо обмежень права власності на житло, яких зазнають власники квартир у багатоквартирних будинках. Зазначені обмеження закріплені у Законі України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [55]. Як уважають дослідники, «у ст. 6 цього Закону зазначається, що реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників. Тому заборона здійснення своїх суб'єктивних прав способом, яким може бути завдано шкоди іншим співвласникам багатоквартирного будинку є межею здійснення цих прав. І хоча цей Закон стосується переважно організаційних та економічних відносин 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 будь-яких непорозумінь» [8, с. 74–75]. Загалом, погоджуючись із дослідниками, зауважимо, що специфіка правового режиму права спільної власності на багатоквартирний будинок зумовлює потребу значного рівня координації дій співвласників під час реалізації їхнього права власності. Проявами такої координації є закріплені у ст. 7 Закону обов'язки співвласників багатоквартирного будинку, серед яких: «забезпечення належного утримання та належного санітарного, протипожежного і технічного стану спільного майна багатоквартирного будинку; використання спільного майна багатоквартирного будинку за призначенням; додержання вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм; забезпечення додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин» тощо [55]. Отже, встановлені у ст. 7 Закону обов'язки співвласників багатоквартирного будинку потрібно сприймати як додаткові спеціальні обмеження належного їм права власності, що окреслюють чіткі межі здійснення останнього, а тому порушення цих обов'язків одним із співвласників створюють підстави для реалізації іншими співвласниками права на захист права власності.

Підсумовуючи усе зазначене вище, вважаємо за доцільне зробити декілька важливих висновків у контексті дослідження актуального стану правового регулювання відносин щодо здійснення права приватної власності на житло. На базі аналізу норм з правового регулювання відносин щодо здійснення права власності на житло, є підстави для виокремлення низки його загальних юридичних ознак, серед яких: 1) право власності на житло є суб'єктивним цивільним правом (власник має право на власні дії, право вимагати від інших вчинення певних дій або утримання від їх вчинення, а також право на захист суб'єктивного права, зокрема й шляхом застосування заходів державного примусу); 2) право власності на житло має реалізуватися на засадах законності

(власник має право здійснювати правомочності, що входять до змісту права власності, винятково в межах закону, і не може здійснювати дії, які йому суперечать); 3) здійснення права власності на житло не залежить від волі інших осіб (право власності дає змогу власнику діяти самостійно та незалежно від волі інших осіб, гарантуючи невтручання інших осіб у процес здійснення цього права без законних підстав).

### **1.3. Поняття та правова природа захисту права приватної власності на житло**

Як встановлено у попередньому підрозділі, право приватної власності на житло потрібно відносити до категорії абсолютних прав, що, з-поміж іншого, вказує на те, що воно є найбільш повним правом, яке особа може мати щодо житла, адже власник наділений широкими можливостями щодо володіння, користування та розпорядження житлом як об'єктом власності на свій власний розсуд, у межах, встановлених законом, без необґрунтованих обмежень або втручань з боку держави або інших осіб. Крім того, абсолютність права власності на житло означає, що це право заслуговує на вищий рівень захисту порівняно з іншими правами на майно, який має своїм підґрунтям можливості протидії порушенням права власності від усіх та кожного, хто на нього посягне.

Загалом зазначимо, що справи, пов'язані із захистом права власності, зокрема й на житло, завжди були панівними у правозастосовчій судовій практиці, проте така тенденція видається закономірною з огляду на фундаментальність приватної власності у контексті забезпечення економічного розвитку і стабільності суспільства та відповідно виникненням численних спорів, пов'язаних із реалізацією права власності. Зазначимо, що згідно з даними аналітичного огляду стану здійснення цивільного судочинства, сформованого на основі діяльності Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (далі – КЦС ВС), у 2022 році частка розглянутих касаційних скарг у справах,

пов'язаних із захистом права власності, становила 9,1 % від загальної кількості судових прав, що були на розгляді КЦС ВС (понад 1,4 тис. справ) [56]. Водночас згідно з інформацією, оприлюдненою Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) в липні 2023 року, за I півріччя 2023 року істотно збільшилися основні показники роботи апеляційних господарських судів порівняно з аналогічними показниками I півріччя 2022 року. Зокрема, кількість розглянутих в апеляційному порядку скарг у справах про захист права власності за цей період зросла на 40,7 %. Крім того, на 59 % зросла й кількість звернень до судових палат КГС ВС щодо захисту права власності – з 1 тис. до 1,6 тис. [57]. Тенденція до зростання загальної кількості судових справ, пов'язаних із захистом права власності, є закономірною через продовжувану неспровоковану збройну агресію російської федерації проти України. Внаслідок цього майно, зокрема й житло, що належить фізичним та юридичним особам на праві власності, зазнало і далі зазнає значних пошкоджень та руйнувань, вже не беручи до уваги численних випадків примусового позбавлення права власності на житло шляхом його насильницького відібрання представниками незаконних органів влади на тимчасово окупованих територіях України.

Проблеми, спричинені жорстокими реаліями війни, які постали перед українським народом, диктують особливі, екстраординарні умови розвитку всіх без винятку правовідносин, зокрема, відносин, пов'язаних із захистом права власності на житло, та кидають виклик уповноваженим органам державної влади щодо визначення їх здатності вчасно реагувати на випадки порушень прав і законних інтересів як фізичних, так і юридичних осіб у цій сфері, та оперативно розробляти відповідні ефективні механізми їх захисту. У цьому контексті наведемо тезу, сформульовану у п. 70 постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2019 року у справі № 265/6582/16-ц про відшкодування майнової шкоди за рахунок коштів Державного бюджету України, заподіяної терористичним актом: «За статтею 1 Першого протоколу до Конвенції поряд із негативним обов'язком утриматися від неправомірного втручання у право мирного володіння майном

держава має позитивні обов'язки гарантувати кожному, хто перебуває під її юрисдикцією, ефективне використання цього права та його відновлення у разі порушення. Позитивні обов'язки можуть передбачати певні заходи, потрібні для захисту права власності, а саме: у матеріальному аспекті – держава має забезпечити у своїй правовій системі юридичні гарантії реалізації права власності (превентивні обов'язки) та засоби правового захисту, за допомогою яких потерпілий від втручання у це право може його захистити, зокрема, вимагаючи відшкодування збитків за будь-яку втрату (компенсаційні обов'язки); у процесуальному аспекті – хоча стаття 1 Першого протоколу до Конвенції не встановлює чітких процедурних вимог, наявність позитивних обов'язків процесуального характеру відповідно до цього положення визнані ЄСПЛ як у справах, що стосуються державних органів, так і у спорах між приватними особами» [58].

Отже, на підставі викладеного цілком очевидно є ключова роль держави у забезпеченні ефективного та своєчасного відновлення порушеного права власності на майно, а в контексті тематики цього наукового дослідження – на житло, шляхом створення дієвих правових механізмів. У цьому контексті винятково важливим кроком стало ухвалення Верховною Радою України 23.02.2023 року Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» [59], спрямованого з-поміж іншого на захист права власності на житлові приміщення, зруйновані чи пошкоджені внаслідок ведення бойових дій, шляхом відповідної компенсації з боку держави (здійснення будівельних робіт, фінансування придбання житла з використанням житлових сертифікатів, безпосереднє надання коштів для будівництва житла тощо). Водночас зауважимо, що Законом передбачено

створення механізмів захисту права власності на житло винятково в адміністративному порядку, що не завжди можливо на практиці та, відповідно, зумовлює потребу у формуванні належної судової практики у досліджуваній категорії справ.

Власне, з урахуванням специфіки підстав для реалізації особами права на захист суб'єктивного права власності на майно, зумовленої військовою агресією російської федерації, а також масового характеру порушень права власності, впродовж 2022–2023 років в Україні почали простежуватися специфічні тенденції розвитку й судової практики, яка щодня поповнюється новими справами за позовами про захист права власності, а також про відшкодування шкоди, завданої внаслідок пошкодження чи знищення житла фізичних осіб. Одним із універсальних наріжних каменів у процесі розгляду справ, пов'язаних із захистом права приватної власності на майно, зокрема й житло, порушеного внаслідок збройної агресії російської федерації, став її абсолютний юрисдикційний (судовий) імунітет, закріплений у ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право». Так, згідно з цією нормою «пред'явлення позову до іноземної держави, залучення іноземної держави до участі у справі як відповідача або третьої особи, накладення арешту на майно, яке належить іноземній державі та знаходиться на території України, застосування щодо такого майна інших засобів забезпечення позову і звернення стягнення на таке майно можуть бути допущені лише за згодою компетентних органів відповідної держави, якщо інше не передбачено міжнародним договором України або законом України» [60]. Зазначена норма фактично унеможлиблює притягнення російської федерації до відповідальності за численні випадки пошкодження і знищення майна фізичних та юридичних осіб без її згоди на це, що сприймається щонайменше абсурдно через те, що перші випадки збройної інтервенції росії в незалежну Україну сталися ще у 2014 році. Мало того, цілком очевидно, що наявність абсолютного судового імунітету російської федерації є серйозною перепорою для реалізації фізичними особами права на справедливий суд, задекларованого у ст. 6 Європейської

конвенції з прав людини. Проблема браку в Україні легальних механізмів притягнення росії як країни-агресора до юридичної відповідальності за порушення прав та свобод фізичних і юридичних осіб безпосередньо впливає на доступ громадян до правосуддя та нівелює всі правові гарантії захисту як конституційного права на житло, так і абсолютного по своїй суті права власності на житло, що є неприпустимим для будь-якої правової держави.

Потрібно зазначити, що 31.10.2022 року у Верховній Раді України був зареєстрований проєкт Закону «Про внесення змін до статті 79 Закону України «Про міжнародне приватне право» (щодо непоширення судового імунітету на розгляд справ, в яких відповідачем є держава-агресор)» № 8165 [61], однак станом на сьогодні зазначений законопроект вже понад рік знаходиться на ознайомленні та опрацюванні профільного комітету. Зазначене, на наш погляд, вкотре підтверджує бездіяльність уповноважених нормотворчих органів та їх цілковиту нездатність адаптувати вітчизняне законодавство до актуальних, часто екстраординарних умов розвитку суспільства.

З огляду на викладене потрібне вироблення нових безпрецедентних правових позицій вищих судових інстанцій для створення підґрунтя для забезпечення доступу до правосуддя осіб, чиї права, зокрема право власності на житло, порушені внаслідок військових злочинів, вчинених російською федерацією, та притягнення останньої до юридичної відповідальності в обхід вітчизняного законодавства через його недосконалість. Одним із яскравих прикладів цього є постанова Верховного Суду від 14.04.2022 року у справі № 308/9708/19, що містить низку важливих у площині досліджуваної тематики висновків, якими повинні керуватися суди під час розгляду аналогічних або схожих за змістом справ. Так, суд, вирішуючи справу на користь позивачки – громадянки України, яка позивалася до російської федерації щодо стягнення з останньої моральної шкоди, завданої внаслідок збройної агресії рф проти України, застосував так званий деліктний виняток, який, як зазначено в юридичній літературі, сформувався внаслідок розвитку міжнародного звичаєвого права і є

обов'язковим для всіх держав без нормативного закріплення у якомусь документі. Він означає, що державний імунітет не застосовується у справах про грошову компенсацію (відшкодування) у разі смерті чи заподіяння тілесного ушкодження особі чи заподіяння шкоди майну або його втрати в результаті дій чи бездіяльності держави, якщо така дія чи бездіяльність відбулися повністю або частково на території держави суду [62]. Як зазначив Верховний Суд, вчинення російською федерацією з 2014 року збройної агресії проти України не припиняється, російська федерація заперечує суверенітет України, тому зобов'язань поважати та дотримуватися суверенітету цієї країни немає. А отже, і направляти до посольства цієї країни запит на згоду про участь у справі і зупиняти провадження у справі до отримання відповіді від російської федерації або повідомлення про вручення такого запиту не потрібно. Також суд зазначив, що неодмінною умовою дотримання принципу «рівний над рівним не має влади і юрисдикції» є взаємне визнання суверенітету країни, тому «...коли росія заперечує суверенітет України та вчиняє щодо неї загарбницьку війну, жодних зобов'язань поважати та дотримуватися суверенітету цієї країни немає». Тож судом встановлено, що у разі застосування «деліктного винятку» будь-який спір, що виник на її території у громадянина України, навіть з іноземною країною, зокрема й РФ, може бути розглянутий та вирішений судом України як належним та повноважним [63].

Отже, зазначені правові висновки здійснені фактично в обхід та на порушення ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право», проте їх цінність у контексті забезпечення права на захист права приватної власності на житло є однозначною та безумовною, адже вони створюють реальне правове підґрунтя для потенційної можливості фізичних і юридичних осіб відновити свої порушені права та інтереси на тлі наділення чинним законодавством України російської федерації абсолютним судовим імунітетом. Водночас доцільно погодитися з З. Тропіним та В. Коротким, які зазначають, що «судам України потрібно приділяти особливу увагу аргументованості своєї позиції у справах, де РФ позбавлятиметься юрисдикційного та/або майнового імунітету. Зміст таких

судових рішень має створювати мінімальні перепони під час їх виконання в іноземних державах або можливого використанні в міжнародному механізмі компенсації збитків, спричинених російською агресією» [64]. До того ж у контексті забезпечення дієвості правових гарантій захисту права власності на житло, як і будь-якого іншого суб'єктивного права, яке зазнало чи зазнає руйнувань і пошкоджень внаслідок збройної агресії російської федерації проти України, невідкладним завданням законодавця сьогодні є недопущення уникнення країною-агресоркою юридичної відповідальності за численні порушення права власності на житло та позбавлення її абсолютного судового імунітету шляхом внесення відповідних змін до ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право».

Водночас це не єдина проблема, пов'язана із захистом права приватної власності на житло. Зокрема, як зазначає В. В. Калюжний, «у разі порушення речового права на житло закон дає змогу застосувати засоби захисту, закріплені у гл. 29 ЦК України («Захист права власності») (зокрема, віндикаційний чи негаторний позови). Однак стосовно окремих категорій осіб є проблемні питання, пов'язані з їх використанням. Захист прав дітей, дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування; осіб з особливими потребами; осіб, які перебувають у місцях позбавлення волі; соціально незахищених верств населення; вимушено переселених осіб; постраждалих внаслідок техногенних аварій, стихійних лих, катастроф тощо потребує додаткових гарантій чи важелів, які б сприяли ефективному захисту зазначених та інших категорій осіб» [65, с. 64]. Також потрібно зазначити, що ціла низка питань дискусійного характеру виникає щодо захисту власником права на житло, обмеженого житловим сервітутом, про що йшлося в попередньому підрозділі, не беручи до уваги проблеми, пов'язані з формуванням теоретичних підходів до поняття інституту захисту права власності на житло, визначення правових підстав для можливості застосування законодавчих інструментів захисту права власності на житло, систематизації способів захисту, встановлення критеріїв їх належності та ефективності тощо. Усе



вказане вище зумовлює особливу потребу в комплексному доктринальному дослідженні питань, пов'язаних із захистом права приватної власності на житло, а також виробленні відповідних обґрунтованих висновків, які могли б бути використані для удосконалення правових механізмів захисту права приватної власності на житло.

Загалом потрібно зазначити, що поняття захисту суб'єктивних прав, зокрема й захисту права власності на житло, неодноразово ставало об'єктом досліджень як вітчизняних, так і зарубіжних цивілістів, проте й досі серед науковців немає єдності стосовно розуміння його сутності. Також чимало дискусій спричиняє й співвідношення категорій охорони та захисту права власності, що не сприяє послідовному та гармонійному розвитку цивілістичної доктрини.

Так, щодо співвідношення охорони та захисту суб'єктивних прав, зокрема й права власності, у доктрині склалося декілька поглядів:

1) питання захисту права є складовою частиною загального (ширшого) поняття охорони, яке поряд із захистом права містить також і механізми його реалізації та способи запобігання можливим порушенням. Відмінність між поняттям охорони та захисту права яскраво простежується в тому, що охорона права насамперед направлена на гарантування підстав набуття цивільних та господарських прав (оберегає законний інтерес), у той час як під захистом права розуміють конкретні дії, спрямовані на поновлення порушеного чи оскарженого права [66, с. 63];

2) поняття захисту права власності є ширшим за поняття охорони такого права. До того ж мотивування такої позиції полягає в аналізі сутності й обсягу можливостей, які надають охорона і захист: якщо перша зводиться лише до недопущення порушення прав, то другий, крім того, також включає оборону від посягання на права, що надає ширший обсяг правомочностей [67, с. 12];

3) охорона й захист є різноплановими, різноплощинними категоріями. Охорона – це категорія етапу нормального функціонування суб'єктивного права, до того ж категорія, що належить до явищ об'єктивного права, яким регулюються

ті можливості, що надаються суб'єктам як учасникам конкретних правовідносин. Захист – це категорія суб'єктивного права в порушеному стані. Це міра можливої поведінки особи, права якої порушені, яку вона обирає з тих можливостей, що їй надаються об'єктивним правом [68, с. 4, 7].

На наш погляд, кожна із наведених позицій можна вважати слухною, адже містить у собі низку важливих аргументів теоретичного характеру на користь того чи іншого висновку. Водночас вважаємо, що деякі з них не позбавлені вад. Насамперед це стосується позиції щодо поглинання поняття охорони поняттям захисту і навпаки, адже згідно зі ст. 15 ЦК України останнє виникає разом із вичерпним переліком правових підстав, а саме у разі порушення, невизнання чи оспорювання суб'єктивного цивільного права, в той час, як охорона має своїм значенням забезпечення, гарантування недоторканності чого-небудь [69], і саме в такому контексті цей термін вживається в абсолютній більшості нормативно-правових актів, зокрема й у Конституції України (статті 14, 49, 51 тощо). У правовій доктрині під поняттям «охорона прав» традиційно розуміється «система заходів, що забезпечують кожному носієві суб'єктивних прав можливість належної їх реалізації. До зазначеної системи входять заходи не лише правового, а й економічного, політичного, організаційного, виховного та іншого характеру, спрямовані на забезпечення всіх належних умов для здійснення суб'єктом свого права. Основу визначеної системи становлять правові заходи, які забезпечують функціонування та розвиток відповідних правовідносин у їх нормальному, непорушеному стані» [70, с. 233].

Отже, цілком очевидно, що охорону права приватної власності на житло потрібно розглядати в контексті створення з боку держави достатніх передумов для повноцінного здійснення власником правомочностей, що визначають зміст права власності, що так само забезпечує гармонійну динаміку відповідних правовідносин та їх безперешкодне протікання. До того ж важливо зауважити, що охорона права приватної власності на житло має постійний характер, виникає разом із виникненням самого права та не залежить від настання тих чи інших

юридичних фактів, адже будь-яке суб'єктивне право, зокрема й право власності на житло, реалізується під перманентним охоронним впливом норм об'єктивного права, завдяки чому досягається стан правопорядку як найвища мета ефективного правового регулювання. Зі свого боку, захист права власності на житло має місце у випадку потенційного або реального посягання з боку зобов'язаних осіб на будь-яку із правомочностей власника, внаслідок чого останній має право самостійно або через уповноважені державні органи застосувати специфічні способи протидії неправомірним діям для відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло або усунення загрози посягання на нього.

Отже, можна зазначити, що категорії «охорона права власності на житло» та «захист права власності на житло» не є змістовно тотожними, не співвідносяться як ціле і частина, а, навпаки, поряд із безпосереднім здійсненням права власності на житло набувають самостійного значення у контексті формування структури механізму забезпечення останнього. Охорона права власності на житло є сукупністю правових, ідеологічних, виховних, економічних та інших заходів, здійснюваних державою та уповноваженими нею органами для створення належних умов для безперешкодного здійснення власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження належним йому житлом, гарантування недоторканності та непорушності права власності на житло, а також забезпечення ефективного правового регулювання відносин, пов'язаних із його реалізацією. До того ж вважаємо за доцільне наголосити на недоречності включення до поняття охорони права власності на житло заходів щодо запобігання порушенню останнього на підставі ч. 2 ст. 386 ЦК України «Засади захисту права власності», яка визначає, що «власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню». Цілком очевидно, що у цьому контексті йдеться про можливість власника застосувати заходи превентивного характеру, зокрема, звернутися до суду із прогібаторним позовом,

який по своїй суті є санкціонованою реакцією власника житла на потенційне, таке, що ще не відбулося, посягання на належне йому право власності, що так само охоплюється поняттям захисту права власності на житло.

Щодо цього доцільно навести позицію КГС ВС, сформульовану в постанові від 26.05.2021 року у справі № 911/2532/18, щодо застосування превентивного захисту права власності. Так, на переконання суду, «підставою виникнення права на превентивний судовий захист є юридичні факти, які породжують чи спричиняють виникнення реальної загрози (небезпеки) порушення суб'єктивних цивільних прав та інтересів, завдання шкоди об'єктам цивільних прав. За цих обставин загроза (небезпека) порушення суб'єктивних цивільних прав та інтересів є підставою виникнення права на превентивний захист за наявності таких ознак: 1) реальність (загроза не має бути уявною); 2) висока ймовірність реалізації (можливість відвернення є незначною); 3) конкретність. Особа, яка звертається до суду по превентивний захист, має довести належними та допустимими доказами ці ознаки» [71].

Отже, на відміну від носіїв абсолютної більшості суб'єктивних цивільних прав, носії права приватної власності на житло, поряд із порушенням, невизнанням та оспорюванням, визначеними у ст. 15 ЦК України, відповідно до закону наділені додатковою правовою підставою для реалізації його захисту, яка полягає у можливості застосування власниками житла заходів протидії у разі створення потенційних загроз праву приватної власності на житло з боку усіх та кожного, хто зобов'язаний утримуватися від його порушення. Отже, у контексті тематики дослідження можна простежити переміщення категорії запобігання порушенням суб'єктивного права із площини охорони останнього у площину його захисту, що зумовлює потребу в перегляді доктринальних позицій щодо визначення сутності охорони та захисту права власності загалом та права приватної власності на житло зокрема, а також щодо їх співвідношення та розмежування із позицій функціональності цих правових категорій. Саме тому на конструктивну критику заслуговує визначення поняття захисту права власності на

житло, запропоноване А. Ю. Зайцевим, який розуміє його як «передбачені законом заходи, що здійснюються державними органами і спрямовані на визнання порушення і відновлення прав і законних інтересів власників житла, а також припинення правопорушень і застосування до винних осіб заходів цивільно-правової відповідальності» [72, с. 13]. Як бачимо, під час розроблення доктринальної дефініції цього поняття дослідником не врахована можливість превентивного захисту права власності на житло, який означає, що підставами останнього є не лише порушення, невизнання чи оспорювання права власності на житло, а й створення загрози неправомірного посягання на нього. Крім того, наведене визначення не позбавлене й інших вад, які полягають в тому, що, по-перше, способи захисту, які потенційно можуть бути застосовані для захисту права власності на житло, не завжди знаходять своє закріплення у нормативно-правових актах, що впливає зі змісту ч. 2 ст. 16 ЦК України, в якій наведено невичерпний перелік способів захисту суб'єктивних цивільних прав, а також передбачено, що суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках; а, по-друге, захист права власності на житло звичайно здійснюється в юрисдикційній формі, проте в жодному разі не обмежується винятковою діяльністю уповноважених державних органів у цій сфері, що впливає зі змісту ст. 19 ЦК України, яка передбачає можливість суб'єкта права власності на житло здійснювати захист свого права самостійно шляхом застосування заходів самозахисту, які повинні відповідати змісту порушеного права власності, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням. Зважаючи на зазначене, цілком очевидно, що запропоноване А. Ю. Зайцевим визначення захисту права власності на житло не відображає основних законодавчо закріплених правил захисту права власності та не здатне повноцінно задовольнити потребу в розумінні його сутності і правової природи, з огляду на що потребує вдосконалення.

У цьому контексті вважаємо за доцільне запропонувати власне розуміння категорії захисту права приватної власності на житло як комплексу правомірних, належних та ефективних заходів, здійснюваних суб'єктом права власності на житло самостійно або шляхом звернення до уповноважених державних органів для протидії порушенню, невизнанню, оспорюванню права приватної власності на житло чи запобіганню неправомірному посяганню на нього з боку усіх і кожного, хто зобов'язаний його не порушувати, та відновлення можливості безперешкодної реалізації власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом.

Аналіз запропонованого розуміння поняття захисту права власності на житло дає змогу сприймати його як нормативно впорядкований процес, у межах якого відбувається реалізація законних вимог власника щодо протидії неправомірному посяганню на його суб'єктивне право шляхом застосування не заборонених законом правових прийомів та інструментів, що зі свого боку означає, що захист права власності на житло є комплексною категорією, яка акумулює в собі низку матеріально-правових та процесуально-правових аспектів. До того ж, зважаючи на законодавчу регламентованість відносин щодо захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло, очевидним є висновок про те, що практичній реалізації матеріальних та процесуальних аспектів захисту властива така риса, як упорядкованість. У цьому контексті потрібно розглядати категорію механізму цивільно-правового захисту права власності на житло.

Загалом зазначимо, що категорія механізму захисту суб'єктивних цивільних прав належить до важливих теоретичних надбань цивілістичної науки і покликана відображати комплексність і багатоаспектність цивільно-правового захисту суб'єктивних прав та інтересів як із позицій статички, так і з позицій динаміки, а тісна взаємодія елементів її внутрішньої структури забезпечує ефективність та своєчасність захисту суб'єктивних цивільних прав. На важливості категорії механізму захисту цивільних прав наголошує й І. О. Дзера, яка у контексті захисту

права власності цілком слушно зазначає, що «реалізація права власності неможлива без встановлення механізму його захисту. Правовий механізм захисту права власності може вважатися таким, що відповідає стандартам правової держави, якщо ці приписи знайдуть своє втілення в нормах відповідних галузей права» [73, с. 4].

Відповідно до наукових досліджень поняття механізму захисту прав є динамічною характеристикою і переважно є ширшим, аніж поняття самого захисту. Воно здебільшого містить у собі декілька підсистем, підмеханізмів чи елементів. На думку В. І. Вишковської, «під механізмом правозахисної діяльності загалом потрібно розуміти діяльність уповноважених правозахисних органів та організацій, яка врегульована правовими основами, а також юридичних засобів та соціальних умов, які визначають процедуру захисту (поновлення) прав і свобод людини та громадянина. Структура механізму розкривається через єдину узгоджено функціонуючу систему взаємопов'язаних між собою елементів, які у своїй сукупності створюють реальні можливості для захисту порушених прав і свобод особи» [74, с. 54–55]. Проте, на наш погляд, запропоноване дослідницею бачення механізму захисту не позбавлене окремих вад, серед яких потрібно виділити дещо обмежений підхід до розуміння захисту винятково як діяльності уповноважених суб'єктів, що залишає поза увагою можливість здійснення захисту в межах неюрисдикційної форми, зокрема й шляхом реалізації особою права на самозахист. На думку О. Б. Гнатів, «під механізмом захисту права власності, якому відводиться порядок реалізації особою права на захист, потрібно розуміти організаційно-правову форму реалізації захисних способів та процедури дій особи» [67, с. 25]. Зі свого боку у контексті захисту житлових прав О. О. Кармаза зазначає, що механізм правового захисту – це динамічна система правових форм, засобів і способів, дія і взаємодія яких спрямована на запобігання порушенням прав людини чи на їх відновлення у разі порушення. До того ж, на думку автора, «від характеру житлових відносин залежить механізм правого захисту суб'єктивного права. Тобто конкретні способи та засоби захисту права на житло

зумовлені юридичною природою порушеного права та спрямовані на захист цього права або безпосередньо, або опосередковано» [75, с. 155].

Узагальнюючи наведені вище авторські позиції щодо розуміння поняття механізму захисту прав, можемо зробити декілька попередніх висновків у контексті тематики захисту права власності на житло. По-перше, введення в науковий обіг поняття механізму захисту прав пов'язане із динамічністю категорії захисту, адже по своїй суті захист є нормативно упорядкованим процесом, який застосовується в межах певних послідовних стадій, кінцевим результатом реалізації яких є відновлення можливостей носія суб'єктивного права безперешкодно здійснювати правомочності, що входять до змісту останнього, а також усунення негативних наслідків неправомірного посягання на нього. По-друге, механізм захисту права власності на житло характеризується наявністю низки невід'ємних структурних елементів, що відображають комплексну матеріально-правову та процесуально-правову природу категорії захисту. До таких елементів потрібно віднести правові форми, способи і засоби захисту права власності на житло. По-третє, усі елементи механізму захисту права власності на житло мають між собою тісний симбіотичний зв'язок та постійно взаємодіють, що зі свого боку забезпечує динаміку правозахисних відносин і досягнення їх суб'єктами бажаних правових результатів. Отже, під механізмом захисту права приватної власності на житло, на наш погляд, потрібно розуміти нормативно впорядковану систему застосовуваних власником чи уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності правових форм, способів та засобів протидії безпосереднім чи опосередковуваним неправомірним посяганням на право власності на житло, що мають між собою постійний взаємозв'язок, відображають динаміку правозахисних відносин і забезпечують власнику житла відновлення можливості безперешкодного здійснення права власності на нього.

Щодо форми захисту права приватної власності на житло зауважимо, що ця категорія є результатом численних науково-теоретичних напрацювань та не знаходить свого закріплення у площині вітчизняного законодавства, з огляду на



що розуміння її сутності і правової природи у доктрині цивільного права є неоднаковим, хоча й доволі схожим за змістом. Так, Т. М. Ярова під формою цивільно-правового захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів розуміє «комплекс внутрішніх взаємоузгоджених організаційних заходів щодо захисту суб'єктивних прав, що відбуваються в межах єдиного правового режиму і здійснюваних уповноваженими органами, а також самою уповноваженою особою-носієм права» [76, с. 63]. Схожою є дефініція К. С. Науменко, яка пропонує під формою захисту розуміти «передбачену законодавством систему взаємоузгоджених дій уповноважених органів або самої фізичної особи, чії права порушуються, спрямованих на поновлення таких прав, припинення правопорушення та забезпечення відшкодування завданих ним збитків» [77]. На наш погляд, зазначені визначення хоч і відображають найістотніші особливості категорії форми захисту суб'єктивних цивільних прав, проте невиправдано звужують її суб'єктний складник, адже, визначаючи суб'єктами правозахисної діяльності лише уповноважені органи і безпосередньо носія порушеного права, чим невиправдано залишають поза увагою інших не менш важливих суб'єктів правозахисної діяльності, якими є нотаріуси, третейські суди, медіатори тощо, які також покликані реалізувати функції із протидії неправомірним посяганням на суб'єктивні цивільні права.

На наш погляд, основним призначенням категорії форми захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права приватної власності на житло, є відображення таких ознак захисту, як динамічність, процедурність та упорядкованість діяльності щодо протидії посяганням на право приватної власності на житло, що своєю чергою означає акумулювання у змісті категорії форми захисту здебільшого процесуально-правових аспектів правозахисної діяльності. На підставі наведеного вище пропонуємо під формою захисту права приватної власності на житло розуміти систему упорядкованих взаємоузгоджених правомірних дій, що здійснюються уповноваженими суб'єктами правозахисної діяльності або безпосередньо власником житла у процесі протидії неправомірним

посяганням на належне йому право власності для відновлення юридичних та фактичних можливостей його безперешкодної реалізації, припинення протиправної поведінки порушника, а також ліквідацію її негативних наслідків. Форма захисту права приватної власності на житло є самостійним структурним елементом механізму захисту, наділеним здебільшого процесуально-правовим характером, який постійно функціонально взаємодіє з іншими його елементами, зокрема, способами та засобами захисту, забезпечуючи динаміку і процедурну впорядкованість захисту, а отже, досягнення останнім бажаних для власників житла правових результатів.

В цивілістичній науці традиційно виділяють дві форми захисту прав: юрисдикційну та неюрисдикційну. «Юрисдикційна форма передбачає звернення по захист до компетентних органів, які наділені владними повноваженнями. Юрисдикційна форма захисту здійснюється судом (загальний порядок захисту) чи органом державної влади (спеціальний порядок захисту). Неюрисдикційну форму захисту цивільних прав та інтересів становить самозахист цивільних прав» [78, с. 46].

Не викликає заперечень теза про те, що найпоширенішою формою юрисдикційного захисту права власності, зокрема й на житло, є судова, правові основи якої визначаються приписами ст. 55 Конституції України про те, що права і свободи людини і громадянина захищаються судом, а також ст. 16 ЦК України, яка фактично дублює наведену конституційну норму, визнаючи, що кожна особа має право звернутися до суду по захист свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Водночас потрібно зазначити, що через надзвичайні умови розвитку українського суспільства, пов'язані зі збройною агресією російської федерації проти України, важливою тенденцією захисту права приватної власності на житло є посилення впливу правозахисної діяльності, що здійснюється уповноваженими органами державної влади в позасудовому адміністративному порядку. Ідеться насамперед про прийняття 23.02.2023 року Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій,

спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» [59], який має на меті упорядкувати відносини щодо захисту права приватної власності на житло шляхом надання компенсації за пошкодження та знищення квартир, інших житлових приміщень в будівлях, будинків садибного типу, садових та дачних будинків внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України з дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022. Згідно зі ст. 3 Закону органом, що здійснює розгляд питань щодо надання компенсації за знищені/пошкоджені об'єкти нерухомого майна, зокрема, об'єкти житлового фонду, є Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

Згідно зі ст. 8, 10 Закону на підставі рішення Комісії на користь власника здійснюється компенсація за знищене або пошкоджене житло, яка надається у формі: а) перерахування грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку; б) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку з використанням житлового сертифіката; в) виконання робіт, пов'язаних із будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт. Ст. 11 Закону визначає, що рішення, дії, бездіяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів надання публічних послуг, пов'язаних з виконанням цього Закону, можуть бути оскаржені до суду. На виконання Закону було ухвалено низку підзаконних нормативно-правових актів, зокрема, постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого

майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення» від 21 квітня 2023 р. № 381 [79] та постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» від 30 травня 2023 р. № 600 [80].

Також важливо зауважити, що декількома роками раніше шляхом прийняття Кабінетом Міністрів України постанови «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947» від 10 липня 2019 р. № 623 [81] набули правового упорядкування й відносини щодо адміністративного захисту права приватної власності на житло, яке зазнало пошкоджень чи руйнувань унаслідок надзвичайної ситуації або проведення робіт з ліквідації її наслідків, а також внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією російської федерації (*у контексті проведення АТО та ООС – курсив наш*).

Отже, зазначимо, що актуальною тенденцією розвитку правового регулювання відносин у сфері захисту права приватної власності на житло протягом минулих років є розширення спектра правових можливостей власників, пов'язаних із відновленням порушених прав власності на житло у позасудовому адміністративному порядку. Посилення можливостей адміністративного захисту права власності на житло, по-перше, істотно розвантажує переповнену відповідними зверненнями судову систему та сприяє нормалізації її функціонування, по-друге, забезпечує оперативніше порівняно із судовим захистом відновлення порушеного права власності на житло, а по-третє, є додатковою юридичною гарантією забезпечення конституційних прав на житло та на достатній життєвий рівень, а також утворює кореспондуючі обов'язки держави зі створення умов для безперешкодної реалізації громадянами цих прав.

Щодо способів захисту права приватної власності потрібно зауважити, що традиційним та найбільш усталеним у цивілістичній доктрині є поділ способів

захисту права власності на речово-правові та зобов'язально-правові способи захисту. Як зазначається в юридичній літературі, «речово-правові способи захисту спрямовані на захист суб'єктивного права власності як абсолютного цивільного права фізичних чи юридичних осіб, які на момент порушення права не перебувають у договірних чи інших зобов'язальних відносинах із порушником стосовно спільного майна. Характерними ознаками таких способів є те, що вони покликані захистити право власності, а також інше речове право на майновий об'єкт, що є індивідуально визначеним і зберігся в натурі. Що ж до зобов'язально-правових способів, то вони мають на меті захист інтересів власника як учасника зобов'язальних відносин і розраховані на випадки порушення цих прав особою, яка перебуває із власником чи іншим носієм цивільного права в договірних або інших зобов'язальних правовідносинах. Зобов'язально-правові засоби визначаються відносним характером взаємовідносин сторін, а також тим, що об'єктом захисту можуть бути будь-які речі та майнові права» [82, с. 365]. Також у доктрині, поряд із речово-правовими та зобов'язально-правовими, виділяють і групу спеціальних способів захисту. Так, на переконання І. О. Дзери, «до спеціальних цивільно-правових способів захисту належать законодавчо закріплені засоби захисту, що застосовуються в особливих випадках порушення прав власників. Такими випадками є позови про захист прав співвласників у разі виділу, поділу та продажу спільного майна; засоби захисту права власності померлих та осіб, визнаних безвісти відсутніми або оголошених померлими; засоби захисту прав власників від неправомірного чи правомірного втручання державних органів, органів місцевого самоврядування та в надзвичайних ситуаціях; інші спеціальні засоби, обумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами» [83, с. 48]. Проте, на наш погляд, така позиція потребує вдосконалення, адже в основі доповнення традиційної класифікації способів захисту права власності третьою групою спеціальних способів захисту права власності, що запропонувала дослідницею, лежить не розкриття специфіки власне способів захисту як конкретних

правомірних прийомів, що застосовуються для протидії порушенню права власності чи загрозі такого порушення, а лише наведення переліку особливих судових прав, пов'язаних із потенційними порушеннями у сфері реалізації права власності. За цих обставин специфічність згаданих вище судових справ (зокрема, особливий суб'єктний склад правозахисних відносин, суб'єкт порушення права власності, чинники, що призвели до порушення права власності тощо) ще не означає, що для захисту порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності застосовуватиметься спосіб, який не охоплюється категоріями речово-правових чи зобов'язально-правових способів захисту. Адже, як вважають у вищих судових інстанціях, «застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту суб'єктивного права, по захист якого звернулася особа, так і від характеру його порушення. Для цього суд повинен з'ясувати характер спірних правовідносин сторін (предмет та підставу позову), характер порушеного права позивача та можливість його захисту в обраний ним спосіб» [84].

Зазначимо, що у сфері захисту права власності на житло також можна виділити низку особливих позовів про захист права власності, зумовлених специфікою житла як правової категорії, серед яких: позов про визначення порядку користування житлом, позов про визнання особи такою, що втратила право на користування житлом, позов про зняття особи з реєстрації місця проживання, позов, пов'язаний із порушенням особою обов'язку щодо забезпечення схоронності жилого будинку тощо. Доволі поширеним у сфері захисту права приватної власності є й позов власника про виселення наймача, який хоча й наділений неабиякою специфікою, зумовленою категорією житла як об'єкта права власності, не характеризується застосуванням спеціальних способів захисту останнього. Зазначене підтверджується позицією ВС, викладеною в постанові від 31 жовтня 2018 року у справі № 752/13845/16-ц, за якою способом захисту права власника житлового приміщення від неправомірних дій наймача є пред'явлення негаторного позову, який за правовою природою є позовом про

виселення наймача [85]. Тобто фактично вимога власника житла про виселення наймача із житла охоплюється таким традиційним речово-правовим способом захисту, як негативний позов, та не впливає на її спеціальний характер у системі способів захисту права власності.

Отже, характер способів захисту права власності на житло визначається у кожному конкретному випадку не з урахуванням особливих обставин, за яких сталося те чи інше порушення права власності чи виникнула загроза такого порушення, не з урахуванням суб'єктного складу правозахисних відносин, а насамперед з урахуванням специфіки права, по захист якого звернулася особа, та характеру його порушення. За цих обставин особливості житла як специфічного об'єкта права власності не потребують виділення поряд із речово-правовими та зобов'язально-правовими способами захисту додаткової класифікаційної групи спеціальних способів. Це підтверджує і той факт, що чинним ЖК України не передбачено жодних спеціальних способів захисту речових прав на житло. Водночас, з огляду на багатоаспектний характер відносин власності ми не заперечуємо можливості застосування для захисту права власності на житло способів захисту, що не охоплюються традиційними речово-правовими та зобов'язально-правовими способами захисту, та у зв'язку із цим виокремлення поряд із останніми групи інших способів захисту, яка має потенційну здатність до розширення з огляду на динамічність розвитку та ускладнення правовідносин власності.

Як підсумок зазначимо, що особливості захисту права приватної власності на житло визначаються з урахуванням сприйняття житла, з одного боку, як об'єкта нерухомого майна, речові права на яке підлягають державній реєстрації, а з іншого – як ключового об'єкта житлового права, що наділений винятковою значущістю в контексті забезпечення базових потреб людини, що відповідно зумовлює неодмінність чіткої відповідності характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним, гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам, а також

дотримання власником житла законодавчо закріплених обов'язків щодо підтримання житла у належному стані.

Особливості правової природи категорії захисту права власності на житло на сучасному етапі розвитку цивільно-правового регулювання визначаються з урахуванням: 1) сприйняття її як комплексу незаборонених законом заходів, вчинюваних власником чи уповноваженими державою органами з метою протидії неправомірним посяганням на право власності та відновлення можливостей повноцінної реалізації правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом; 2) законодавчого наділення власника житла додатковою правовою підставою для реалізації захисту права власності, яка полягає у можливості застосування заходів протидії не лише у разі порушення, невизнання чи оспорювання права власності на житло, а й у разі створення потенційних загроз праву приватної власності на житло з боку усіх та кожного, хто зобов'язаний утримуватися від його порушення, що своєю чергою може сприйматися як додаткова гарантія забезпечення безперешкодної реалізації конституційного права на житло; 3) розширення на тлі продовжуваної збройної агресії російської федерації проти України можливостей захисту права власності на житло у позасудовому адміністративному порядку, що сприяє розвантаженню судової системи та забезпечує власнику житла оперативніше відновлення порушених прав; 4) розуміння, що неодмінність виділення поряд із речово-правовими та зобов'язально-правовими способами захисту додаткової класифікаційної групи інших способів, спрямованих на захист речових прав на житло, зумовлена не особливостями житла як специфічного об'єкта права власності, а динамічністю розвитку цивільно-правових відносин та появи нових їх різновидів, які не охоплюються розумінням традиційних речових та зобов'язальних правовідносин.



### *Висновки до першого розділу*

1. Житло є комплексною суспільною, соціально-економічною та правовою категорією, значущість якої як із позицій задоволення фізіологічних потреб людини та забезпечення її життєдіяльності, так і з позицій дотримання усталених міжнародних стандартів прав людини доволі складно переоцінити. Її фундаментальність знаходить свій прояв у тому, що: 1) задоволення потреби людини в житлі прямо чи опосередковано впливає на задоволення інших важливих потреб, зокрема, фізіологічних, безпекових, освітніх, соціальних, самореалізаційних тощо, та визначає передумови для гармонійного розвитку і становлення людини як особистості та члена соціуму; 2) право на житло, задеклароване на рівні більшості найважливіших міжнародних нормативно-правових актів, є складовим елементом права людини на належний життєвий рівень та відповідно одним із чинників, що безпосередньо впливають на формування стандарту забезпечення людини достатніми матеріальними ресурсами і умовами для життя в гідних умовах; 3) право на житло разом з іншими конституційними правами, свободами і обов'язками формує зміст конституційно-правового статусу особистості в Україні, а його безперешкодна реалізація є ключовою передумовою для можливості здійснення не лише соціальних та економічних, а й особистих конституційних прав людини.

2. Встановлено неодмінність диференціації поняття «житло» як публічно-правової категорії, в основі якої лежить широке тлумачення житла як невід'ємного елемента міжнародно-правових стандартів прав людини, який втілює у собі суб'єктивний зв'язок особи із місцем, яке вона вважає житлом, та як приватноправової категорії, що на підставі об'єктивного критерію уособлює розуміння житла як особливого об'єкта цивільних прав і правовідносин.

3. Розуміння поняття житла, його обсяг та юридичні ознаки у межах вітчизняної правової системи істотно варіюються залежно від галузі права, у якій воно знаходить своє застосування, що зумовлюється об'єктивними потребами правового регулювання відповідних відносин. Саме тому вкрай важливим є

правильне розуміння категорії житла саме із позицій приватноправових засад, зокрема, у контексті здійснення та захисту права власності, відносини щодо яких з огляду на свою виняткову суспільну значущість потребують послідовного та ефективного нормативного упорядкування. Йдеться, зокрема, про потребу в сприйнятті житла, по-перше, як об'єкта нерухомого майна, що унеможлиблює віднесення до досліджуваної категорії таких об'єктів, як каюта на кораблі, туристичний намет, циганське шатро, фургон тощо; по-друге, як об'єкта житлової нерухомості, чиє функціональне призначення полягає саме у постійному чи тимчасовому проживанні фізичної особи, тобто веденні у житлі побуту, задоволення своїх фізіологічних та інших потреб впродовж певного періоду часу, а придатність – у здатності житла виконувати своє функціональне призначення, відповідаючи низці технічних, санітарно-гігієнічних, архітектурних та інших вимог.

4. Обґрунтовано неможливість віднесення до категорії житла у його приватноправовому розумінні таких об'єктів нерухомості, як готель, мотель, хостел, пансіонат, санаторій, будинок відпочинку тощо, які, хоч і придатні для постійного чи тимчасового проживання фізичної особи, проте не призначені для цього. Це узгоджується із законодавчо закріпленим підходом до сприйняття їх саме як об'єктів нежитлової нерухомості.

5. Під житлом як приватноправовою категорією запропоновано розуміти реально наявний об'єкт нерухомого майна у вигляді будівлі або окремого ізольованого приміщення в будівлі, що характеризується визначеною економічною цінністю та існуванням щодо нього права власності й інших речових прав, призначений та придатний для постійного або тимчасового проживання в ньому фізичних осіб, зокрема й для можливості задоволення їхніх фізіологічних, безпекових та інших базових потреб, що підтверджується відповідністю характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним, гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам.

6. Доведено, що обмеження є невід'ємним атрибутом абсолютного суб'єктивного права, яке потрібно сприймати як виняткове законодавчо дозволене втручання держави у сферу реалізації суб'єктивного права, що полягає у правомірній та суспільно обґрунтованій лімітації обсягу правомочностей, які становлять його зміст, і здійснюється для забезпечення публічних або громадських інтересів, дотримання прав та свобод інших осіб на засадах законності, виправданості, пропорційності, а також з обов'язковим урахуванням непорушності абсолютного суб'єктивного права власності.

7. Підтримано позицію щодо необхідності віднесення права приватної власності на житло до категорії абсолютних прав на підставі, по-перше, специфіки правової конструкції його реалізації, яка ґрунтується на власному розсуді власника незалежно від волі інших осіб, а по-друге, конституційного закріплення його непорушності та недоторканності, що має у своїй основі обов'язок всіх і кожного не створювати перешкод у реалізації права власності. До того ж встановлення законодавчих обмежень щодо реалізації права власності з боку держави є винятковим та зумовлюється необхідністю експлуатації авторитету та влади держави для виконання інститутом власності властивих йому функцій у найвищих інтересах суспільства і держави, проте з обов'язковим узгодженням останніх з інтересами власника.

8. На підставі аналізу норм ЦК України та відповідної судової практики зроблено висновок про те, що припинення сімейних правовідносин є підставою для виселення колишнього члена сім'ї та припинення сервітуту на житлове приміщення, що, по-перше, спростовує позицію щодо довічності житлового сервітуту як його кваліфікувальної ознаки, а по-друге, вказує на нагальну потребу в коригуванні категоричності законодавчого підходу, відображеного у ст. 156 ЖК України, та адаптації його до сучасних тенденцій розвитку приватноправових відносин для захисту права приватної власності на житло.

9. Встановлено, що одним із універсальних наріжних каменів у процесі розгляду справ, пов'язаних із захистом права приватної власності на майно,

зокрема й житло, порушеного внаслідок збройної агресії російської федерації, є її абсолютний юрисдикційний (судовий) імунітет, закріплений у ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право», який фактично унеможливило притягнення російської федерації до відповідальності за численні випадки пошкодження і знищення майна фізичних та юридичних осіб без її згоди на це. Проблема відсутності в Україні легальних механізмів притягнення росії як країни-агресора до юридичної відповідальності за порушення прав та свобод фізичних і юридичних осіб безпосередньо впливає на доступ громадян до правосуддя та нівелює усі правові гарантії захисту як конституційного права на житло, так і абсолютного за своєю сутністю права власності на житло, що є неприпустимим для будь-якої правової держави.

10. Зроблено висновок, що, на відміну від носіїв абсолютної більшості суб'єктивних цивільних прав, носії права приватної власності на житло, поряд із порушенням, невизнанням та оспорюванням, визначеними у ст. 15 ЦК України, наділені законом додатковою правовою підставою для реалізації його захисту, яка полягає у можливості застосування власниками житла заходів протидії у разі створення потенційних загроз праву приватної власності на житло з боку усіх та кожного, хто зобов'язаний утримуватися від його порушення.

11. Запропоновано авторське розуміння категорії захисту права приватної власності на житло як комплексу правомірних, належних та ефективних заходів, здійснюваних суб'єктом права власності на житло самотійно або шляхом звернення до уповноважених державних органів з метою протидії порушенню, невизнанню, оспорюванню права приватної власності на житло чи запобіганню неправомірному посяганню на нього з боку усіх і кожного, хто зобов'язаний його не порушувати, та відновлення можливості безперешкодної реалізації власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом.

12. Під формою захисту права приватної власності на житло запропоновано розуміти систему упорядкованих взаємоузгоджених правомірних дій, що здійснюються уповноваженими суб'єктами правозахисної діяльності або

безпосередньо власником житла у процесі протидії неправомірним посяганням на належне йому право власності з метою відновлення юридичних та фактичних можливостей його безперешкодної реалізації, припинення протиправної поведінки порушника, а також ліквідацію її негативних наслідків.

13. Встановлено, що актуальною тенденцією розвитку правового регулювання відносин у сфері захисту права приватної власності на житло протягом минулих років є розширення спектра правових можливостей власників, пов'язаних із відновленням порушених прав власності на житло у позасудовому адміністративному порядку. Посилення можливостей адміністративного захисту права власності на житло, по-перше, істотно розвантажує переповнену відповідними зверненнями судову систему та сприяє нормалізації її функціонування, по-друге, забезпечує оперативніше порівняно з судовим захистом відновлення порушеного права власності на житло, а по-третє, є додатковою юридичною гарантією забезпечення конституційних прав на житло та на достатній життєвий рівень, а також утворює кореспондуючі обов'язки держави зі створення умов для можливості безперешкодної реалізації громадянами цих прав.

## РОЗДІЛ 2

### СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

#### 2.1. Поняття способів захисту права власності на житло та їх класифікація

Однією з особливостей механізму захисту права приватної власності на житло є акумулювання у його структурі та симбіоз як матеріально-правових, так і процесуально-правових елементів, що зумовлено насамперед комплексністю й багатоаспектністю захисту як специфічної діяльності щодо протидії посяганням на суб'єктивне право. Водночас, як слушно зазначає О. О. Кот, «незважаючи на те, що право на захист на практиці найчастіше реалізується через процесуальні норми, не викликає сумніву, що за своєю сутністю воно є передусім матеріально-правовою, а не процесуальною категорією, хоча і тісно пов'язаною з процесуальними нормами» [86, с. 114–115]. Своєю чергою Ю. В. Мартинюк, розвиваючи цю тезу, вказує, що «в розумінні поняття захисту як цивільно-правової категорії акцент потрібно робити саме на його матеріальному складнику, оскільки, по-перше, право на захист виникає внаслідок порушення матеріального суб'єктивного права, а по-друге, зміст захисту може бути розкритий через систематизовану сукупність конкретних цілеспрямованих допустимих дій, прийомів, заходів правомочного суб'єкта із протидії неправомірному посяганням на суб'єктивне право для його відновлення та усунення негативних наслідків такого посягання. До того ж безпосереднє здійснення цих дій, прийомів і заходів у встановленому законом порядку розкривають процесуальну сторону захисту, яку потрібно іменувати реалізацією захисту» [87, с. 262]. У жодному випадку не применшуючи значення процесуально-правових елементів механізму захисту суб'єктивних прав загалом та права власності на житло зокрема, адже саме вони відображають специфіку цивільно-правового захисту як особливої правозастосовчої діяльності щодо відновлення порушених, невизнаних чи оспорюваних прав і забезпечують динаміку його протікання, вважаємо за доцільне

підтримати дослідників у частині надання матеріально-правовим елементам захисту права власності на житло пріоритетного значення у структурі механізму захисту, тому що правовими підставами для здійснення власником права на захист є порушення, невизнання, оспорювання матеріального за своєю сутністю права власності на житло, а також створення загрози порушення останнього, які своєю чергою безпосередньо впливають на встановлення характеру спірних правовідносин і зумовлюють вибір належних та ефективних матеріально-правових заходів для протидії неправомірному посягання на суб'єктивне право власності на житло. На підставі зазначеного у межах тематики цієї дисертаційної роботи, на наш погляд, насамперед потрібно встановити специфіку такого матеріально-правового елемента механізму захисту, як спосіб захисту, який без перебільшення можна вважати його змістовим ядром.

На думку Ж. В. Васильєвої-Шаламової, «способи захисту прав – це передбачені законом дії, що безпосередньо спрямовані на захист прав. Вони є завершальними актами захисту у вигляді матеріально-правових дій або юрисдикційних дій, які спрямовані на усунення перешкод на шляху здійснення суб'єктами своїх прав (інтересів) або на припинення правопорушення, відновлення положення, що було до правопорушення» [88, с. 143]. Аналогічно, зокрема, через поняття дій в одній із постанов визначає способи захисту й Велика Палата Верховного Суду: «способи захисту цивільного прав – це дії, спрямовані на запобігання порушенню або на відновлення порушеного, невизнаного, оспорюваного цивільного права чи інтересу» [89]. Вважаємо, що запропоновані тлумачення поняття способу захисту цивільних прав не є досконалими, адже наділені значним рівнем узагальнення і не дають змоги відмежувати, наприклад, спосіб захисту від засобу захисту. Крім того, визначення категорії способу захисту через поняття «дія», на наш погляд, не є надто вдалим, адже не здатне відобразити справжній зміст способу як «прийому або системи прийомів, що дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось» [90]. Тобто під час визначення поняття способу захисту права власності на житло потрібно

базуватися, по-перше, на його матеріально-правовій природі, яка передбачає можливість застосування до порушника суб'єктивного права тих чи інших заходів примусового впливу, а по-друге, із лексичного значення способу як категорії, що відображає не просто дію, а специфічність здійснення цієї дії (у нашому контексті – захисту права власності на житло), допустимий та ефективний правовий прийом, який дозволяє досягнути бажаного для власника правового результату – відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло, а також усунення загрози такого порушення. У цьому контексті доречніший, на наш погляд, є визначення способу захисту, що запропонувала Т. М. Підлубна, яка вважає, що «спосіб захисту – це передбачені законом або договором правові прийоми, за допомогою яких особа, цивільне право якої порушене, не визнається або оспорюється, має змогу припинити його порушення, здійснити його відновлення і в такий спосіб реалізувати надане їй суб'єктивне цивільне право на захист» [91, с. 61].

Вважаємо, для відображення специфіки способів захисту як матеріально-правового елементу механізму захисту права власності на житло доречнішим є використання саме категорії прийому на підставі традиційного трактування його як способу виконання або здійснення чого-небудь [92]. Способи та прийоми є універсальними синонімічними взаємозамінними поняттями, покликаними формувати загальне розуміння того, як здійснюється та чи інша дія, що приводить до бажаного результату. У контексті захисту права власності на житло способи захисту відображають особливі матеріально-правові вимоги, звернені до зобов'язаного суб'єкта для відновлення можливості власника житла безперешкодно реалізувати правомочності, що входять до змісту права власності на житло: витребування житла із чужого незаконного володіння, визнання права власності на житло, відшкодування збитків, завданих внаслідок пошкодження чи знищення житла тощо.

Важливим у контексті вироблення дефініції способів захисту права власності на житло є й правильне визначення їх спектра, переліку, адже, як видно



з аналізу дефініцій способів захисту, вже наведених, дослідники вказують на таку їх ознаку, як передбаченість законом або договором. На наш погляд, підхід, пов'язаний із необхідністю законодавчого чи договірною закріплення способів захисту, є дещо обмеженим та не відповідає актуальному стану правового регулювання у цій сфері, що може бути підтверджене аналізом низки законодавчих приписів у цій сфері. Так, ч. 2 ст. 16 ЦК України визначає, що суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках. Утверджують цей підхід ч. 1 та ч. 2 ст. 5 ЦПК України, які визначають, що, здійснюючи правосуддя, «суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У разі, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону» [93]. Позиція щодо невичерпності способів захисту також може бути підсилена нормою абз. 2 ч. 1 ст. 19 ЦК України, яка передбачає можливість застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства під час самозахисту. Отже, із зазначеного видно, що вітчизняний законодавець загалом підтримав підхід від *numerus clausus* способів захисту, закріпивши можливість захистити порушене, невизнане чи оспорюване право власності на житло за допомогою способів захисту, які хоча не передбачені законом чи договором, проте здатні ефективно протидіяти неправомірним посяганням на суб'єктивні цивільні права за умови, що вони не суперечать приписам вітчизняного законодавства.

Зазначимо, що ця теза підтверджується й позицією вітчизняних судів, яка полягає в тому, що законодавчі обмеження матеріально-правових способів захисту цивільного права чи інтересу підлягають застосуванню з дотриманням приписів статей 55, 124 Конституції України та ст. 13 Конвенції про захист прав людини і

основоположних свобод, відповідно до яких кожна особа має право на ефективний засіб правового захисту, не заборонений законом. Оскільки правила Конституції України та Конвенції мають вищу юридичну силу, а обмеження матеріального права суперечать цим положенням, порушення цивільного права чи цивільного інтересу підлягають судовому захисту і у спосіб, не передбачений законом, зокрема ст. 16 ЦК України, але який є ефективним засобом захисту, тобто таким, що відповідає змісту порушеного права, характеру його порушення та наслідкам, спричиненим цим порушенням [94]. У цьому контексті також доречно навести позицію Європейського Суду з прав людини у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» від 15 листопада 1996 року (Chahal v. The United Kingdom), у п. 145 якого Суд виснував, що ст. 13 Конвенції гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, що передбачаються Конвенцією, незалежно від того, як вони виражені у правовій системі тієї чи іншої країни [95].

Незважаючи на задекларовану в законодавстві невичерпність способів захисту, потрібно вказати й на недосконалість вітчизняного нормативного підходу, відображеного в абз. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України, щодо можливості застосування інших способів захисту, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках. По-перше, як слушно зазначає І. В. Дзера, «порушене цивільне право та інтерес може бути захищено не лише способами, передбаченими договором або законом, але і способом, встановленим судом, але лише у випадках, визначених законом. Однак таких випадків допоки що в законі, за винятком ст. 275 ЦК, більше немає» [96, с. 39]. Зважаючи, що обраний законодавцем підхід істотно обмежує власні намагання відійти від принципу *numerus clausus* способів захисту, адже фактично передбачає можливість застосування інших способів захисту, ніж ті, що закріплені в абз. 1 ч. 2 ст. 16 ЦК України, лише у законодавчо визначених випадках, що не гармоніює з правилами ч. 2 ст. 5 ЦПК України. По-друге, зміст ч. 2 ст. 5 ЦПК України прямо передбачає можливість застосування способів захисту, які не передбачені законом

або договором, що вказує на те, що вітчизняний законодавець потенційно допускає використання для захисту тих правових прийомів, які не знаходять свого безпосереднього закріплення в правилах нормативно-правових актів чи договору за умови, що вони не суперечать закону. Тому для забезпечення узгодженості правил абз. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України та ч. 2 ст. 5 ЦПК України пропонуємо змінити формулювання абз. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України, виклавши його в такій редакції:

*«Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом*

*1. Кожна особа має право звернутися до суду по захист свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.*

*2. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:*

*...*

*10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб.*

*Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором чи законом. Суд також може захистити цивільне право або інтерес способом, що не передбачений законом, у порядку, визначеному частиною другою статті 5 Цивільного процесуального кодексу України».*

Загалом зазначимо, що питання визначення спектра способів захисту не позбавлене дискусійності, особливо у площині правозастосовчої діяльності вітчизняних судових органів, які з огляду на специфіку формулювання зазначених вище правових норм часто трактують їх по-різному. Мало того, якщо проаналізувати механізм застосування власником способу захисту права власності на житло, закріплений у ч. 2 ст. 16 ЦК України, ст. 5 ЦПК України, а також у правилах Глави 29 ЦК України «Захист права власності», то можна виокремити декілька важливих аспектів, що зумовлюють вибір способу захисту, тим самим істотно обмежуючи його: 1) підхід, відображений у ч. 2 ст. 16 ЦК України, допускає порушення принципу паритетності у частині закріплення додаткових можливостей суб'єктів договірних відносин щодо визначення у договорі

прийнятніших для них способів захисту суб'єктивних прав порівняно із суб'єктами інших правовідносин, що виникають з відмінних від договору правових підстав, зокрема суб'єктів абсолютних відносин власності, які, як видається, можуть користуватися лише тими способами захисту, які передбачені законом; 2) реалізація передбаченої ч. 2 ст. 5 ЦПК України можливості застосування способу захисту, який не суперечить закону, по-перше, зумовлена фактом незакріпленості законом ефективного способу захисту, а по-друге, безпосередньо залежить від розсуду суду, який може не скористатися наданим йому правом; зазначене вказує на винятковість застосування способу захисту, не передбаченого законом; 3) можливість вільного вибору способу захисту права власності на житло обмежена низкою правил ЦК України, які прямо визначають спосіб захисту, що підлягає застосуванню, залежно від специфіки неправомірних посягань на нього (витребування житла із чужого незаконного володіння, усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання житлом, визнання права власності на житло у випадку його невизнання чи оспорювання тощо).

Отже, на підставі зазначеного можемо констатувати, що законодавчий відхід від принципу *numerus clausus* способів захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло, не є абсолютним, а закріплена у правилах ч. 2 ст. 5 ЦПК України потенційна можливість застосування законодавчо незакріплених способів захисту характеризується здебільшого декларативністю, адже ускладнена неодмінністю дотримання цілої низки умов. З іншого боку, не обмежена жодними юридичними межами свобода вибору способу захисту неминуче призведе до колапсу правозахисної діяльності через нездатність обраної матеріально-правової вимоги, що лежить в основі категорії способу захисту, відновити порушене, невизнане чи оспорюване право та усунути загрозу його порушення. У цьому контексті доволі слушним є твердження про те, що «використання будь-яких способів правового захисту матиме сенс лише за умови, що обрані суб'єктом порушеного права способи захисту є як ефективними, так і

такими, що відповідатимуть його змісту та системі права» [97]. У будь-якому разі на підставі правил ч. 2 ст. 5 ЦПК України, яка закріплює можливість захистити суб'єктивне цивільне право способом, що не передбачений законом, незалежно від складності реалізації цієї можливості на практиці, на наш погляд, є достатні правові підстави для перегляду та зміни усталеної в цивілістиці позиції щодо існування потреби в обмеженні спектра способів захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло, їх закріпленістю законом чи договором у частині включення до нього й тих способів, які не знаходять свого відображення у приписах чинного законодавства та не суперечать йому. До того ж застосування останніх для захисту права власності на житло є потенційно можливим за умови: 1) незакріпленості в законі чи договорі ефективного способу захисту права власності на житло; 2) їх правомірного характеру; 3) ухвалення судом на власний розсуд рішення про їх застосування.

Доволі важливим аспектом у розумінні правової природи досліджуваних способів захисту є специфічність сфери їх застосування. Ідеться насамперед про відносини власності, які в доктрині цивілістики традиційно поділяються на абсолютні та відносні. Незважаючи на те, що така класифікація правовідносин нерідко піддається критиці з боку дослідників, які вказують на її «умовний характер, оскільки у багатьох цивільних правовідносинах поєднуються як абсолютні, так і відносні елементи [98, с. 466], потрібно погодитися з В. В. Надьон, яка зазначає, що «практичне значення такого розмежування цивільних правовідносин полягає в тому, що право уповноваженої особи в абсолютних правовідносинах може бути порушене будь-якою особою. Права ж уповноваженої особи у відносних правовідносинах можуть бути порушені з боку точно визначених осіб, які беруть участь у цих правовідносинах. Відповідно до цього право уповноваженої особи в абсолютних правовідносинах захищається від порушень з боку будь-якої особи, а право уповноваженої особи у відносних правовідносинах захищається від порушень з боку строго визначених осіб» [99, с. 62].

Отже, залежно від того, змістом яких правовідносин власності – абсолютних чи відносних – є право власності на житло, що зазнало неправомірних посягань, можна виокремити декілька ключових закономірностей щодо визначення способу захисту та особливостей формування суб'єктного складу правозахисних відносин: 1) якщо трапляється неправомірне посягання на право власності на житло, що є змістом абсолютних відносин власності, застосуванню підлягають речово-правові способи захисту права власності на житло, спрямовані на відновлення можливості власника безперешкодно реалізувати правомочності щодо володіння, користування чи розпорядження житлом або усунення сумнівів щодо належності власнику прав на житло, та звернені до будь-якої особи, з якою власник житла не перебуває у зобов'язальних правовідносинах, зокрема й до колишнього члена сім'ї власника, що підтверджується актуальною позицією вищих судових органів (наприклад, п. 109 постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 22.03.2023 року у справі № 509/5080/18 [100]); 2) у разі посягання на право власності на житло у межах зобов'язальних (договірних чи позадоговірних) правовідносин застосуванню підлягають зобов'язально-правові способи захисту, що дають змогу власнику протидіяти порушенню, невизнанню, оспорюванню права власності на житло чи створенню загрози його порушення з боку конкретно визначеного учасника зобов'язальних правовідносин. Резюмуючи, зазначимо, що специфіка способів захисту права власності на житло безпосередньо зумовлена характером правовідносин, у межах яких відбувається неправомірне посягання на нього – абсолютних чи відносних, що є важливою особливістю правової природи способів захисту права власності на житло.

Крім того, ще одна особливість досліджуваної категорії може бути виокремлена на основі встановлення правових підстав для можливості застосування способів захисту права власності на житло. Ідеться про те, що за загальним правилом, визначеним у ч. 1 ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або

оспорювання. Однак у чинному законодавстві немає дефініції цих понять, проте знаходимо їх у науковій літературі. Так, порушення права як підставу для застосування способів захисту Т. О. Родоман пропонує розуміти як наслідок протиправної поведінки правопорушника, діями якого завдано шкоду суб'єктивним правам та інтересам правомочної сторони [101]. Своєю чергою невизнання цивільного права, на думку І. В. Дзери, «полягає в пасивному запереченні наявності в особи суб'єктивного цивільного права, а оспорювання відображає такий стан правовідношення, коли суб'єктивне право заперечується в юрисдикційному органі» [102]. Водночас аналіз чинного цивільного законодавства, зокрема ч. 2 ст. 386 ЦК України, яка визначає, що «власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню», вказує на: 1) наділення власників житла додатковими порівняно із суб'єктами інших цивільних прав гарантіями захисту завдяки включенню до переліку традиційних підстав для захисту (порушення, невизнання, оспорювання права) такої підстави, як створення загрози порушення права власності на житло; 2) розширення переліку способів захисту права власності на житло за рахунок включення до нього таких способів превентивного захисту, як заборона вчинення дій, що можуть порушити право власності на житло, або зобов'язання вчинення певних дій для запобігання такому порушенню, які застосовуються винятково під час здійснення превентивного захисту. Крім того, на підставі ст. 392 ЦК України, яка передбачає можливість власника майна пред'явити позов про визнання його права власності у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності, незалежно від того, чи сталося порушення його права власності, до превентивних способів захисту, спрямованих на запобігання порушенню права власності на житло, потрібно також віднести й визнання права власності у разі втрати власником правостановлювальних документів.

Як зазначає О. В. Синегубов, «на сьогодні прогібіторний позов застосовується в практичній діяльності для забезпечення превентивного захисту права власності, хоча й не набув широкого розповсюдження» [103, с. 428]. Однак уважати, що власники житла не вдаються до застосування способів превентивного захисту у межах вітчизняної правової системи, не доводиться, що може бути підтверджено, до прикладу, матеріалами судової справи № 525/234/22. Власник квартири звернувся до суду з позовом про виселення відповідача з квартири та заборону останньому входити та перебувати у квартирі через його антигромадський спосіб життя, зловживання алкогольними напоями, перебування в квартирі в нетверезому стані. За результатами розгляду справи суд зазначив, що «позов про превентивний захист права власності може бути пред'явлено власником, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою». До того ж суд констатував доведеність позивачем-власником квартири «обставин, що беззаперечно свідчать про реальну ймовірність порушення права власності позивача внаслідок протиправних дій відповідача та вказують на наявність підстав для превентивного захисту цього права із застосуванням правил ч. 2 ст. 386 ЦК України» [104].

Отже, законодавчо передбаченими правовими підставами для застосування способів захисту права власності на житло є: 1) порушення права власності як вчинення неправомірних діянь, що мають своїм наслідком обмеження або припинення можливості власника реалізувати правомочності щодо володіння, користування чи розпорядження житлом; 2) невизнання права власності як створення стану правової невизначеності, що пасивно заперечує належність права власності на житло власнику; 3) оспорювання права як створення стану правової невизначеності, що активно заперечує належність права власнику в юрисдикційному порядку; 4) створення загрози порушення права власності на житло як протидія потенційному неправомірному посягання на можливість власника реалізувати правомочності щодо володіння, користування чи розпорядження житлом.



Отже, на підставі зазначеного можемо виокремити такі специфічні властивості категорії способів захисту права власності на житло, які є ключовими у визначенні їх правової природи: 1) способи захисту є самостійними матеріально-правовими елементами у структурі механізму захисту права власності на житло, що постійно взаємодіють з іншими його елементами – формами та засобами захисту, забезпечуючи досягнення захистом його правової мети; 2) за своєю сутністю способи захисту є правовими прийомами, що акумулюють у собі інформацію про те, яка конкретна матеріально-правова вимога застосовується власником для протидії неправомірному посяганню на право власності на житло; 3) спектр можливих способів захисту права власності на житло визначається з урахуванням розширеного законодавчого підходу щодо можливості застосування інших, не передбачених законом чи договором, способів захисту, які не суперечать закону, проте з дотриманням низки передумов; 4) специфіка способів захисту права власності на житло безпосередньо зумовлена характером правовідносин, у межах яких трапляється неправомірне посягання на нього – абсолютних чи відносних; 5) способи захисту права власності на житло характеризуються розширеним переліком правових підстав їх застосування завдяки включенню до них поряд із порушенням, невизнанням, оспорюванням права такої додаткової підстави, як створення загрози порушення права власності на житло. З урахуванням зазначеного під способами захисту права власності на житло потрібно розуміти не заборонені законом матеріально-правові прийоми протидії неправомірному посяганню на право власності на житло, зокрема й створенню загрози такого посягання, що застосовуються власником або уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності та спрямовані на відновлення можливості безперешкодної реалізації правомочностей, які входять до змісту належного йому права власності на житло, а також усунення негативних наслідків його порушення, невизнання чи оспорювання.

У контексті визначення правової природи способів захисту права власності на житло не менш важливим є питання їх систематизації, що традиційно

здійснюється на основі поділу способів захисту на самостійні групи з використанням того чи іншого класифікаційного критерію. Одразу ж зауважимо, що класифікація способів захисту права власності неодноразово ставала предметом наукових досліджень, з огляду на що можемо констатувати наявність численних доктринальних позицій щодо цього, що своєю чергою спричинене тим, що немає єдиного уніфікованого підходу до класифікації способів захисту права власності загалом та права власності на житло зокрема. Не вирішує питання й вітчизняний законодавець, який у ч. 2 ст. 16 ЦК України лише наводить їх невичерпний перелік. Щоправда, на підставі назви цієї статті, а саме «Захист цивільних прав та інтересів судом», можна констатувати, що вітчизняний законодавець виділяє дві групи способів захисту права власності на житло, сформовані на основі критерію участі суду в їх застосуванні. А отже, умовно можна класифікувати способи захисту права власності на житло на судові, тобто ті, що застосовуються судом, та позасудові, які застосовуються під час самозахисту або іншими уповноваженими суб'єктами правозахисної діяльності (адміністративні органи, нотаріуси тощо). Водночас, зважаючи, що аж ніяк не всі способи судового захисту, закріплені у ч. 2 ст. 16 ЦК України, застосовуються винятково судом (наприклад, зміна та припинення правовідношення, відшкодування збитків, припинення дії, що порушує право), зазначена класифікація втрачає свій сенс. З огляду на зазначене вважаємо за доцільне проаналізувати низку наукових підходів до класифікації способів захисту права власності, обмежившись тими, які набули серед дослідників найбільшої підтримки.

Так, одним із найпоширеніших підходів до класифікації способів захисту суб'єктивних цивільних прав загалом є їх поділ на загальні та спеціальні за критерієм джерела нормативного закріплення. Зазначену класифікацію підтримує, зокрема, Р. О. Стефанчук, який вважає, що «загальні способи захисту суб'єктивного цивільного права визначено ст. 16 ЦК України, а їх дія поширюється здебільшого на всю сукупність цивільних прав. Спеціальні ж

способи захисту цивільних прав передбачено правовими нормами, що регулюють конкретні правовідносини» [105, с. 97–99]. Частково зазначена теза підтверджується й матеріалами судової практики, зокрема, однією з постанов Верховного Суду від 09.09.2021 р., в якій ідеться про те, що відповідно до «абз. 2 п. 10 ч. 2 ст. 16 ЦК України суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Отже, згадані способи захисту мають універсальний характер, вони можуть застосовуватися до всіх чи більшості відповідних суб'єктивних прав» [106].

Якщо екстраполювати зазначене на досліджувані відносини, то способи захисту, визначені в ч. 2 ст. 16 ЦК України, завдяки їх універсальності мають бути кваліфіковані як загальні способи захисту права власності на житло, а способи захисту, закріплені у Главі 29 та інших спеціальних положеннях ЦК України – як спеціальні. Водночас під час застосування класифікації способів захисту права власності на житло на основі критерію джерела нормативного закріплення виникає об'єктивна потреба в адаптації її до актуального стану правового регулювання правозахисних відносин. Зважаючи на те, що спектр способів захисту суб'єктивних цивільних прав не обмежується лише тими способами, що передбачені законом, а включає й ті, що визначені у договорі, або ж ті, що взагалі не знаходять свого закріплення у приписах нормативно-правових актів, потрібними, по-перше, є зміна формулювання назви критерію класифікації із джерела нормативного закріплення у джерело закріплення (адже договір не є нормативним актом), а по-друге, доповнення цієї класифікації додатковими групами способів захисту, які б містили в собі ті зі способів, що передбачені умовами договорів, а також ті, що взагалі не передбачені чинним законодавством. На наш погляд, така класифікація є цілком прийнятною, адже демонструє увесь обсяг способів захисту, що можуть бути застосовані у процесі захисту власності на житло, проте вона не є надто інформативною для визначення специфіки способів захисту права власності на житло, зокрема, у контексті відображення закономірностей впливу тих чи інших неправомірних посягань на вибір способу

захисту. Тому звернімося до найпоширенішої класифікації способів захисту власне права власності, яка покликана систематизувати правові прийоми протидії посяганням на право власності шляхом їх поділу на речово-правові та зобов'язально-правові.

Насамперед зауважимо, що більшість вчених, спираючись на зазначену класифікацію, не деталізують критерію, який вони використовують під час здійснення відповідного поділу способів захисту. Так, О. В. Нестерцова-Собакарь констатує, що «найпоширенішим є поділ цивільно-правових засобів захисту на речово-правові та зобов'язально-правові. До того ж, диференціюючи способи захисту права власності на речово-правові, зобов'язально-правові, такі, що випливають із різних інститутів цивільного права та вимоги до органів державної влади й управління про захист інтересів власника від правомірного або неправомірного втручання» [107, с. 91], науковець не уточнює критерій такої диференціації. Як зазначалося раніше, І. О. Дзера доповнює традиційну класифікацію способів захисту права власності на житло ще однією групою – групою спеціальних способів захисту [83, с. 48]. Схожої позиції дотримується М. К. Галянтч, який визначає речово-правові засоби захисту права власності на житло, до яких відносить: «1) витребування власником майна (житла) із чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); 2) вимога власника про усунення перешкод з боку осіб, що заважають здійснювати право власності (негаторний позов); 3) вимога власника про звільнення майна з-під арешту. Відповідно до зобов'язально-правових засобів захисту прав на житло він відносить: захист прав власності на житло в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих за договором у користування і под.); способи захисту прав власності на житло в деліктних зобов'язаннях; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна. До спеціальних способів, на думку дослідника, належать: позови про визнання угоди недійсною, способи захисту права власності померлих та осіб,

визнаних безвісно відсутніми чи оголошення померлими, захист прав власників від неправомірного втручання державних органів» [108, с. 430–431].

Аналізуючи зазначені вище підходи до класифікації способів захисту права власності на житло, бачимо, що в основу поділу їх на речово-правові та зобов'язально-правові способи захисту покладено традиційну для цивілістики диференціацію правовідносин, у межах яких реалізуються та відповідно порушуються права власності, тобто йдеться про речові та зобов'язальні правовідносини, специфіка яких власне й зумовлює вибір належного способу захисту права власності. Схожу тезу знаходимо й у площині судової практики, зокрема, у постанові КЦС ВС від 6 липня 2022 року у справі № 521/20396/18, в якій зазначається, що «суд зобов'язаний базуватися на тому, що вибраний позивачем спосіб захисту цивільних прав має бути не тільки ефективним, а й, насамперед, відповідати правовій природі тих правовідносин, що виникли між сторонами. За загальним правилом, речово-правові способи захисту прав особи підлягають застосуванню у тих правових відносинах, коли їх сторони не пов'язані зобов'язально-правовими відносинами, що визначають їх зміст та правову природу» [109]. Отже, на наш погляд, цілком очевидно, що ключовим під час вибору способу захисту права власності на житло є власне природа спірних правовідносин, у межах яких відбувається неправомірне посягання на право власності на житло, а не характер порушення, який як критерій поділу способів захисту права власності на речово-правові та зобов'язально-правові є надто узагальненим та змістовно не гармоніює із відповідними класифікаційними групами. Крім того, вважаємо, що, керуючись критерієм природи спірних правовідносин, доцільніше виділяти, крім речово-правових та зобов'язально-правових, групу інших способів захисту права власності на житло, які можуть потенційно застосовуватися у разі посягання на право приватної власності на житло у межах тих цивільних правовідносин, що не відповідають традиційному розумінню речово-правових та зобов'язально-правових відносин (наприклад,

способи, що застосовуються невластниками у разі захисту права власності на житло померлих та осіб, що визнані безвісно відсутніми).

Крім традиційної класифікації способів захисту права власності на житло, можна запропонувати й інші підходи до їх поділу на підставі комплексності та багатоаспектності категорії захисту права власності загалом. Отож, на наш погляд, прийнятними є такі класифікації:

1) на основі такого критерію, як форма захисту, способи захисту права власності на житло потрібно поділяти на: а) юрисдикційні (судові; адміністративні; нотаріальні); б) неюрисдикційні (способи самозахисту; способи захисту, що застосовуються під час альтернативного вирішення спорів);

2) на основі такого критерію, як цільова спрямованість способів захисту, можна виділити: а) превентивні способи, спрямовані на запобігання ймовірному неправомірному посяганню на право власності на житло (заборона вчинення нею дій, які можуть порушити право, зобов'язання вчинення певних дій для запобігання порушенню права, визнання права власності на житло у разі втрати правовстановлювальних документів); б) припинювальні способи, спрямовані на припинення неправомірних посягань на право власності на житло (припинення дії, що порушує право, позбавлення права користування житловим приміщенням тощо, усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання житлом); в) відновлювальні способи, спрямовані на відновлення права власності на житло (відновлення становища, що існувало до порушення права власності на житло, витребування житла із чужого незаконного володіння, визнання права власності); г) компенсаційні (відшкодування матеріальної і моральної шкоди);

3) на основі такого критерію, як правова підстава реалізації права на захист: а) способи захисту, що застосовуються під час створення загрози порушення права власності на житло (заборона вчинення нею дій, які можуть порушити право, зобов'язання вчинення певних дій для запобігання порушенню права, визнання права власності на житло у випадку втрати правовстановлювальних

документів); б) способи захисту, що застосовуються у разі порушення права власності на житло (витребування житла із чужого незаконного володіння, визнання права власності, припинення дії, що порушує право, позбавлення права користування житловим приміщенням тощо, усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання житлом тощо); в) способи захисту, що застосовуються у разі невизнання та оспорення права власності на житло (визнання права власності).

Підсумовуючи наведене вище, загалом можна констатувати наявність в межах вітчизняної цивілістики плюралізму думок щодо визначення найоптимальнішого підходу до класифікації способів захисту права власності загалом та права власності на житло зокрема, що не видається дивним через багатоаспектність категорії цивільно-правового захисту, а також законодавчої невизначеності щодо цього. У будь-якому разі наявність різних за змістом доктринальних позицій щодо диференціації способів захисту права власності на житло, на наш погляд, потрібно сприймати позитивно у контексті теоретичного збагачення науки цивілістики, а отже, забезпечення її розвитку.

## **2.2. Система та особливості застосування речово-правових способів захисту права власності на житло**

На наш погляд, дослідження способів захисту права власності на житло потрібно розпочати з речово-правових способів захисту, застосування яких пов'язане із протидією безпосереднім порушенням права власності як абсолютного речового права. Зауважимо, що саме ці способи мають доволі давню історію та відомі ще з часів римського права. Як зазначається в юридичній літературі, «найтипівішими способами захисту права власності були віндикаційний (*res vindicatio*), негаторний (*actio negatoria*) та прогібіторний (*actio prohibitoria*) позови, які спершу застосовувалися тільки для захисту квіритської власності. Про віндикаційний позов (*res vindicatio*) ішлося тоді, коли одна особа

заявляла, що є власником майна, яким незаконно володіє інша особа, і на цій підставі вимагала повернення майна.

Віндикаційний позов захищав власника від найбільш брутального порушення його права, а саме від дій іншої особи, яка незаконно утримувала його річ (майно).

Негаторний позов (*actio negatoria*) застосовували у тому разі, коли належне власнику право не піддавалося сумніву, але інші особи зазіхали на те, щоб користуватися цією власністю, начебто маючи яке-небудь право на чужу річ (*ius in re aliena*) (сервітут, узуфрукт). Порушення права власності могли мати подвійний характер: позитивний або негативний, з огляду на те, чи здійснює третя особа всупереч волі власника прямо вплив на річ або ж вона заважає вільно користуватися річчю. У такому разі виникали підстави для заяви не віндикаційного, а негаторного позову.

Прогібіторний позов (*actio prohibitoria*) – позов про заборону (лат. *Prohibere* – забороняти), застосовувався в разі, якщо треті особи не зазіхали на чуже майно ні загалом, ні в межах обмеженого права, проте своєю поведінкою заважали власнику нормально користуватися майном» [110, с. 101–103].

Сучасне розуміння речово-правових способів захисту права власності не зазнало значних трансформацій та в основному ґрунтується на постулатах римського права. Так, як зазначають дослідники, «речово-правові способи захисту спрямовані на захист суб'єктивного права власності як абсолютного цивільного права громадян чи організацій, які на момент порушення права не перебувають у договірних чи інших зобов'язальних відносинах з порушником. Характерними ознаками таких способів є те, що вони покликані захистити право власності, а також інше речове право на майновий об'єкт, що є індивідуально визначеним і зберігся в натурі» [111]. Своєю чергою, на думку О. Б. Гнатів, «речово-правові способи захисту права власності спрямовані або на відновлення права володіння, користування і розпорядження майном з боку третіх осіб, або на усунення перешкод чи сумнівів у здійсненні відповідних правомочностей, або на визнання



самого права». Водночас, як зазначає дослідниця, «такий підхід базується на природі правомочностей власника, що зводиться до наявності у нього прав володіння, користування і розпорядження майном» [67, с. 30]. Отже, на підставі зазначеного, у контексті тематики цієї дисертаційної роботи можемо виокремити такі загальні кваліфікувальні ознаки речово-правових способів захисту права власності на житло: 1) вони є системою правових прийомів, що можуть бути застосовані власником житла у разі безпосереднього порушення правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом, а також у разі невизнання суб'єктивного права власності на житло; 2) вони можуть застосовуватися винятково у випадку, якщо між власником житла та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 3) вони спрямовані на захист права власності на житло, відновлення та усунення перешкод у здійсненні володіння, користування та розпорядження житлом, а також на ліквідацію сумнівів щодо належності права власності на житло; 4) можливість їх застосування належить винятково власнику для захисту права власності на житло, що збереглося в натурі.

Якщо стосовно основних специфічних характеристик речово-правових способів захисту права власності на житло суперечок в основному не виникає, то питання системи речово-правових способів захисту та її структурних елементів у науці є доволі дискусійним. Зокрема, на думку Ю. О. Серебрякової, «у речових правовідносинах можуть застосовуватися такі способи захисту прав: витребування майна із чужого незаконного володіння (ст. 387 ЦК України); витребування майна від добросовісного набувача (ст. 388 ЦК України); усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження (ст. 391 ЦК України); визнання права власності (ст. 392 ЦК України); відшкодування шкоди, завданої внаслідок знищення об'єкта власності (ст. 394 ЦК України)» [112, с. 111]. Науковець О. Б. Гнатів виділяє такі речово-правові способи захисту права власності, як: «витребування майна із чужого незаконного володіння; усунення перешкод у здійсненні власником права

користування та розпоряджання своїм майном; визнання права власності; визнання незаконним правового акта, що порушує право власності» [67, с. 32].

Доволі цікавою є позиція вітчизняних дослідників щодо виділення у системі речово-правових способів захисту права власності на житло основних та допоміжних способів. Так, І. О. Дзера пропонує класифікувати речово-правові способи захисту права власності на: «а) основні речово-правові способи (віндикація, негаторний позов); б) допоміжні (субсидіарні) речово-правові способи захисту (позови про визнання права власності, про виключення майна з опису чи звільнення з-під арешту)» [73, с. 5]. На переконання М. К. Галянтича, «до системи речово-правових способів захисту житлових прав входять: а) основні речово-правові засоби захисту права власності на житло: 1) витребування власником майна (житла) із чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); 2) вимога власника про усунення перешкод із боку осіб, що заважають здійснювати право власності (негаторний позов); 3) вимоги власника про звільнення майна з арешту; 4) допоміжні речово-правові засоби захисту, внаслідок якого виникає право власності на житло: позов про визнання права власності на житло; позов про виключення житла з опису; позови про захист прав співвласника у разі виділу, поділу та продажу спільного майна» [113]. Доволі схожою, проте не тотожною є позиція А. А. Фігеля, який пропонує таку систему речово-правових способів захисту житлових прав: «а) основні речово-правові способи захисту житлових прав: витребування власником житла із чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимога власника про усунення перешкод з боку осіб, що заважають здійснювати право власності (негаторний позов); вимоги власника про звільнення житла з-під арешту; б) допоміжні речово-правові засоби захисту, внаслідок якого виникає право власності на житло: позов про визнання права власності на житло; позов про набуття права власності на самочинно збудовані об'єкти, внаслідок набувальної давності; вимога про захист прав співвласника у разі виділу, поділу та продажу житла, що є у спільній власності» [114, с. 77].

Як бачимо, серед цивілістів немає єдності щодо того, які саме правові прийоми мають бути віднесені до групи речово-правових способів захисту права власності на житло, що не сприяє розумінню природи того чи іншого способу та породжує численні дискусії. Загалом зазначимо, що важливість правильного визначення системи речово-правових способів захисту права власності на житло складно переоцінити, адже саме встановлення речово-правового характеру того чи іншого способу захисту уможливило застосування його у процесі протидії неправомірному посяганню на право власності на житло як абсолютне право. Крім того, потрібно погодитися з Ю. М. Філовою, яка зазначає, що «є різні способи судового захисту, які спрямовані на однаковий результат, однак застосовуються залежно від ситуації, аби уникнути так званої конкуренції позовів. Адже від того, як особа вирішить захищати свої порушені права, залежить, чи будуть задоволені її позовні вимоги» [115, с. 141]. Отже, на підставі зазначеного та на основі аналізу наведених вище доктринальних підходів спробуємо викласти власну позицію щодо системи речово-правових способів захисту права власності на житло та особливостей їх застосування.

Насамперед погодимося з дослідниками у контексті потреби віднесення до групи досліджуваних способів захисту права власності на житло таких традиційних способів, як витребування житла із чужого незаконного володіння (ст. 387 ЦК України), а також усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання житлом (ст. 391 ЦК України), речово-правова природа яких не викликає сумнівів з огляду на їх безпосередню спрямованість на відновлення можливості власника повноцінно і безперешкодно реалізувати правомочності щодо володіння (віндикаційний позов), користування й розпорядження житлом (негаторний позов). На виняткову речово-правову природу цих способів захисту неодноразово вказує й Верховний Суд, який у своїх рішеннях зазначає, що «одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову – брак між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в такому разі

здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів» [116].

Такий спосіб захисту права власності на житло, як витребування житла із чужого незаконного володіння, або віндикація, передбачений ст. 387 ЦК України, за якою власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. В юридичній літературі під віндикаційним позовом традиційно розуміють вимогу неволодіючого власника до незаконного володільца про витребування свого майна у натурі [117]. Як вказує щодо цього Н. Б. Москалюк, «позивач може пред'явити добросовісному набувачеві віндикаційний позов для витребування з незаконного володіння свого майна. Тобто віндикаційний позов – це позадоговірна вимога власника про витребування свого майна із чужого незаконного володіння. Майно має бути індивідуально визначене та повернуто в натурі» [40, с. 418]. Зі свого боку Я. М. Романюк, Л. О. Майстренко слушно зазначають, що «віндикація – це передбачений законом основний речово-правовий спосіб захисту цивільних прав та інтересів власника майна чи особи, що має речове право на майно (титульного володільца), який полягає у відновленні становища, що існувало до порушення, шляхом повернення об'єкта права власності у володіння власника (титульного володільца) для відновлення права використання власником усього комплексу його правомочностей» [118, с. 29]. Однією з основних передумов можливості застосування витребування житла із чужого незаконного володіння, як зазначає Верховний Суд, є те, що «витребування майна шляхом віндикації застосовується до відносин речово-правового характеру, зокрема якщо між власником (законним володільцем) і володільцем майна немає договірних відносин і майно перебуває у володільца не на підставі укладеного з власником договору» [119].

Отже, зважаючи на зазначене, можемо виокремити основні кваліфікувальні ознаки віндикації як способу захисту права приватної власності на житло: 1) віндикація є речово-правовим способом захисту права власності на житло як абсолютного права, тобто може мати практичне застосування винятково в разі,

якщо між власником та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 2) вимога щодо витребування житла із чужого незаконного володіння може застосовуватися винятково власником житла; 3) основною правовою підставою застосування віндикації є порушення правомочності власника щодо володіння житлом; 4) метою застосування віндикації є повернення власнику житла у його юридичне та фактичне володіння; 5) віндикація може бути застосована щодо житла як індивідуально визначеного майна, яке внаслідок незаконного вибуття з володіння власника збереглося в натурі.

Для правильної кваліфікації витребування майна із чужого незаконного володіння у сфері досліджуваних правозахисних відносин насамперед звернемо увагу на позицію деяких дослідників щодо конкретних засобів застосування віндикації як способу захисту права власності на житло. Так, на переконання З. В. Ромовської, «стосовно житла віндикація полягає у виселенні набувача з будинку (квартири), у відновленні доступу до іншої будівлі, споруди, тобто у вивільненні цих об'єктів від особистої чи уречевленої присутності на їхній території незаконного володільця» [120, с. 23]. Водночас ми не можемо погодитися з думкою щодо потреби у віднесенні до віндикації вимоги щодо виселення на підставі актуальних правових позицій вищих судових інстанцій, які зазначають, що «визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негаторного позовів є наявність або відсутність в особі права володіння майном на момент звернення з позовом до суду». Це зазначено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц, в якій сформульовано правовий висновок, що «з моменту, коли не стало правових підстав для користування службовим житлом, особа, якій воно було надане, володіє ним незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном шляхом виселення. Отже, на переконання Верховного Суду, позов про виселення є негаторним. Відповідно поки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права

користування та розпорядження цим майном, зокрема і шляхом виселення» [121]. Це ж підтверджується і в постанові Верховного Суду від 27.01.2021 р. у справі № 205/4349/16-ц [122]. Зважаючи на те, що справи про виселення здебільшого ґрунтуються саме на створенні для власника перешкод у користуванні і розпорядженні житлом та не пов'язані із вибуттям останнього з володіння власника, цілком очевидними в таких випадках є брак правових підстав для витребування житла із чужого незаконного володіння та необхідність застосування саме негативного позову, спрямованого на усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом.

Чималий інтерес у контексті визначення правових підстав для застосування віндикації у процесі захисту права приватної власності на житло викликає позиція судді КЦС ВС В. І. Крата, відображена в окремій думці на постанову КЦС ВС від 04.12.2019 року у справі № 487/10127/14-ц. Так, на переконання судді, «віндикаційний позов заявляється власником у разі порушенні його правомочності володіння, тобто тоді, коли майно вибуло з володіння власника: а) фізично – майно фізично вибуває із володіння власника у разі, коли воно в нього викрадене, загублене ним тощо; б) юридично – вибуває майно з володіння юридично, коли воно хоч і залишається у власника, але право на нього переоформлено на іншого суб'єкта. Очевидно, що з урахуванням специфіки правового режиму рухомих та нерухомих речей фізичне вибуття речі із володіння стосується саме рухомих речей, натомість юридичне вибуття майна з володіння з урахуванням наявності реєстраційного підтвердження володіння – нерухомих. До того ж стосовно нерухомих речей може траплятися фізичне та юридичне вибуття речі з володіння» [123]. Також важливим у цьому контексті є висновок Великої Палати Верховного Суду, викладений у постанові від 04.07.2018 у справі №653/1096/16-ц, за яким «для визначення наявності в особи права володіння нерухомим майном має бути застосовано принцип реєстраційного підтвердження володіння, який полягає в тому, що особа, яка зареєструвала право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі повноваження власника, визначені в ч. 1

ст. 317 ЦК України, зокрема набуває й право володіння. Отже, з огляду на специфіку речей в обороті, володіння рухомими й нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтверджено, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку» [124].

Отже, враховуючи зазначене, а також на підставі приписів ст. 387 ЦК України, яка пов'язує можливість застосування власником віндикації із фактом незаконного безпідставного заволодіння його майном, вважаємо за доцільне зауважити, що в контексті захисту права приватної власності на житло однією з ключових правових передумов для застосування віндикації є факт саме юридичного вибуття житла із володіння власника, тобто наявність державної реєстрації права власності на житло за порушником, у якого немає правових підстав володіння останнім. Зазначене зумовлене специфікою правового режиму житла як об'єкта нерухомості, речові права на який підтверджуються відомостями, внесеними до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Водночас наявність факту державної реєстрації права власності на житло за порушником робить його фактичним володільцем житла, проте не наділяє його правом володіння, яке належить тільки власнику житла і на відновлення якого й спрямована віндикація. Також з урахуванням специфіки житла як об'єкта нерухомості фізичне вибуття житла з володіння власника, що не супроводжується юридичним вибуттям (наприклад, зміна замків, що унеможлиблює вхід власника до житла), не є достатньою правовою підставою для застосування віндикаційного позову, а свідчить про потребу в усуненні перешкод у здійсненні ним права користування.

У разі задоволення судом вимоги про витребування житла із чужого незаконного володіння знаходить своє практичне застосування п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який передбачає проведення державної реєстрації права власності

судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості [125]. На підтвердження цієї тези наведемо позицію ВП ВС, висловлену в постанові від 16.02.2021 р. у справі № 910/2861/18, згідно з якою «метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У разі позбавлення власника володіння нерухомим майном зазначене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно. Рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [126].

Також потрібно наголосити на тому, що хоча витребування житла із чужого незаконного володіння і є способом захисту права власності як абсолютного, сама віндикація характеризується абсолютністю лише у разі витребування житла від незаконного недобросовісного набувача. Якщо ж відбувається добросовісне набуття житла у володіння, застосування віндикації обмежується приписами ст. 388 ЦК України, яка визначає, що, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі, а іншим шляхом.

Щодо цього А. А. Фігель слушно зазначає, що «житло як об'єкт нерухомості не можна викрасти чи загубити, але можна незаконно заволодіти правовстановлювальними документами за допомогою фізичного насильства, погроз, застосування психотропних речовин, фальсифікації довіреності, підписання договору іншою особою тощо. Із цього випливає, що у ст. 388 ЦК України міститься достатня законодавча підстава, здатна захистити право



власності та інші речові права взагалі і на житло зокрема» [114, с. 82–83]. Отже, ще однією особливістю віндикації як способу захисту права власності на житло є можливість її застосування щодо добросовісного набувача у разі, якщо житло вибуло з володіння власника поза його волею, зокрема, внаслідок злочинних дій (шахрайство, насильство, використання підробних документів тощо). Проте, важливо зауважити, що й зазначена норма не є безумовною, а можливість її застосування повинна ґрунтуватися на всебічному вивченні усіх обставин вибуття житла з володіння та врахуванні інтересів як власника, так і добросовісного набувача. Такий висновок випливає з аналізу матеріалів актуальної судової практики, зокрема, постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 15 березня 2023 року у справі № 725/1824/20, згідно з якою «розглядаючи справи щодо застосування статті 388 ЦК України у поєднанні з правилами статті 1 Першого Протоколу до Конвенції, суди повинні самостійно, з урахуванням усіх встановлених обставин справи дійти висновку про наявність підстав для втручання у мирне володіння майном особи, що набула це майно за відплатним договором, на підставі принципів мирного володіння майном. Конструкція, за якою добросовісний набувач втрачає майно і сам змушений шукати способи компенсації своїх втрат, є неприйнятною та покладає на добросовісного набувача індивідуальний і надмірний тягар» [127].

На наш погляд, зазначений висновок є проявом утвердження загального правила, визначеного ст. 330 ЦК України, за яким у разі відчуження майна особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, та додатковим обмежувальним фактором застосування віндикації житла від добросовісного набувача, адже, незважаючи на встановлення судом факту вибуття спірної квартири з володіння власника поза його волею, витребування квартири від набувача не відбувається. З іншого боку, такий висновок вказує на необхідність ухвалення зваженого рішення на підставі всебічного вивчення усіх обставин справи, врахування інтересів як власника, так і особи, яка не знала і не

могла знати про незаконність відчуження, а також імовірність покладення на добросовісного набувача у зв'язку з витребуванням житла на користь власника надмірних майнових втрат. Вважаємо, що зазначене судове рішення справлятиме важливий вплив на формування майбутньої правозастосовчої практики у відповідній категорії справ.

Ще одним важливим речово-правовим способом захисту права власності на житло, що знаходить своє практичне застосування у разі порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння, є усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпорядження житлом, передбачене ст. 391 ЦК України. Під негаторним позовом традиційно розуміють позов власника, який є фактичним володільцем майна, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. Позивач за негаторним позовом має право вимагати усунути наявні перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод. Зазначений спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном [124]. Велика Палата Верховного Суду зауважує, що «негаторний позов розглядається у вітчизняній цивілістиці як класичний речовий спосіб захисту права власності (речовий позов, *actio in rem*). Із цих причин він може бути пред'явлений лише для захисту абсолютного суб'єктивного цивільного права в абсолютному речовому правовідношенні, коли власник-позивач та правопорушник-відповідач не перебувають між собою у договірних чи в інших зобов'язальних правовідносинах, або ж такі правовідносини між ними не стосуються вчиненого порушення права власності» [128]. Водночас «негаторний позов пред'являється власником за умови, що він має майно у своєму володінні, однак протиправна поведінка інших осіб перешкоджає йому здійснювати права користування та розпорядження ним. Для подання такого позову не вимагається, щоб перешкоди до здійснення права користування та розпорядження майном були результатом винних дій відповідача чи спричиняли позивачу збитки. Достатньо, щоб такі дії хоча б і не позбавляли

власника володіння майном, але об'єктивно порушували його права і були протиправними» [129]. «Об'єктом негаторного позову є усунення триваючого (продовжуваного) правопорушення, що збереглося до моменту подання позову до суду» [130].

Отже, на підставі зазначеного можемо виокремити загальні кваліфікувальні ознаки усунення перешкод у користуванні та розпорядженні як способу захисту права приватної власності на житло: 1) він є речово-правовим способом захисту права приватної власності на житло як абсолютного права, тобто може мати практичне застосування винятково у разі, якщо між власником та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 2) вимога щодо усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом може застосовуватися винятково власником житла; 3) правовою підставою застосування негаторного позову є створення для власника житла безпідставних неправомірних перешкод у реалізації ним правомочностей щодо користування та розпорядження житлом без позбавлення його володіння останнім; 4) передумовами для можливості застосування негаторного позову є, по-перше, перебування житла у володінні власника, а по-друге, триваючий (продовжуваний) характер правопорушення, пов'язаного із позбавленням власника можливості вільно користуватися та розпоряджатися житлом; 5) метою застосування негаторного позову є припинення неправомірних триваючих (продовжуваних) на момент звернення до суду посягань на право власності на житло шляхом усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власником житлом.

Важливим у контексті дослідження особливостей усунення перешкод у користуванні і розпорядженні житлом є встановлення спектра вимог, які охоплюються категорією негаторного позову, адже порушення правомочностей щодо володіння та користування житлом на практиці можуть мати різні прояви та зумовлювати певну специфіку у формулюванні позовних вимог саме у сфері порушень права власності на житло.

Насамперед звернемо увагу на доволі поширений вид позовних вимог, що пред'являються у зв'язку з порушенням саме правомочностей щодо користування та розпорядження житлом, зокрема, вимог про зняття арешту із житла. На підставі аналізу зазначених раніше наукових позицій щодо структури системи способів захисту права власності на житло доводиться констатувати, що серед дослідників бракує єдності щодо місця у ній вимоги про зняття арешту із житла: І. В. Дзера відносить її до допоміжних речово-правових засобів захисту [73, с. 5], а на переконання М. К. Галянтича та А. А. Фігеля, ця вимога є самостійним різновидом основних речово-правових способів захисту житлових прав [113; 114, с. 77]. Водночас актуальна позиція вищих судових інстанцій свідчить про дещо інший підхід до визначення місця досліджуваної вимоги у системі способів захисту права власності. Так, у постанові КЦС ВС від 07.11.2022 року у справі № 725/7187/19 судом встановлено, що «вимоги про звільнення майна з-під арешту, які ґрунтуються на праві власності на нього, є способом захисту зазначеного права (різновидом негаторного позову), та виникають із цивільних правовідносин, що зумовлює потребу в розгляді їх в порядку цивільної чи господарської юрисдикції, а також свідчить про незастосування до цих вимог позовної давності» [131].

Однак визначення поняття арешту майна у чинному цивільному законодавстві немає, проте слушною є дефініція Л. Малярчук, яка зазначає, що «арешт майна являє собою сукупність заходів, що передбачають оголошення заборони розпоряджатися ним (хоч у наведених нормах про це і не згадується, але це є основною метою арешту), опис майна, а в разі потреби – обмеження права користування майном або його вилучення в боржника та передачу на зберігання іншим особам, які застосовуються виконавцем залежно від обставин справи та зазначених у резолютивній частині рішення заходів, властивостей майна, значення його для боржника (власника), необхідності використання, імовірності втрати, пошкодження, знецінення тощо» [132, с. 44]. На підставі зазначеного робимо висновок про те, що в контексті досліджуваної тематики сутність арешту житла

полягає в обов'язковому позбавленні власника можливості реалізувати правомочність щодо розпорядження житлом та проведенні його опису, а також в обмеженні за потреби можливості реалізувати правомочність щодо користування ним, зокрема й шляхом опечатування та вилучення. Зауважимо, що зазначене своєю чергою відповідає сутності негативного позову як вимоги про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом у тому разі, якщо накладення такого арешту не має під собою достатніх правових підстав.

Загалом, як зазначають дослідники, «арешт майна та його опис є багатоаспектним поняттям залежно від галузевої приналежності норм, які його передбачають, може виявлятися як: заходи забезпечення позову (ст. 150 ЦПК, ст. 137 ГПК); нотаріальна дія, яка відбувається, зокрема, під час відкриття спадщини та полягає у вжитті заходів з охорони спадкового майна шляхом його опису та передачі на зберігання (ст. 34, 60, 61 Закону України «Про нотаріат» від 02.09.1993 р.); слідча міра, метою якої є захист майнових прав громадян (п. 7 ст. 131, ст. 170 КПК); адміністративний арешт майна платника податків (ст. 94 Податкового кодексу)» [133, с. 351]. До зазначеного переліку потрібно додати й накладення арешту на майно в порядку ст. 56 Закону України «Про виконавче провадження», яке застосовується державним виконавцем для забезпечення реального виконання рішення [134].

Зазначимо, що для кожного специфічного випадку накладення арешту на житло характерний і особливий порядок його зняття. Так, наприклад, щодо зняття арешту в межах кримінального провадження 27 березня 2019 року у справі № 202/1452/18 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що «у разі, якщо арешт на майно накладено у порядку, передбаченому КПК України, особа, яка вважає, що такими діями порушено її право власності, навіть за умови, що вона не є учасником кримінального провадження, має право оскаржити такі дії та звернутися до суду про скасування арешту лише у порядку кримінального судочинства» [135]. Щодо скасування адміністративного арешту майна платників податків згідно з ч. 2 п. X Порядку застосування адміністративного арешту майна

платника податків, затвердженого наказом Міністерством фінансів України від 14.07.2017 р. № 632, рішення керівника податкового органу про арешт майна може бути оскаржене платником податків в адміністративному або судовому порядку [136]. Додатково зазначимо, що процедура зняття адміністративного арешту майна здійснюється за правилами адміністративного судочинства.

У контексті тематики цієї дисертаційної роботи науковий інтерес викликає саме зняття арешту із житла у межах цивільного судочинства, що характеризується певними процедурними особливостями. Зокрема, на підставі актуальної судової практики одним із проблемних аспектів зняття арешту із житла є встановлення порядку звернення до суду з вимогою про зняття арешту із житла залежно від суб'єкта звернення. Інтерес у цьому контексті викликає справа № 712/12136/18, яку переглядав КЦС ВС як суд касаційної інстанції. Її змістом було те, що позивач звернувся до суду з вимогою про зняття арешту з квартири, накладеного в межах виконавчого провадження у зв'язку із заборгованістю за аліментними зобов'язаннями, заявляючи, що арешт на квартиру порушує не тільки його права і законні інтереси, а і його матері, оскільки частина арештованої квартири належить їй. За результатами розгляду касаційної скарги судом зроблено такі висновки: «1) відповідно до ч. 1 ст. 59 Закону України «Про виконавче провадження» особа, яка вважає, що майно, на яке накладено арешт, належить їй, а не боржникові, може звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту; 2) відповідно до ст. 447 ЦПК України сторони виконавчого провадження мають право звернутися до суду із скаргою, якщо вважають, що рішенням, дією або бездіяльністю державного виконавця чи іншої посадової особи органу державної виконавчої служби або приватного виконавця під час виконання судового рішення, ухваленого відповідно до цього Кодексу, порушено їхні права чи свободи; 3) якщо опис та арешт майна проводився державним виконавцем, скарга сторони виконавчого провадження розглядається в порядку, передбаченому розділом VII ЦПК України; 4) установивши, що позивач є боржником у виконавчому

провадженні, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що він не може пред'являти позов про зняття арешту з майна, оскільки законом у цьому разі передбачено інший спосіб судового захисту, а саме, оскарження боржником рішення, дій, бездіяльності державного виконавця в порядку, передбаченому розділом VII ЦПК України» [137].

На підставі зазначеного вище можемо виокремити декілька особливостей, пов'язаних із застосуванням вимоги про зняття арешту із житла в межах здійснення права власності на житло: 1) на підставі того, що сутність арешту на житло – це захід, спрямований на позбавлення власника можливості реалізувати правомочність щодо розпорядження житлом та обмеження за потреби правомочності щодо користування, зокрема й шляхом його вилучення, як видається, неправомірність накладення арешту на житло відповідає сутності негаторного позову як способу захисту, спрямованого на відновлення прав власника на користування і розпорядження житлом, а вимога про зняття арешту із житла є не самостійним способом захисту права власності на житло, а різновидом негаторного позову; 2) вимога про зняття арешту із житла спрямована на захист права власності як абсолютного, що вказує на її речово-правовий характер; 3) правовою підставою для застосування вимоги про зняття арешту із житла є безпідставність та неправомірність накладення арешту, що позбавляє власника житла реалізувати правомочності щодо розпорядження та користування останнім; 4) диференціація порядку та засобів звернення до суду з вимогою про зняття арешту із житла можливості здійснюється на підставі критерію суб'єкта звернення: у разі звернення з цією вимогою боржника належним засобом захисту є звернення до суду скарга на рішення виконавця про накладення арешту на житло, а у разі, якщо з цією вимогою звертається особа, яка не є стороною виконавчого провадження, належним засобом захисту є позов, що акумулює одночасно дві матеріально-правові вимоги — про визнання права власності та зняття арешту із житла.

Ще одними доволі поширеними у досліджуваній сфері різновидами негаторного позову є вимоги про визнання особи такою, що втратила право на користування житлом, та виселення, які на практиці застосовуються переважно в сукупності та одночасно. Насамперед зазначимо, що правову природу права користування житлом було розглянуто в попередніх підрозділах, тому потрібно зосередитися власне на особливостях усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом шляхом визнання особи такою, що втратила право користування останнім. Лише нагадаємо, що згідно зі ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України правом користування житловим приміщенням законодавчо наділені члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним. У цьому разі йдеться про встановлення особливого речового права на чуже майно, яке традиційно іменується житловим сервітутом.

Фактично єдиною законодавчо встановленою підставою припинення права членів сім'ї власника на користування житловим приміщенням є передбачена ч. 2 ст. 405 ЦК України відсутність його без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. Аналіз зазначеної норми права показує, що на практиці може відбуватися скорочення або подовження строку відсутності члена сім'ї власника, але лише за умови попередньої домовленості про це із власником житла. За такої умови, як у цьому контексті зауважує Верховний Суд, «підставою для визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, може слугувати лише свідома поведінка такої особи, яка свідчить про втрату нею інтересу до такого житлового приміщення» [138].

Ще однією підставою для визнання особи такою, що втратила право користування житлом, є припинення права власності на житло цієї особи, а також члена сім'ї, з яким вона проживала. Зазначена підстава хоч і не закріплена законодавчо, проте видається цілком логічною, тому що припинення права власності має у своїй основі втрату правового зв'язку колишнього власника й майна. Зазначена теза знаходить своє підтвердження і в площині правозастосовчої



практики, зокрема, в постанові КЦС ВС від 25.04.2019 року у справі № 761/13293/16-ц, відповідно до якої «право членів сім'ї власника будинку користуватися цим житловим приміщенням може виникнути та існувати лише за наявності права власності на будинок в особи, членами сім'ї якого вони є. Із припиненням права власності особи втрачається й право користування житловим приміщенням у членів його сім'ї» [139].

Водночас потрібно зазначити, що впродовж декількох минулих років така позиція зазнала істотних трансформацій і на сьогодні вже не є настільки однозначною. На підтвердження цього наведемо тезу, сформульовану КЦС ВС у постанові від 20.05.2022 року у справі № 751/2231/19, згідно з якою «сам факт переходу права власності на квартиру до іншої особи не є безумовною підставою для виселення членів сім'ї власника цього нерухомого майна, зокрема й колишніх. Законність виселення, яке за фактом є втручанням у право на житло та право на повагу до приватного життя у розумінні статті 8 Конвенції, має бути оцінено на предмет пропорційності такого втручання». Суди попередніх інстанцій установили, що, набувши у власність відповідну квартиру, позивач достеменно знав про проживання в ній члена сім'ї колишнього власника цього житла, який є особою з інвалідністю I групи, що не має іншого власного житла та набув у законний спосіб охоронюване законом право на мирне користування майном; до того ж позивач не виявив розумної дбайливості про інтереси відповідача та не з'ясував, чи відмовляється останній від свого права користування спірним житлом. Дотримуючись балансу між захистом права власності і права особи на житло, було встановлено, що відповідач є людиною похилого віку (95 років), особою з інвалідністю I групи та в разі позбавлення його права користування відповідним житлом і виселення, останній через свій вік, фізичний та матеріальний стан буде неспроможним забезпечити себе власним житлом. «Під час вирішення справи за наявності передбачених законом підстав для виселення особи на підставі принципу верховенства права суд повинен у кожній конкретній справі провести оцінку на предмет того, чи є втручання у право особи на повагу

до його житла не лише законним, але й «потрібним у демократичному суспільстві», воно має відповідати «нагальній суспільній необхідності», зокрема, бути співмірним із поставленою (переслідуваною) законною метою» [140].

Фактично аналогічна ситуація зі ще однією підставою для застосування вимоги про визнання особи такою, що втратила право користування житлом – втратою особою статусу члена сім'ї власника. Загалом зазначимо, що судова практика у цій категорії справ є доволі суперечливою та неоднаковою. Упродовж тривалого часу суди відмовляли власникам у захисті їхніх прав на житло шляхом застосування досліджуваної вимоги через приписи ст. 156 ЖК України, яка визначає, що припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє осіб права користування займаним приміщенням. Проте позиція правозастосовних органів змінилася у 2020 році, коли Верховний Суд у постанові визнав можливим позбавлення права користування житловим приміщенням колишнього чоловіка власниці житлового будинку з огляду на те, що: між сторонами спору склалися вкрай неприємні стосунки; відповідач мав постійне зареєстроване місце проживання; спірний житловий будинок мав дві житлові кімнати, в одній з яких проживав син сторін; вона з дитиною була змушена проживати у батьків, оскільки, крім спірного житлового будинку, іншого житла не мала, проте змушена була забезпечити належні житлові умови не лише для себе, але і для малолітнього сина, який проживав разом з нею [141].

Отже, можемо зазначити, що припинення права власності на житло, так само, як і втрата особою статусу члена сім'ї власника житла, не є безумовними підставами для визнання осіб такими, що втратили право користування житлом, та їх виселення, а якщо можна застосувати цю вимогу, найперше до уваги беруться такі фактори, як дотримання балансу інтересів власника та особи, яка в минулому законно набула право користування житлом, її майновий стан, зокрема, забезпеченість житлом, а також суспільна потреба у втручанні держави в реалізацію права особи на житло, чим, на переконання судів, і є позбавлення її права користування житлом. На наш погляд, такий підхід не є цілком

справедливим щодо власника, адже на тлі абсолютного характеру права власності та законодавчого декларування його непорушності він істотно обмежує можливості власника у безперешкодній реалізації правомочностей щодо користування й розпорядження житлом внаслідок наявності обмежених речових прав на нього в осіб, які не пов'язані із власником жодними фактичними чи юридичними зв'язками. З іншого боку, очевидно, що захист права власності на житло повинен здійснюватися з урахуванням необхідності дотримання державою взятих на себе міжнародних зобов'язань та недопущення порушень основоположних прав людини, зокрема, права на повагу до житла. Саме тому можливість застосування вимог про визнання особи такою, що втратила право користування житлом, та її виселення, має бути встановлена на основі найповнішого з'ясування всіх обставин та з урахуванням інтересів як власника, так і осіб, до яких вони звернені.

Ще одним способом захисту права власності на житло, речово-правовий характер якого констатується та підтримується більшістю дослідників, є визнання права власності на житло. Зазначений спосіб захисту права власності закріплено в ст. 392 ЦК України, згідно з якою «власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності». З аналізу цієї законодавчої норми цілком очевидно, що визнання права власності: 1) є правовим прийомом, застосовуваним власником у разі необхідності протидії невизнанню чи оспоруванню права власності на житло, коли є сумніви чи заперечення щодо належності права власності на житло власнику, а також у разі втрати правовстановлювальних документів; 2) спрямоване на захист житла як індивідуально визначеного майна; 3) може бути застосоване до будь-якої особи, яка не визнає чи оспорує право власності на житло, що свідчить про непов'язаність визнання права власності з будь-якими зобов'язальними відносинами. Зазначене своєю чергою свідчить про речово-правовий характер

вимоги про визнання права власності та потребу у віднесенні її до групи досліджуваних способів захисту.

У той же час хотілося б зупинитися на декількох важливих, на наш погляд, аспектах, безпосередньо пов'язаних із застосуванням цього способу захисту на практиці, що своєю чергою зумовлює його правову природу. Насамперед зазначимо, що визнання права власності не є винятково речово-правовим, а може застосовуватися і в разі, якщо сторони все-таки мають зобов'язальні, зокрема й договірні відносини. Такий висновок робимо з аналізу постанови Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021 року у справі № 344/16879/15-ц. У цій справі позивач просив визнати право власності на новозбудовану квартиру. Велика Палата дійшла висновку, що «визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони – покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру. Приписи ст. 392 ЦК України підлягають застосуванню до правовідносин, що виникли між особою, яка відчужила майнові права на квартиру в багатоквартирній новобудові та особою, яка такі права придбала у разі, коли об'єкт будівництва (багатоквартирна новобудова) зданий в експлуатацію, проте Сторона 1 не виконує умов договору з передачі Стороні 2 усіх потрібних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої Сторона 2 сплатила в повному обсязі, та не визнає права Сторони 2 на цю збудовану квартиру. В цьому разі вимога про визнання права власності заявлена на підтвердження реальності його існування» [142].

Аналіз зазначеного вище судового рішення, непоодинокого у цій категорії справ, вказує на підставність констатації наявності не абсолютних відносин власності, а саме зобов'язально-правових, опосередковуваних договором купівлі-продажу майнових прав, укладених, з-поміж іншого, на набуття позивачем права вимоги передачі у власність новозбудованої трикімнатної квартири. За такої

умови, зважаючи на декларування судом ефективності й належності визнання права власності для підтвердження права власності позивача на квартиру на тлі невизнання цього факту з боку його контрагента за договором, робимо висновок, що визнання права власності на житло, передбачене ст. 392 ЦК України, наділене подвійною правовою природою, яка полягає в неодмінності сприйняття його: а) як одного з основних речово-правових способів захисту права власності на житло, що застосовується у випадку невизнання, оспорування права власності на житло, а також у разі втрати власником документів, що його посвідчують; б) як одного із зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло у разі, якщо право власності не визнається чи оспорується у межах зобов'язальних, зокрема й договірних відносин.

Також висловимо міркування щодо доцільності кваліфікації визнання права власності на житло, по-перше, як допоміжного способу захисту, а по-друге, як способу захисту, на основі якого виникає право власності на житло, що, на наш погляд, є доволі дискусійним питанням. Насамперед зауважимо, що дослідник не надає додаткових обґрунтувань саме допоміжного характеру визнання права власності на житло як способу захисту, проте можемо висловити припущення, що в основі обґрунтування допоміжного характеру визнання права власності лежать деякі практичні аспекти правозастосовчої діяльності судів у процесі здійснення захисту права власності, які свого часу зумовили такий висновок вищих судових інстанцій: «Вимоги про визнання права власності звичайно не заявляються самостійно, а супроводжуються вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, про усунення перешкод, не пов'язаних із порушенням володіння, про зняття арешту з майна та іншими, а тому на практиці залишається актуальним питання конкуренції і поєднання такого способу захисту, як визнання права власності, з іншими способами захисту цього права. Розглядаючи позови, пред'явлені на підставі статті 392 ЦК України, суди мають враховувати, що у разі, коли відповідач незаконно володіє чужим майном, вважає себе власником спірного майна і не визнає права власності позивача на це майно (до того ж сторони не

перебувають між собою у зобов'язальних відносинах), у позивача виникає можливість одночасного заявлення позовних вимог про визнання права власності та витребування майна із чужого незаконного володіння» [143].

Водночас, як показує аналіз ст. 392 ЦК України, законодавець декларує спеціальний характер вимоги про визнання права власності, чітко визначивши правові передумови для можливості її застосування: невизнання, оспорення права власності, які є самостійними підставами для реалізації права на захист, або втрата власником правовстановлювальних документів. За такої умови жодного зазначення щодо застосування визнання права власності в сукупності з іншими способами захисту у вітчизняному законодавстві немає. Власне самостійність визнання права власності на житло може бути підтверджена численними матеріалами судової практики, наприклад, рішенням Красноградського районного суду Харківської області у справі № 626/12/22 за позовною заявою ОСОБА\_1 до Житлово-будівельного об'єднання громадян «Муляр», Красноградської міської ради Харківської області про визнання права власності на нерухоме майно з огляду на те, що органи реєстрації прав на нерухоме майно не визнавали права позивача на нерухоме майно у вигляді квартири. За результатами розгляду справи суд задовольнив позовні вимоги в повному обсязі, наголосивши, що потреба у визнанні права власності як способі захисту виникає тоді, коли наявність суб'єктивного права власника не підтверджена відповідними доказами, підлягає сумніву, не визнається іншими особами або ними оспорується [144].

Саме тому вважаємо за потрібне погодитися з позицією В. А. Другової, яка констатує, що «позов про визнання права власності – це самостійний засіб захисту права власності, який полягає у підтвердженні наявності або відсутності спірного права на боці власника-позивача або відповідача на індивідуально-визначену річ, яке здійснюється у позовному провадженні і не поєднано з поверненням майна чи усуненням інших перешкод, не пов'язаних з позбавленням володіння» [145, с.121]. Додатково зазначимо, що самостійність визнання права власності на житло у системі речово-правових способів захисту права власності обґрунтовується

насамперед його спеціальним характером, що відображається у закріпленій у ст. 392 ЦК України здатності визнання права власності бути ефективним і належним способом захисту права власності у разі невизнання, оспорювання права власності на житло з боку будь-якої особи, а також у разі втрати власником документа, що підтверджує право власності. З урахуванням зазначеного, на наш погляд, є достатні правові підстави для визнання права власності на житло самостійним, а не допоміжним, речово-правовим способом захисту, що знаходить своє практичне застосування у випадку невизнання, оспорювання права власності, а також у разі втрати власником правовстановлювальних документів.

Також важливо наголосити на деяких особливостях застосування визнання права власності на житло у разі втрати документів, що його посвідчують, що також викликає чималі суперечки серед дослідників та практиків. Річ у тім, що в юридичній літературі стосовно застосування досліджуваного способу захисту, зокрема, у разі втрати правовстановлювальних документів, зазначається, що «за обставин, коли суб'єктивне право власності іншими особами ще не порушене, власник майна може звернутися до суду з позовом про визнання права власності, який матиме самостійне правове значення і не вимагатиме внесення будь-якого зобов'язуючого рішення для інших осіб, оскільки в цьому разі навіть відсутня така сторона, як відповідач» [146, с. 659], із чим цілком слушно не погоджуються Б. Г. Ратушна, О. М. Чабан, які вказують, що «подання будь-якого позову вимагає наявності двох сторін – позивача і відповідача. У вимогах до позовної заяви (ст. 175 ЦПК України) передбачено вимогу вказати інформацію про сторони, а не лише про позивача. через ненаведення відомостей про будь-кого з них суд залишає позовну заяву без руху (ст. 185 ЦПК)» [147, с. 136]. Враховуючи цей факт, власники, що втратили документи, які підтверджують їх право власності на житло, на практиці звертаються до суду з позовом про визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК України, визначаючи як відповідачів органи місцевого самоврядування. Прикладом цього може бути справа № 414/166/21 за позовом ОСОБА\_1 до Кремінської міської ради. Позивач зазначила, що на підставі

договору купівлі-продажу вона набула права власності на житловий будинок з будівлями і спорудами. На момент подання позову мала намір розпорядитися нерухомим майном, однак брак правовстановлювальних документів позбавив її можливості це зробити. Позивач зверталася до Кременської державної нотаріальної контори із заявою про видачу дубліката договору купівлі-продажу, однак нотаріус відмовив позивачу у вчиненні зазначеної нотаріальної дії, посилаючись на те, що справи Кременської державної нотаріальної контори до 2000 року включно були передані на зберігання до м. Луганська, яке розміщене на тимчасово окупованій території України. У зв'язку із втратою правовстановлювальних документів позивач позбавлена можливості вільно розпоряджатися своїм майном і вирішити зазначене питання в позасудовому порядку. Вивчивши матеріали справи, суд позовні вимоги задовольнив, констатувавши потребу в захисті права власності позивача у зв'язку із втратою правовстановлювальних документів на це нерухоме майно та неможливістю їх відновлення на цей час [148].

Отже, із зазначеного випливає, що передумовами застосування визнання права власності у разі втрати правовстановлювальних документів є: 1) потреба в захисті права власності на житло; 2) неможливість вирішення питання визнання права власності у позасудовий спосіб. Останнє підтверджується позицією Верховного Суду України, згідно з якою «позов про визнання права власності у разі втрати документа, що засвідчує право власності особи на річ, подається за відсутності можливості одержати у відповідних органах дублікат правовстановлювального документа» [149]. Крім того, у змісті постанови КГС ВС від 13.05.2019 р. у справі № 905/494/18 зазначено, що «позивачем не доведено, що останній не зміг реалізувати своє право на володіння, користування та/або розпорядження спірним об'єктом через брак правовстановлювальних документів, зокрема, дістав відмову у вчиненні того чи іншого правочину або інші перешкоди у реалізації своїх прав, так само, як і не доведено того, що відповідач ставить під сумнів наявність права власності позивача на спірне нерухоме майно» [150]. До



передумов можливості застосування визнання права власності на житло у разі втрати правовстановлювальних документів потрібно також віднести: 1) наявність обставин, що свідчать про неможливість реалізації правомочностей власника у зв'язку із втратою документів на житло; 2) невизнання відповідачем у справі права власності позивача на житло.

Проте відомі й випадки, коли у відповідача за фактом немає сумнівів у належності права власності на житло позивачу, мало того, він може й не здогадуватися про втрату документів власника. Вважається, у такому разі захистити право власності на житло шляхом застосування досліджуваного способу не є можливим через те, що немає однієї з передумов. Крім того, у цьому разі потрібно констатувати, що фактично спору про право немає. У цьому контексті О. Б. Гнатів пропонує під час визнання права власності «надати власникам право звертатися до суду в порядку окремого провадження з заявою про встановлення факту володіння майном на праві власності, підтвердивши тим самим констатуючий характер способу» [64, с. 76]. Проте, на підставі положень Листа Верховного Суду України «Судова практика розгляду справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення» від 01.01.2012, згідно з якими «перелік юридичних фактів, що підлягають встановленню в судовому порядку, не є вичерпним. У судовому порядку можуть бути встановлені факти, від яких залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав фізичних осіб, якщо законом не передбачено іншого порядку їх встановлення, зокрема встановлення факту батьківства, володіння будинком на праві власності тощо» [151].

На підставі зазначеного, на наш погляд, розгляд справи про визнання права власності на житло у разі втрати документів, що його підтверджують, є можливим у порядку окремого провадження на підставі ст. 315 ЦПК, яка визначає особливості розгляду судом справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення, за умови, якщо немає спору про право та неможливо вирішити питання визнання права власності у позасудовий спосіб.

Крім того, вважаємо за потрібне додатково акцентувати на доцільності кваліфікації визнання права власності на житло як способу захисту, внаслідок якого виникає право власності на житло. Це питання актуалізує І. О. Дзера, яка зауважує, що «досить часто цей спосіб захисту (*визнання права власності* – курсив наш – *О. П.*) застосовується особами, які не є власниками майна, а лише бажають набути його у власність, проте не можуть це зробити у зв'язку із законодавчими обмеженнями, заборонами, або щоб спростити порядок набуття такого майна у власність в обхід спеціальної процедури. Наприклад, це стосується випадків визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва, на об'єкти незавершеного будівництва, на предмет іпотеки (застави) замість звернення стягнення на заставлене майно; на спадщину, визнання права спільної сумісної власності на майно одного з подружжя, на безхазяйне майно тощо. Водночас законодавець або взагалі не передбачає можливості визнання права власності в деяких із перелічених випадках, або встановлює інший, спеціальний порядок набуття права власності на такі об'єкти, який є складнішим за процедуру визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК, а тому має регулюватися іншими нормами цивільного законодавства» [152, с. 20].

У цьому контексті, на наш погляд, насамперед потрібно навести доволі давню та усталену в правозастосовчій практиці позицію Верховного Суду України, висловлену в Листі від 01.07.2013 року «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності під час розгляду цивільних справ», за якою «судове рішення за загальним правилом не є підставою виникнення права власності. Відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, наприклад: відповідно до ст. 335 ЦК про передачу за рішенням суду в комунальну власність безхазяйної нерухомої речі; в порядку, встановленому ст. 376 ЦК, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за рішенням суду» [149]. Додатково вкажемо на можливість застосування визнання права власності на житло в порядку ч. 4 ст. 344 ЦК України, яка

визначає, що набуття права власності за набувальною давністю на нерухоме майно відбувається за рішенням суду.

Незважаючи на те, що в положенні визнання права власності як правовий інструмент його набуття безпосередньо не закріплене, практична реалізація цієї норми ґрунтується саме на застосуванні вимоги про визнання права власності, підтвердженням чого є матеріали судової справи № 561/921/21, яку розглянув Зарічненський районний суд Рівненської області за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, Зарічненської селищної ради Рівненської області про визнання права власності на квартиру за набувальною давністю. Позивачка зазначала, що вона разом із своєю сім'єю із 1974 року відкрито та безперервно володіє і користується квартирою. Зазначену квартиру вона отримала для проживання як вчитель. До того ж документи, які стали підставою для вселення, не збереглися. Водночас право власності на спірну квартиру ні за ким не зареєстровано, власник зазначеного об'єкта нерухомості не відомий. Крім того, на балансі відділу освіти, сільської ради та селищної ради зазначений будинок не обліковується, що позбавляє її можливості оформити право власності на згадану квартиру у порядку приватизації. На підставі вивчення матеріалів справи та аналізу законодавства, встановивши відповідність усіх обставин нормативним вимогам, суд ухвалив рішення про задоволення позову про визнання права власності на квартиру за набувальною давністю в порядку ст. 344 ЦК України [153].

Водночас на тлі інтенсифікації задоволення судами позовів про визнання права власності на житло як передумови для виникнення права власності інтерес викликає постанова Верховного Суду України від 22.03.2017 року у справі № 522/12709/14-ц, в якій зазначено, що «можливість виникнення права власності за рішенням суду передбачена лише у ст. ст. 335 та 376 ЦК України. Крім того, таке право набувається лише з інших не заборонених законом підстав, зокрема з правочинів. Стаття 392 ЦК України не породжує, а підтверджує наявне у позивача право власності, раніше набуте на законних підставах» [154]. Важливою у цьому контексті є й постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 року у

справі № 916/1608/18, у якій Суд зазначив: «Вирішуючи спір про визнання права власності на підставі статті 392 цього Кодексу, потрібно враховувати, що за змістом зазначеної норми права судове рішення не породжує права власності, а лише підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його. Отже, передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами як права власності на майно, яке оспорується або не визнається іншою особою, так і порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно» [155].

Отже, з аналізу зазначеного вище можна вказати на декілька особливостей застосування визнання права власності у процесі захисту права власності на житло: 1) визнання права на житло є самостійним, спеціальним речово-правовим способом захисту права власності на житло, передбаченим ст. 392 ЦК України, що застосовується у разі невизнання, оспорування права власності, а також у разі втрати правовстановлювальних документів, результатом якого є підтвердження права власності на житло власника та усунення будь-яких пов'язаних із цим сумнівів; 2) визнання права власності на житло як правовий прийом, спрямований на набуття права власності на житло, може бути застосований лише у випадку, передбаченому ч. 3 ст. 376 ЦК України, зокрема, у разі визнання права власності на самочинно збудоване житло за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, винятково за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване житло; 3) можливість застосування саме вимоги про визнання права власності на житло для набуття права власності на житло за набувальною давністю, передбаченого ч. 4 ст. 344 ЦК України, законодавчо не закріплена, проте підтверджена непоодинокую судовою практикою, що дає змогу погодитися з дослідниками, які вважають, що «застосування визнання права власності у цій сфері не буде суперечити загальним умовам, визначеним у ст. 392 ЦК України, оскільки право власності позивача вже виникло у зв'язку зі спливом строку

давнісного володіння, однак не визнається або оспорується іншою особою» [156, с. 95].

На підставі зазначеного робимо висновок про те, що визнання права власності на житло, за загальним правилом, є самостійним речово-правовим способом захисту, призначенням якого в механізмі захисту права власності на житло є насамперед підтвердження в судовому порядку факту належності вже наявного права власності на житло власнику та усунення будь-яких сумнівів щодо цього у разі його невизнання, оспорування, зокрема й у разі втрати правовстановлювальних документів на житло. До того ж застосування цього способу захисту для набуття права власності на житло має винятковий характер та може бути застосованим лише у разі: а) набуття права власності на житло, самочинно збудоване на земельній ділянці, що не була відведена для цього, за умови надання земельної ділянки під уже збудоване житло, що знаходить своє безпосереднє законодавче закріплення; б) набуття права власності на житло за набувальною давністю, що підтверджується практикою правозастосування. Для забезпечення принципу правової визначеності та усунення будь-яких суперечок щодо можливості застосування визнання права власності для набуття права власності на нерухоме майно, зокрема житло, за набувальною давністю пропонуємо внести відповідні зміни до ч. 4 ст. 344 ЦК України, виклавши її в такій редакції:

*«Стаття 344. Набувальна давність*

...

*4. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду шляхом визнання права власності».*

Також у контексті тематики поточного підрозділу окрему увагу потрібно приділити визнанню незаконним правового акта, що порушує право власності, передбаченого ст. 393 ЦК України, згідно з якою «правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого

самоврядування, який не відповідає законіві і порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується». Щодо місця цього способу захисту права власності на житло зауважимо, що це питання у доктрині цивілістики є доволі дискусійним. Так, на переконання О. Б. Гнатів, «визнання незаконним правового акта, що порушує право власності, потрібно відносити до речово-правових способів захисту» [67, с. 101]. Своєю чергою, на думку І. О. Дзери, «досліджуваний спосіб захисту права власності належить до спеціальних засобів захисту права власності, зумовлених особливим складом уповноважених і зобов'язаних осіб та надзвичайними ситуаціями» [73, с. 12].

Не можемо не розглянути деякої дискусійності стосовно цього питання, що зумовлена низкою важливих аспектів. По-перше, зважаючи на те, що порушником права власності на житло у разі застосування цього способу захисту може бути тільки суб'єкт владних повноважень, потрібно констатувати наявність заздалегідь визначеного кола осіб порушників права власності, що не властиво природі речово-правових способів захисту. По-друге, на відміну від загальноновизнаних речово-правових способів захисту права власності на житло, які мають в основі свого застосування конкретно визначені правові підстави (у разі віндикації – порушення правомочності щодо володіння, у разі негаторного позову – порушення правомочності щодо користування та розпорядження, у разі визнання права власності – невизнання чи оспорювання останнього), визнання незаконним правового акта суб'єкта владних повноважень застосовують у разі, якщо правовий акт не відповідає закону і порушує права власника, що вказує на доволі значний рівень узагальнення правових підстав для застосування цього способу захисту, що не дає змоги встановити, на яку з правомочностей власника житла здійснюється посягання внаслідок впливу незаконного правового акта. По-третє, на підставі вимог, які можуть висувати під час застосування цього способу захисту та якими згідно з ч. 2 ст. 393 ЦК України є відновлення становища, яке було (існувало) до порушення, та відшкодування матеріальної і моральної шкоди, цілком очевидно, що вони наділені зобов'язально-правовою природою та не гармоніюють із

вимогами, що властиві речово-правовим способам захисту права власності на житло. Отже, на підставі зазначеного, на наш погляд, можливість віднесення визнання незаконним правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим та органу місцевого самоврядування до речово-правових способів захисту права власності на житло є доволі сумнівною. Вочевидь, правова природа цього способу захисту є дуже специфічною через його комплексність, тобто акумулювання у його змісті як приватних, так і публічних елементів, з огляду на що вважаємо, що це питання має стати об'єктом самостійних наукових досліджень.

Отже, узагальнюючи усе зазначене вище, на нашу думку, система речово-правових способів захисту права власності на житло акумулює у собі: витребування житла із чужого незаконного володіння; усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом (вимоги про зняття арешту із житла та виключення його з опису; визнання особи такою, що втратила право користування житлом та виселення); визнання права власності на житло.

### **2.3. Система та особливості застосування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло**

Ще однією важливою групою способів захисту права власності на житло, утвореною внаслідок їх диференціації за критерієм характеру спірних правовідносин, є зобов'язально-правові способи захисту, які, за загальним правилом, знаходять своє практичне застосування у разі наявності між власником житла та порушником права власності зобов'язальних правовідносин. Як слушно зазначає М. К. Галянтич, зобов'язально-правові способи захисту розраховані на випадок, коли власник зв'язаний із порушником зобов'язальними, найчастіше договірними відносинами. Зобов'язально-правові способи гарантують як відновлення колишнього права власності, так і компенсацію за порушене право» [157, с. 402]. Отже, найзагальнішою особливістю зобов'язально-правових

способів захисту права власності на житло, яка також слугує критерієм правової кваліфікації того чи іншого способу захисту в досліджуваній сфері, є наявність між власником житла зобов'язальних правовідносин, які й зумовлюють специфіку механізму захисту права власності на житло у зобов'язальних правовідносинах.

Як відомо, найбільш традиційним способом класифікації цивільно-правових зобов'язань залежно від підстави виникнення є їх поділ на договірні та позадоговірні зобов'язання. Як зазначає Н. Ю. Голубєва, «договірні зобов'язання виникають на підставі угоди між суб'єктами договору, тобто завжди є результатом правомірних дій. Недоговірні зобов'язання виникають, якщо немає погодженої волі його учасників і не завжди є результатом правомірних дій. Визначальним фактором у недоговірних зобов'язаннях є саме брак погодженої волі суб'єктів. Зміст і характер правомочностей суб'єктів, а також обсяг цих правомочностей визначається законом чи волею суб'єктів, що не потребує обов'язкового узгодження з волею іншого учасника зобов'язального правовідношення, яке виникло» [158, с. 14]. Зважаючи на структуру Підрозділу 2 ЦК України «Недоговірні зобов'язання», що охоплюється Розділом III «Окремі види зобов'язань» Книги п'ятої «Зобов'язальне право», дослідники виокремлюють такі різновиди недоговірних цивільно-правових зобов'язань: «публічна обіцянка нагороди, ведення чужих справ без доручення, запобігання загрози заподіяння шкоди чужому майну, рятування здоров'я та життя іншої особи, заподіяння шкоди, створення небезпеки (загрози) життю та здоров'ю фізичних осіб, а також їхньому майну та майну юридичних осіб» [159]. Отже, на підставі специфіки виникнення договірних та позадоговірних зобов'язань, що насамперед залежить від наявності відповідних взаємоузгоджених волевиявлень суб'єктів цивільних прав, доцільно класифікувати зобов'язально-правові способи захисту права власності на житло на дві групи: а) договірні способи захисту, які застосовуються у разі наявності між сторонами договірних правовідносин (наприклад, за договорами купівлі-продажу, дарування, найму, підряду на виконання ремонтних робіт тощо); б) позадоговірні способи захисту, які застосовуються у разі, якщо суб'єкти (власник житла та



порушник) перебувають між собою у позадоговірних зобов'язальних правовідносинах, які своєю чергою виникають із передбачених законом підстав (наприклад, деліктні зобов'язання, зобов'язання, що виникають внаслідок створення загрози житлу фізичної особи як майну).

Дослідники зазначають, що «зобов'язально-правові засоби захисту засновані на охороні майнових інтересів сторін у цивільному правочині, а також осіб, яким завдано шкоди в результаті недоговірною пошкодження (знищення) їхнього майна. Вимоги про захист цих інтересів безпосередньо не впливають з права власності. Позови власника до правопорушника, з яким він пов'язаний зобов'язальними правовідносинами (договірними і недоговірними), спрямовані як на усунення перешкод у здійсненні права власності, так і на відшкодування шкоди або збитків» [160, с. 24–25]. Схожої позиції дотримується й О. Б. Гнатів, на переконання якої «зобов'язально-правові способи захисту, що належать до цивільно-правових способів захисту права власності, виконують низку функцій, однією з яких є компенсаційно-відновлювальна. Відокремлювальною предметною особливістю зазначеної функції є те, що вона має майновий характер. Цій функції відповідає основний правоохоронний цивільно-правовий принцип – принцип повної вартісної компенсації (в натурі або у вигляді грошового еквівалента), що отримується потерпілою особою у випадку незаконного заволодіння її майном, безпідставного набуття та збереження її майна, у разі заподіяння їй шкоди тощо» [67, с. 109]. Водночас зазначимо, що цим функції зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло не вичерпуються, адже, наприклад, такий договірний спосіб захисту права власності на житло, як розірвання договору, має на меті не відновлення становища, яке було до порушення права власності, чи відшкодування матеріальної шкоди, а припинення договірних правовідносин між власником житла та його контрагентом внаслідок порушення останнім договірних зобов'язань. Своєю чергою такий позадоговірний спосіб захисту права власності на житло, як вжиття невідкладних заходів щодо усунення загрози житлу, передбачений п. 1 ч. 1 ст. 1164 ЦК України, є правовим прийомом

превентивного захисту та спрямований на протидію створенню реальної загрози порушенням права власності на житло, що свідчить про необхідність виділення й превентивної функції зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло. Отже, потрібно наголосити на багатofункціональності категорії зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло, що знаходить свій прояв у здатності останніх ефективно протидіяти найрізноманітнішим за своєю природою випадкам порушень права власності на житло як у договірних, так і в позадоговірних правовідносинах.

Важливо також зауважити, що застосування зобов'язально-правових способів захисту є можливим у разі, якщо житло хоч і зазнало пошкоджень з боку порушників, внаслідок чого відбулося зниження його економічної вартості, проте збереглося, тобто житло як об'єкт цивільних прав не було цілком знищено. Зазначене є доволі актуальним у сучасних умовах розвитку вітчизняного суспільства, зокрема, на тлі продовжуваної збройної агресії російської федерації проти України, внаслідок якої тисячі українців були позбавлені житла у зв'язку з його знищенням країною-агресором. Щодо цього в літературі зазначається, що відповідно до ст. 346 ЦК України однією з підстав припинення права власності є знищення майна. Отже, у разі знищення майна зникає і суб'єктивне право власності на це майно. Водночас «виникають охоронні правовідносини щодо компенсації завданої шкоди, які в свою чергу вже не є відносинами щодо захисту права власності» [161, с. 40]. Дещо іншої позиції дотримується Ю. Павлюченко, на переконання якої «руйнування об'єктів нерухомості є порушенням права власності, внаслідок чого у його власників виникає право на захист. Реалізація цього права породжує закономірні питання щодо засобів захисту, збору інформації про зруйновані чи пошкоджені об'єкти, визначення розміру збитків, суб'єкта відповідальності тощо» [162]. Зазначимо також, що на підставі приписів ст. 346 та ст. 349 ЦК України, однією з підстав припинення права власності й справді є знищення об'єкта власності, що своєю чергою зумовлює припинення відносин власності та унеможлиблює застосування особою правових прийомів щодо

захисту права власності, якого вже немає. Отже, відносини щодо захисту права власності на зруйноване житло у цьому контексті розглядати вже не доводиться. Водночас у разі протиправного знищення майна та припинення у зв'язку із цим права власності на нього в особі виникає потреба в захисті майнових прав та інтересів, зокрема, щодо відшкодування шкоди у зв'язку із втратою нею житла. Підсумовуючи: у разі знищення житла та припинення права власності на нього правозахисні правовідносини трансформуються в охоронні зобов'язальні правовідносини, змістом яких, з одного боку, є право потерпілого вимагати від порушника відшкодування шкоди, завданої внаслідок протиправного знищення останнім житла потерпілого, а з іншого – кореспондуючий обов'язок порушника відшкодувати потерпілому завдану шкоду. Тобто, на нашу думку, у разі знищення житла йдеться не про захист права власності у його буквальному розумінні, адже воно припинилося, а про охорону речового інтересу особи, пов'язаного із припиненням всупереч його волі права власності та у зв'язку із цим потребою у відновленні його майнового стану.

У контексті встановлення природи зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло потрібно також наголосити й на їхньому невичерпному характері, особливо, якщо йдеться про захист права власності у межах договірних правовідносин, адже відповідно до ч. 2 ст. 16 ЦК України сторони мають право самостійно визначити спосіб захисту, що застосовуватиметься у разі порушення ними договірних зобов'язань. Як слушно щодо цього зазначає О. О. Кот, «на практиці таке нормативне застереження може реалізовуватися шляхом включення до договору певних заходів оперативного впливу, які узгоджуються сторонами та набувають статусу обов'язкових для сторін умов договору» [163, с. 204].

Отже, на підставі зазначеного, можемо виокремити такі особливості зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло: 1) вони знаходять своє практичне застосування за умови існування між сторонами зобов'язальних (договірних та позадоговірних) відносин; 2) з огляду на відносний характер зобов'язальних правовідносин вони полягають у застосуванні заходів

примусового характеру до конкретно визначеного суб'єкта; 3) загальною правовою підставою для їх застосування є опосередковане порушення права власності на житло, зумовлене: а) невиконанням чи неналежним виконанням контрагентом власника договірних зобов'язань; б) заподіянням шкоди житлу або створенням загрози її заподіяння; 4) у контексті захисту права власності на житло вони є багатофункціональними, оскільки можуть бути спрямовані як на відновлення майнового стану власника житла, так і на припинення договірних правовідносин або запобігання створенню загрози заподіяння шкоди житлу; 5) їх перелік не є вичерпним з огляду на можливість суб'єктів договірних правовідносин самостійно передбачити у договорі способи захисту, що застосовуватимуться у разі порушення договірних зобов'язань.

Щодо системи зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло в науковій літературі є різноманітні погляди. Так, на переконання І. О. Дзери, «зобов'язально-правові способи захисту поділяються на договірні та недоговірні (позадоговірні), основою їх реалізації є застосування примусу. У договірних зобов'язаннях власник має можливість захистити своє право шляхом примусу боржника виконати обов'язок в натурі; розірвання договору; застосування мір відповідальності, передбачених договором, чи інших заходів, передбачених договором або законом (наприклад, повернення сторонам майна, переданого ними на виконання договору, повернення майна, переданого власником в орендне чи інше тимчасове користування)» [83, с. 32–33]. На думку ж М. К. Галянтича, «до зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло належать: захист права власності на житло в договірних відносинах; захист права власності на житло в деліктних зобов'язаннях; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна» [164, с. 313]. Натомість А. А. Фігель відокремлює зобов'язально-правові способи захисту права власності на житло та заходи цивільно-правової відповідальності, виділяючи: «а) основні зобов'язально-правові способи захисту прав на житло в договірних відносинах, що прямо передбачають передачу володіння та користування житлом: купівлі-продажу, міни,

дарування, позички, ренти, довічного утримання; найму, оренди житла; додаткові засоби, що можуть передбачати передачу прав користування житлом: під час будівництва житла, застави (іпотеки) житла; спадкування житла спадкоємцями, заповідальний відказ, спадковий договір; б) основну цивільно-правову відповідальність: відшкодування шкоди, заподіяної невиконанням чи неналежним виконанням договору; переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення; відшкодування позадоговірної відповідальності; додаткову цивільно-правову відповідальність: повернення поліпшень за договором; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна; знесення будинку, будівель і споруд; за невиконання наймодавцем обов'язків щодо забезпечення схоронності житлового фонду та ремонту жилого приміщення у випадках, спричинених невідкладною потребою; за завдання шкоди культурній спадщині» [114, с. 78].

На наш погляд, така класифікація має важливе теоретичне значення та є слушною із позицій демонстрації дуалістичної природи деяких способів захисту права власності на житло, тобто їх здатності у процесі захисту не лише виконувати функцію легальної протидії неправомірному посяганню на право власності на житло, а й водночас бути заходами цивільно-правової відповідальності, спрямованими на відновлення майнового стану власника житла, компенсацію шкоди, заподіяної порушенням права, а також на здійснення правового впливу на порушника. Як зауважує О. О. Кот, «перспективною можна вважати ідею функціонально-цільового критерію для розмежування заходів відповідальності та інших заходів захисту суб'єктивних цивільних прав, з урахуванням того, що метою відповідальності не є покарання правопорушника. Якщо відновлювальна функція інших заходів захисту полягає у відновленні порушеного суб'єктивного права, то аналогічна функція цивільно-правової відповідальності виконує компенсаційну функцію і стосується не самого порушеного права, а майнової сфери потерпілого. Так, примусове виконання обов'язку в натурі, віндикація, негативні вимоги спрямовані на усунення перешкод для реалізації суб'єктивного права уповноваженої особи та

передбачають відновлення можливості нормального здійснення цього права. Натомість цивільно-правова відповідальність хоча й є наслідком порушення первісного суб'єктивного права, але не відновлює його» [165, с. 232–233].

Тобто якщо порівняти способи захисту права власності на житло, не пов'язані з притягненням порушника до цивільно-правової відповідальності (наприклад, витребування житла із чужого незаконного володіння, визнання права власності на житло тощо), та заходи цивільно-правової відповідальності (відшкодування збитків, стягнення неустойки тощо), потрібно констатувати чітку відмінність між цими категоріями, що полягає у цілях їх застосування у процесі захисту цивільних прав, зокрема й права власності на житло: перші спрямовані на відновлення можливостей власника реалізувати порушене суб'єктивне право, а другі, наділені майновим характером, мають на меті переважно в примусовому порядку відновити майнове становище власника житла, компенсувати втрати, яких він зазнав у зв'язку з порушенням договірних чи недоговірних зобов'язань. Зазначене й зумовлює доцільність розмежування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло та власне заходів відповідальності, що дає змогу визначити мету застосування цих правових прийомів протидії посяганням на право власності на житло.

З іншого боку, потрібно навести слушну позицію Н. С. Кузнецової, яка зазначає, що «і міри відповідальності, і способи захисту треба розглядати як певні правові засоби, юридичні інструменти впливу на відповідні суспільні відносини. По-друге, і міри відповідальності, і способи захисту спрямовані на локалізацію наслідків порушення прав. Однак, якщо спільною ознакою обох цих правових засобів є чітко окреслена правозахисна мета, способи захисту за своїм обсягом є ширшим поняттям, оскільки вони передбачають не тільки відновлення порушеного права або компенсації втрат, а й запобігання, прискікання та усунення порушення цивільного права. По-третє, з огляду на попередній висновок перелік засобів захисту цивільних прав є ширшим за передбачені законом заходи відповідальності» [166, с. 19]. Тобто, категорія способів захисту змістовно

акумулює категорію заходів цивільно-правової відповідальності, внаслідок чого простежується їх співвідношення як загального та часткового. Зазначене є цілком обґрунтованим, адже і способи захисту, і заходи відповідальності застосовуються з тотожних правових підстав – внаслідок порушення суб'єктивних цивільних прав.

Цю тезу підтримують й інші вітчизняні дослідники, які вказують, що заходи цивільної відповідальності реалізуються тими способами, що визначені ст. 16 ЦК України, проте не всі способи захисту права пов'язані з відносинами відповідальності. Так, наприклад, визнання права не можна розглядати як захід відповідальності, адже він не має характеру санкції для особи, яка не визнавала права та не компенсує втрат для особи, чие право було невизнане [168]. Додатково у цьому контексті наведемо тезу А. Б. Гриняка, який зазначає, що, «оскільки цивільна відповідальність покликана забезпечити дотримання встановленого правопорядку, то справедливим буде твердження про те, що саме у захисті суб'єктивних цивільних прав учасників підрядних відносин і полягає призначення цивільно-правової відповідальності» [168, с. 93]. Крім того, теоретичною проблемою є й те, що, оскільки категорія цивільно-правової відповідальності не характеризується формальною визначеністю у площині цивільно-правового регулювання через те, що немає легальної дефініції цього поняття, у науці не бракує єдності щодо визначення переліку заходів, які охоплюються категорією цивільно-правової відповідальності, особливо в контексті притягнення порушника до договірної відповідальності. Так, на думку Т. В. Боднар, «до форм цивільно-правової відповідальності за порушення договірних зобов'язань традиційно належать: відшкодування збитків, матеріальне відшкодування моральної шкоди, сплата неустойки» [169, с. 78]. Натомість І. І. Комарницька до заходів у межах цивільно-правової відповідальності відносить: «а) заміну невиконаного обов'язку новим (наприклад, обов'язок відшкодувати збитки, завдані простроченням боржника (ст. 612 ЦК України); б) зміну умов зобов'язання у разі односторонньої відмови від зобов'язання (ст. 615 ЦК України); в) заміну основного обов'язку

новим, додатковим, що часто трапляється у разі порушення абсолютних суб'єктивних прав (наприклад, відшкодування шкоди, завданої власникові земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель, пов'язаних із зниженням їх цінності, ст. 394 ЦК України; г) відшкодування збитків та моральної шкоди під час визнання правочину недійсним, ст. 216 ЦК України); г) приєднання до порушеного обов'язку нового (наприклад, крім виконання зобов'язання, обов'язок відшкодувати збитки, сплатити неустойку, ст. 552 ЦК України); д) зміну або припинення правовідношення (статті 16, 22 ЦК України)» [170, с. 160].

На наш погляд, таке розширене тлумачення категорії заходів цивільно-правової відповідальності, яке передбачає включення до їх системи й заходів оперативного впливу, не є доцільним та не сприяє розумінню їх істинної природи як правових прийомів, що застосовуються до правопорушника для покладення на нього додаткових негативних наслідків майнового характеру, та її призначенню в механізмі цивільно-правового регулювання. Не вдаючись до детального аналізу проблеми розмежування та співвідношення категорій заходів цивільно-правової відповідальності та заходів оперативного впливу, яка породжує численні дискусії серед теоретиків упродовж багатьох десятиліть, все-таки дозволимо собі не погодитися з обґрунтованістю позиції дослідників про сприйняття заходів оперативного впливу як різновидів заходів цивільно-правової відповідальності з огляду на їх нетотожну правову природу, адже, незважаючи на те, що і заходи оперативного впливу, і заходи цивільно-правової відповідальності застосовуються у разі вчинення цивільного правопорушення, перші наділені організаційним характером та спрямовані на зміну структури договірних правовідносин, а другі наповнені здебільшого майновим змістом і мають на меті компенсувати носієві порушеного суб'єктивного права втрати, яких він зазнав внаслідок протиправної винної поведінки порушника, а також покласти на нього інші негативні наслідки майнового характеру. Крім того, через потенційну можливість внаслідок порушення договірного права одночасного застосування до порушника і заходів оперативного впливу, і заходів цивільно-правової відповідальності, що закріплено,



зокрема, у ч. 2 ст. 615 ЦК України, яка визначає, що одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання, ототожнення цих категорії не є можливим.

Отже, у контексті систематизації зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло загалом та визначення доцільності їх розподілу на способи захисту і заходи цивільно-правової відповідальності зокрема можемо зробити декілька висновків: 1) систему зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло формують договірні та позадоговірні правові прийоми протидії порушенню права власності, застосування яких зумовлене наявністю чи браком між власником житла та правопорушником договірних правовідносин; 2) особливістю договірних способів захисту права власності на житло є акумулювання в цій групі різних за своєю природою та метою застосування правових прийомів: а) власне способів захисту (визнання договору недійсним, зміна та розірвання договору, відновлення становища, яке було до порушення); б) заходів оперативного впливу (одностороння відмова від договору, відмова від прийняття виконання договору); в) заходів договірної відповідальності (відшкодування матеріальної та моральної шкоди, сплата неустойки); 3) групу позадоговірних способів захисту права власності на житло становлять такі способи захисту, як відшкодування матеріальної та моральної шкоди; 4) в основу систематизації зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло, на наш погляд, потрібно покласти не розподіл їх на способи захисту та заходи цивільно-правової відповідальності, оскільки вони співвідносяться як загальне та часткове, а усталений у цивілістиці підхід до класифікації цивільно-правових зобов'язань на договірні та позадоговірні, що зумовлене специфікою функціонування механізмів захисту в межах зазначених правовідносин.

Як неодноразово зазначалося, договірні способи захисту права власності на житло застосовують у разі порушення прав, опосередкованих укладенням договору, а на підставі ст. 610 ЦК України, яка зазначає, що порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених

змістом зобов'язання (неналежне виконання), робимо висновок, що загальною правовою підставою для застосування способів захисту права власності на житло у договірних правовідносинах є невиконання чи неналежне виконання зобов'язань, опосередковуваних договором. Водночас, зважаючи на те, що досліджувана група акумулює у своїй структурі різноманітні за своєю природою правові прийоми протидії порушенню права власності на житло, важливою в цьому контексті є деталізація правових підстав їх застосування. Йдеться, зокрема, про підстави для застосування власне договірних способів захисту, заходів оперативного впливу та заходів договірної відповідальності. Загалом потрібно погодитися із М. Сібільовим, який зазначає, що «підставою цивільно-правової відповідальності взагалі є порушення суб'єктивного цивільного права. Це стосується і сфери договірних відносин. Порушення суб'єктивного права у цій сфері проявляється у порушенні договірного зобов'язання (ст. 610 ЦК)». Заразом дослідник уточнює, що «для застосування цивільно-правової відповідальності до особи, що порушила суб'єктивне право, необхідною є наявність певних вимог, передбачених законом. Ці вимоги є умовами цивільно-правової відповідальності. Такими умовами є протиправність поведінки правопорушника; наявність негативних наслідків у особи, суб'єктивне право якої було порушено; причинний зв'язок між протиправною поведінкою правопорушника та негативними наслідками; вина правопорушника» [171, с. 83]. Тобто у межах договірних правовідносин застосування до порушника права власності на житло заходів цивільно-правової відповідальності є можливим у разі невиконання чи неналежного виконання договірного зобов'язання, що містить склад цивільного правопорушення, зокрема й коли власник житла зазнав майнових втрат, в той час як для застосування власне способів захисту, не пов'язаних із застосуванням до порушника заходів цивільно-правової відповідальності та заходів оперативного впливу, достатнім є невиконання чи неналежне виконання договірних зобов'язань.

Одним із доволі поширених договірних способів захисту права власності на житло є визнання договору недійсним, передбачене п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України.

Насамперед зауважимо, що питання правової природи та кваліфікації цього способу захисту є доволі дискусійним як з теоретичного, так і з практичного погляду. Зокрема, на думку Г. О. Уразової, «недійсний договір є правопорушенням, оскільки не відповідає вимогам ст. 203 ЦК України (крім її ч. 4)» [172, с. 10]. На підставі цього можна припустити, що дослідниця вважає визнання правочину недійсним як захід цивільно-правової відповідальності, в той час як В. І. Крат обстоює протилежну позицію в цій дискусії, наголошуючи «на неможливості розгляду досліджуваного способу захисту як заходу відповідальності з огляду на те, що: а) визнання правочину недійсним направлене на відновлення порушених (невизнаних, оспорюваних) цивільних прав або інтересів; б) не покладає на сторону (сторін) додаткових цивільно-правових обов'язків майнового характеру або не позбавляє певних прав, а має наслідком правоперешкоджальний ефект» [172 с. 5]. Цілком підтримуючи дослідника у частині неможливості кваліфікації визнання правочину недійсним як заходу цивільно-правової відповідальності, маємо навести додатковий аргумент, який полягає в тому, що згідно із ч. 2 ст. 216 ЦК України одночасно з реституцією до порушника можна застосувати заходи цивільно-правової відповідальності у вигляді відшкодування збитків та моральної шкоди, якщо вони були заподіяні. Ця правова норма, на нашу думку, є переконливою в контексті необхідності кваліфікації визнання правочину недійсним саме як способу захисту, не пов'язаного із цивільно-правовою відповідальністю, на тлі конституційного припису щодо заборони притягнення до юридичної відповідальності за те саме правопорушення двічі.

Крім того, дискусійним є питання про визначення місця визнання правочину недійсним у системі способів захисту права власності на житло. Так, на думку деяких дослідників, його потрібно відносити до спеціальних способів захисту житлових прав [113; 173, с. 206], в той час як, наприклад, О. Б. Гнатів, С. С. Бандурка визначають досліджуваний спосіб захисту як зобов'язально-правовий, зокрема, договірний [67, с. 110; 174, с. 149]. Мало того, на переконання

І. В. Романської, «визнання правочину недійсним у судовому порядку та/або застосування реституційних наслідків як зобов'язально-правовий спосіб захисту підлягає застосуванню лише в разі перебування сторін спору в договірному правовідношенні. Тобто реституційна вимога може бути пред'явлена винятково контрагенту договору (правочину), який є недійсним безпосередньо через приписи закону або визнається таким у судовому порядку» [175, с. 80].

На наше переконання, щодо кваліфікації визнання правочину недійсним доцільно підтримати дослідників у частині необхідності віднесення визнання правочину недійсним до зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло з огляду на те, що абсолютна більшість правочинів спрямована на опосередкування зобов'язальних (як договірних, так і позадоговірних) правовідносин, що й зумовлює необхідність такої кваліфікації. Водночас дозволимо собі не погодитися з позицією вчених щодо можливості застосування такого способу захисту права власності, як визнання правочину недійсним, лише за умов наявності між ними договірних правовідносин, адже згідно зі ст. 215–236 ЦК України про правове регулювання відносин щодо недійсності правочинів йдеться про визнання недійсними будь-яких правочинів, а не лише дво- чи багатосторонніх. Крім того, чинне цивільне законодавство прямо передбачає недійсність окремих різновидів односторонніх правочинів. Зокрема, згідно із ч. 1 ст. 219 ЦК України «у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним».

Важливим є також і визначення мети застосування визнання правочину недійсним у процесі захисту права власності на житло. Так, на думку деяких дослідників, «визнання правочину недійсним застосовується у тих випадках, коли необхідно відновити становище, що було до укладення правочину з порушенням умов його дійсності. Метою звернення до суду з таким позовом є застосування наслідків, відшкодування збитків та моральної шкоди, завданої укладенням такого правочину» [176, с. 184–185]. Іншої думки дотримується Р. О. Стефанчук, на переконання якого «визнання правочину недійсним має на меті не так здійснити

двосторонню реституцію (повернути сторони у попереднє становище), як передусім визнати його таким, що не породжує правових наслідків, тобто припинити протиправну дію правочину. Двостороння реституція – це лише наслідок визнання правочину недійсним, наслідок усунення його неправомірності, наслідок припинення його протиправної наявності. А це вже, імовірніше, споріднює такий спосіб захисту, як визнання правочину недійсним, із припиненням протиправної дії, якою порушується право. Відповідно до такої логіки зазначений спосіб захисту належить саме до класифікаційної групи, яка об'єднує ті способи захисту, що спрямовані на припинення порушення права» [177, с. 201].

Загалом погоджуючись із думкою дослідника, вважаємо, що визнання правочину недійсним має на меті відновити порушені права власника житла шляхом анулювання прав та обов'язків, що виникли внаслідок вчинення недійсного правочину, та недопущення виконання останнього через його неправомірний характер; тоді як правила щодо реституції застосовуються не у всіх випадках визнання правочину недійсним, а лише за умови, якщо недійсним визнають правочин, який був виконаний повністю або частково, при чому лише одночасне поєднання вимог щодо визнання правочину недійсним та застосування реституції здатне у цьому контексті відновити порушені права, що впливає з правової позиції ВС, за якою «позовна вимога про визнання виконаного/частково виконаного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту цивільних прав лише в разі, якщо вона поєднується з позовною вимогою про застосування наслідків недійсності правочину, зокрема, про стягнення коштів на користь позивача, витребування майна з володіння відповідача. Окреме заявлення позовної вимоги про визнання виконаного/частково виконаного договору недійсним без вимоги про застосування наслідків його недійсності не є ефективним способом захисту, бо не призводить до поновлення майнових прав позивача» [178].

Крім того, чималі дискусії викликає й питання можливості застосування реституції у випадку незаявлення власником житла відповідних вимог під час вирішення питання про визнання правочину недійсним. Так, як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, «на практиці склалося декілька варіантів звернення особи до суду з вимогою про визнання правочину недійсним, одним з яких є незазначення в позовній заяві інших вимог, крім вимоги про визнання правочину недійсним. У цьому разі виникає питання про допустимість застосування судом наслідків недійсності правочину. Ч. 5 ст. 216 ЦК передбачено, що суд може застосовувати наслідки недійсності нікчемного правочину з власної ініціативи. Втім, постає питання про те, в яких випадках суд скористається цією можливістю, а в яких він може пройти повз неї. Водночас згідно із ч. 1 ст. 11 ЦПК України суд розглядає цивільні справи не інакше, як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданими відповідно до цього кодексу, в межах заявлених ними вимог» [179, с. 35].

Актуальна позиція судових органів щодо цього не характеризується чіткістю та однозначністю, на користь чого свідчить одна з нещодавніх постанов ВС, у якій колегія суддів зробила низку відповідних висновків: «1) вимога про застосування наслідків недійсності оспорюваного правочину може бути об'єднана з вимогою про визнання правочину недійсним, що загалом сприяє швидкому та ефективному відновленню правового становища сторін, яке було до вчинення правочину, або заявлена як самостійна вимога у вигляді окремого позову; 2) якщо позову щодо застосування наслідків недійсності правочину не подано, суд не може застосувати наслідки недійсності оспорюваного правочину з власної ініціативи, оскільки згідно з абз. 2 ч. 5 ст. 216 ЦК України зазначене право є у суду лише щодо нікчемних правочинів; 3) двостороння реституція є обов'язковим наслідком визнаного судом недійсним правочину та не може бути проігнорована сторонами. Тобто у разі недійсності правочину повернення отриманого сторонами за своєю правовою природою становить юридичний обов'язок, що виникає із закону та юридичного факту недійсності правочину» [180].

Отже, з урахуванням актуальних судових позицій щодо застосування визнання правочину недійсним та правових наслідків недійсності правочину у контексті захисту права власності на житло можемо зробити такі висновки: 1) ці вимоги є самостійними з огляду на мету їх застосування: визнання правочину недійсним спрямоване на анулювання прав та обов'язків, опосередкованих недійсним правочином, та недопущення виконання правочину, що не відповідає вимогам закону загалом, у той час як реституція має на меті відновлення майнового становища власника житла; 2) визнання правочину недійсним не обов'язково супроводжується застосуванням правил про реституцію, проте у разі визнання недійсним правочину, який був виконаний частково чи повністю, внаслідок чого відбулося передання майна чи коштів, ефективним способом захисту прав власника житла є одночасне поєднання цієї вимоги із застосуванням двосторонньої реституції, що, з одного боку, припинить протиправну дію правочину, а з іншого боку, відновить майновий стан власника житла, що був до вчинення недійсного правочину; 3) незважаючи на те, що двостороння реституція є обов'язковим правовим наслідком визнання правочину недійсним, суди мають право застосувати її лише у разі заявлення про це власником житла, за винятком застосування правових наслідків нікчемного правочину; інакше застосування судами реституції з власної ініціативи сприйматиметься як порушення процесуального принципу диспозитивності.

Отже, на підставі зазначеного вище можна зробити низку висновків щодо кваліфікації та особливостей застосування визнання правочину недійсним як способу захисту права власності на житло: 1) визнання правочину недійсним потрібно сприймати як власне спосіб захисту права власності на житло, а не захід цивільно-правової відповідальності з огляду на те, що воно не покладає на порушника додаткових майнових обов'язків та не позбавляє певних майнових благ; 2) визнання правочину недійсним є зобов'язально-правовим способом захисту права власності на житло з огляду на те, що абсолютна більшість правочинів спрямована на опосередкування зобов'язальних (як договірних, так і

позадоговірних) правовідносин; 2) визнання правочину недійсним у судовому порядку можливе не лише щодо договорів як дво- чи багатосторонніх правочинів, а й щодо односторонніх, як-от видача довіреності, відмова від права власності на житло, складання заповіту тощо, що підтверджується судовою практикою; 3) можливість застосування визнання правочину недійсним як щодо договорів, так і щодо односторонніх правочинів зумовлює доцільність його кваліфікації і як договірної, і як позадоговірної зобов'язально-правового способу захисту права власності на житло; 4) метою визнання правочину недійсним є відновлення порушених прав власника житла шляхом анулювання прав та обов'язків, що виникли внаслідок вчинення недійсного правочину, та недопущення виконання останнього через його неправомірний характер; 5) застосування правових наслідків недійсності правочину у вигляді двосторонньої реституції є можливим винятково за умови заявлення про це власником житла, крім випадків застосування реституції з ініціативи суду у разі нікчемності правочину.

Доволі схожим за своєю природою та механізмом дії зобов'язально-правовим способом захисту права власності на житло є відновлення становища, яке було до порушення, передбачене п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України. Не вдаючись до докладного дослідження цього правового прийому протидії неправомірному посяганню на право власності на житло у зобов'язальних правовідносинах, зазначимо, що він завжди викликав чималі дискусії як серед дослідників, так і серед практиків у контексті визначення його правової природи.

Потрібно зауважити, що провідною в цивілістиці є позиція щодо сприйняття відновлення становища, яке було до порушення, як окремого випадку застосування реституції, що своєю чергою є правовим наслідком визнання правочину недійсним. Так, як зазначає М. А. Іваненко, «чинне цивільне законодавство (ст. 16 ЦК України) як можливий спосіб захисту цивільних прав і інтересів називає, зокрема, визнання правочину недійсним, відновлення становища, яке було до порушення, тощо. Реституцію в цьому разі потрібно розглядати саме як обов'язковий наслідок застосування одного із запропонованих



законодавцем способів захисту порушеного права» [181, с. 136]. Тобто автор фактично ототожнює відновлення становища, що було до порушення, та реституцію. Аналогічною є позиція Є. В. Бернади, на переконання якого «відновлення становища, що було до порушення права, разом із відшкодуванням збитків та відшкодуванням моральної (немайнової) шкоди є наслідками недійсності правочинів, зазначеними у ст. 216 ЦК України». Крім того, реституція, як зазначає автор, «є найбільш ефективним і швидким способом відновлення становища, яке було до порушення права» [182, с. 89].

З огляду на такі теоретичні положення відповідними є й тенденції розвитку судової практики у цій сфері. Для прикладу можна навести справу, яку розглядав Ленінський районний суд м. Харкова. Так, позивач звернувся до суду з позовом про визнання довіреності на купівлю-продаж квартири недійсною, визнання спадщини відумерлою та передачу її у власність територіальної громади. На підставі розгляду справи суд зазначив, що «з урахуванням п. 4 ч. 2 ст. 16 ЦК результатом реституції можна визнати такий спосіб захисту цивільних прав та інтересів, який полягає у відновленні становища, що було до порушення. Порушенням права в такому разі визнається вчинення правочину за наявності станом на момент його вчинення дефекту, який за законом може бути підставою недійсності правочину, а реституція виступає наслідком факту визнання правочину недійсним або констатації недійсності правочину (в разі нікчемності правочину) і заходом, спрямованим на приведення майнового стану сторін недійсного правочину до початкового стану, тобто такого, який вони мали до вчинення правочину» [183].

З огляду на зазначене, очевидно, що і в цивілістиці, і в площині правозастовчої практики склалася доволі суперечлива ситуація, за якої самостійний спосіб захисту права власності, визначений ч. 2 ст. 16 ЦК України, сприймається як правовий наслідок застосування іншого способу захисту – визнання правочину недійсним, та ототожнюється з реституцією, що, на наш погляд, вкрай негативно впливає на розвиток цивілістичної доктрини в частині

формування розуміння сутності і специфіки відновлення становища, яке було до порушення, а також на утвердження хибних за змістом позицій правозастосовних органів у площині судової практики.

На наш погляд, доволі аргументованим у контексті потреби у розмежуванні відновлення становища, яке було до порушення, та реституції є висновок А. В. Жука, який зазначає, що «зазначені категорії відрізняються з-поміж іншого правовими наслідками застосування, які полягають у тому, що відновлення становища, яке існувало до порушення, має наслідком свого застосування комплексне відновлення усіх – як матеріальних, так і юридичних – характеристик правовідносин у такий спосіб, ніби порушення суб'єктивного права особи взагалі не було; наслідком ж застосування реституції є відновлення тільки майнового стану суб'єкта цивільних прав внаслідок нівелювання юридичного факту укладення правочину» [184, с. 325]. Крім правових наслідків, потрібно додатково вказати на деякі інші відмінності цих категорій. Це, зокрема, те, що єдиною передумовою застосування двосторонньої реституції є факт нікчемності або визнання судом недійсності правочину, до того ж вона може бути застосована лише до сторін такого правочину, на чому акцентує увагу Я. М. Романюк: «Реституція – той спеціальний спосіб захисту цивільних прав, який характеризується насамперед «прив'язкою» до суб'єктів правочину, його сторін, адже згідно зі ст. 216 ЦК винятково сторони несуть юридичний тягар наслідків недійсності правочину у вигляді обов'язку з повернення одна одній усього одержаного за недійсним правочином» [118, с. 26]. В той же час відновлення становища, яке було до порушення, не пов'язане з недійсністю правочину, а правовою підставою його застосування є порушення суб'єктивного права, зокрема й права на захист права власності на житло. Крім того, у разі застосування правових наслідків недійсності правочину у контексті захисту права власності на житло застосовується переважно двостороння реституція, коли кожна зі сторін повинна повернути іншій те, що вона одержала на виконання недійсного правочину.

Зазначене підтверджується постановою КГС ВС від 09.09.2021 р., згідно з якою: «а) законодавець не передбачив можливості здійснення односторонньої реституції; б) правила абзацу 1 частини першої статті 216 ЦК України застосовуються тоді, коли відбувається саме двостороння реституція; в) в тому разі, коли тільки одна із сторін недійсного правочину здійснила його виконання, то для повернення виконаного підлягають застосуванню правила глави 83 ЦК України» [185]. На противагу цьому відновлення становища, яке було до порушення, у разі порушення права власності на житло має односторонній характер, застосовується тільки щодо порушника та не тягне автоматичного застосування відповідної вимоги щодо власника житла, чії права зазнали порушень. Наведені відмінності є настільки істотними навіть вже не беручи до уваги того, що визнати правочин недійсним, так само, як і застосувати правила щодо реституції можливо тільки в судовому порядку, в той час як відновлення становища, яке було до порушення права власності на житло, може бути застосоване власником самостійно у порядку самозахисту.

Отже, зважаючи на зазначене, на нашу думку, найаргументованішим видається твердження про неможливість ототожнення відновлення становища, яке було до порушення, як способу захисту права власності на житло та реституції як правового наслідку визнання правочину недійсним. У цьому контексті потрібно вказати й на актуальну зміну риторики судів, яка простежується в одному з нещодавніх рішень. Так, суд під час розгляду справи за позовом про визнання правочину щодо внесення до статутного капіталу квартири недійсним та відновлення становища, яке було до порушення, зазначив, що результатами визнання недійсним правочину відповідно до статті 216 ЦК України застосовується двостороння реституція, а не «відновлення становища, яке було до порушення», як про це просить позивач. Двостороння реституція та «відновлення становища, яке існувало (було) до порушення» не є тотожними поняттями [186]. На наш погляд, зазначене потрібно сприймати позитивно у контексті перспективи

формування більш обґрунтованих та гармонійних позицій правозастосовних органів у цій категорії справ.

У сфері захисту права власності на житло вимога про відновлення становища, яке було до порушення, може мати самостійний характер та застосовуватися у разі, коли: а) особа, чие право власності на житло в зобов'язальних правовідносинах, порушене, вимагає усунути негативні наслідки такого порушення шляхом поновлення первинного стану у правовідносинах, змістом яких є порушене право; б) коли право власності на житло внаслідок порушення не припиняється і може бути реально відновлене шляхом усунення негативних наслідків такого порушення. В контексті останнього йдеться насамперед про збереження житла як індивідуально визначеної речі в натурі, адже у разі його руйнування може застосовуватися тільки такий спосіб захисту, як відшкодування збитків.

На підставі аналізу судової практики у контексті повернення особи в юридичний стан правовідносин, що був до порушення права власності на житло, відновлення становища, яке було до порушення, може знаходити свій прояв у вимозі про скасування рішення про державну реєстрацію права власності (наприклад, рішення Святошинського районного суду м. Києва від 21.01.2020 року у справі № 759/466/18 [187]), у вимозі про скасування заборони на відчуження квартири (наприклад, рішення Центрального районного суду м. Миколаєва від 14.07.2020 р. у справі №490/3683/20 [188]), у вимозі про скасування арешту квартири тощо (наприклад, рішення Нововолинського міського суду Волинської області від 24.07.2020 у справі № 165/1596/20 [189]). Щодо повернення особи у фактичний стан правовідносин, який був до порушення права власності на житло, відновлення становища, яке було до порушення, на підставі актуальної судової практики – може стосуватися вимог про приведення майна у попередній стан (переобладнання, перебудова, демонтаж, відновлення демонтованого майна) (наприклад, рішення Деснянського районного суду м. Чернігова від 30.04.2021 р. у справі № 750/6658/20 [190]). Крім того, непоодинокими є й випадки

застосування судами відновлення становища, яке було до порушення, для усунення перешкод у користуванні житлом, що підтверджується відповідними матеріалами судової практики. В одній з таких справ щодо забезпечення безперешкодного доступу позивача до квартири (з огляду на те, що відповідач змінив замки) суд зазначив, що відновлення становища, яке було до порушення, пов'язане із застосуванням певних заходів, спрямованих на відновлення порушеного суб'єктивного права особи у тому стані, в якому воно існувало до його порушення. Тобто необхідно, щоб суб'єктивне право не було припинене і його можна було відновити шляхом усунення наслідків правопорушення. У зв'язку із цим порушене право позивача підлягає захисту в обраний ним спосіб, зобов'язання відповідача надати безперешкодний доступ, що і забезпечить безперервний доступ до квартири [191]. Отже, з аналізу зазначених вище судових справ випливає, що відновлення становища, яке було до порушення, досить часто застосовується судами і якщо між сторонами спору немає зобов'язальних правовідносин, як різновид негаторного позову.

Ще одним зобов'язально-правовим способом захисту права власності на житло є припинення дії, що порушує право, передбачене п. 3 ч. 2 ст. 16 ЦК України. Як зазначає А. С. Новосад, «сутність цього способу захисту цивільних прав полягає у можливості вимагати від особи, яка неналежно виконує зобов'язання або здійснює інші дії неправового характеру, припинення порушення суб'єктивного права учасників цивільних правовідносин. Як звичайно, такий спосіб захисту цивільних прав застосовується у разі триваючого (продовжуваного) порушення і водночас особа, яка є потерпілою стороною, такого права не позбавляється повністю, а лише потерпає від неналежної реалізації свого права» [192, с. 112–113]. Отже, як бачимо, основними особливостями застосування припинення дії, що порушує право у процесі захисту права власності на житло у зобов'язальних правовідносинах є: а) триваючий (продовжуваний) характер порушення права; б) наявність такого порушення на момент звернення власника житла з відповідною вимогою; в) застосування його для припинення винятково

активної протиправної поведінки порушника, що проявляється у формі дій; г) можливість застосування його як в юрисдикційній, так і в неюрисдикційній формі, зокрема, у процесі самозахисту. Зазначимо, що у сфері захисту права власності на житло припинення дії, що порушує право, так само, як і відновлення становища, яке було до порушення, нерідко застосовується у разі потреби усунути перешкоди у користуванні житлом шляхом визнання особи такою, що втратила право користування житлом (див. рішення Кременського районного суду Луганської області від 24.09.2021 р. у справі № 414/1854/21 [193]).

На підставі зазначеного вище зауважимо, що відновлення становища, яке було до порушення, а також припинення дії, що порушує право, є самостійними зобов'язально-правовими способами захисту права власності на житло, що мають на меті відповідно усунути негативні наслідки порушення права власності на житло шляхом поновлення первинного юридичного чи фактичного стану правовідносин, змістом яких є порушене право, а також остаточно припинити протиправну поведінку, що порушує право власності особи на житло та унеможлиблює його повноцінну реалізацію. Водночас на підставі основної передумови застосування зобов'язально-правових способів захисту права приватної власності на житло, яка полягає в наявності між сторонами зобов'язальних правовідносин (договірних чи позадоговірних), актуальною тенденцією у вітчизняній правозастосовчій практиці є помилкове застосування зобов'язально-правових способів захисту права власності на житло (відновлення становища, яке було до порушення, припинення дії, що порушує право) до захисту права власності у межах речових правовідносин між позивачами та відповідачами. Така тенденція, на наш погляд, не має під собою достатнього правового підґрунтя та є наслідком цілковитого ігнорування судами необхідності встановлення характеру спірних правовідносин з метою обрання ефективного та допустимого способу захисту права власності на житло у кожному конкретному випадку його порушення. Це своєю чергою не лише створює загрозу розмивання концептуальних меж між речово-правовими та зобов'язально-правовими

способами захисту права власності на житло, а й призводить до конкурування позовів. Уважаючи таку тенденцію небезпечною як для цивілістичної доктрини, так і для правозастосовчої судової практики, на наш погляд, суди під час розгляду справ повинні звертати більше уваги на правильну кваліфікацію спірних правовідносин, що сприятиме обранню ними ефективного і допустимого способу захисту, а також утвердженню загальнотеоретичних положень захисту права власності.

Ще одним доволі поширеним способом захисту права власності на житло, як звичайно, у договірних зобов'язаннях є примусове виконання обов'язку в натурі, закріплене у п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України. Як зазначає І. В. Болокан, «примус боржника виконати свій обов'язок у натурі застосовується потерпілою стороною тоді, коли виконання зобов'язання має принципове значення. У його застосуванні є обмеження – предмет договору повинен зберегтися у натурі. Цей засіб захисту не універсальний, оскільки його застосування не завжди можливе» [194, с. 9]. В юридичній літературі зазначається, що «примусове виконання обов'язку в натурі дає змогу кредиторів повністю або частково поновити своє порушене право та здобути той результат, заради якого й укладався цивільно-правовий договір. Водночас застосування цього способу судового захисту цивільних прав та інтересів не обмежується тільки сферою договірних правовідносин» [195, с. 131]. Отже, зважаючи на те, що цивільні права та обов'язки згідно зі ст. 11 ЦК України виникають із договорів, завдання майнової (матеріальної) та моральної шкоди іншій особі, інших юридичних фактів та актів цивільного законодавства, примусове виконання обов'язку в натурі як спосіб захисту права власності на житло може застосовуватися як у договірних, так і позадоговірних зобов'язаннях, а правовою підставою для його застосування власником житла є пасивна неправомірна поведінка порушника, що полягає у невиконанні, ухиленні від виконання обов'язку, передбаченого договором, законом тощо.

Доволі поширеними способами захисту права власності на житло, що знаходять своє застосування переважно в договірних правовідносинах, є зміна та

припинення правовідношення, передбачені п. 6–7 ч. 2 ст. 16 ЦК України. Загалом зазначимо, що, за загальним правилом, відображеним у ч. 1 ст. 651 ЦК України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Водночас у разі виникнення несприятливої динаміки договору, яка спричиняє невиконання чи неналежне виконання однією зі сторін договірних зобов'язань, має бути застосовано норму ч. 2 ст. 651 ЦК України, згідно з якою «договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала під час укладення договору» [18]. Як зазначають практики, «оціночне поняття істотності порушення договору законодавець розкриває за допомогою іншого оціночного поняття – «значної міри» – позбавлення сторони того, на що вона розраховувала під час укладення договору. Це (друге) оціночне поняття значно звужує сферу повноважень суду. Істотність порушення визначається винятково за об'єктивними обставинами, що склалися у сторони, яка вимагає розірвання договору. В такому разі вина (як суб'єктивний чинник) сторони, що припустилася порушення договору, не має будь-якого значення і для оцінки порушення як істотного, і для виникнення права вимагати розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України» [196].

Зазначимо, що крім загальної правової підстави для розірвання договору – його істотного порушення, цивільне законодавство передбачає низку спеціальних правових підстав для можливості застосування цього способу захисту, особливості яких зумовлені правовою природою того чи іншого договору. У контексті захисту права власності на житло доволі яскраво демонструють специфіку застосування цього способу захисту спеціальні підстави розірвання договору найму житла. Це, зокрема: а) володіння та/або користування наймачем житлом всупереч договору або призначенню (п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України);



б) створення наймачем загрози пошкодження житла внаслідок недбалої поведінки (п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України); в) непроведення наймачем капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача; г) невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а у разі короткострокового найму – понад два рази (п. 1 ч. 2 ст. 825 ЦК України); д) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає (п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України); е) використання наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, після попередження житла не за призначенням або порушення прав та інтересів сусідів (абз. 2 ч. 4 ст. 825 ЦК України) [18].

На підставі зазначеного можемо зробити низку висновків про особливості застосування зміни та припинення договору як способів захисту права власності на житло: 1) з урахуванням того, що наявність вини порушника не є обов'язковою передумовою для можливості їх застосування, розірвання та зміну договору потрібно сприймати не як заходи договірної відповідальності, а як власне способи захисту права власності на житло; 2) загальною підставою їх застосування є істотне порушення договору, наявність або брак якого повинні визначатися у кожному конкретному випадку такого порушення з урахуванням усіх істотних обставин на підставі критерію позбавлення власника того, на що він розраховував під час укладення договору; 3) у разі, якщо законом чи договором передбачене право на зміну чи розірвання договору за певних умов, які потрібно сприймати як спеціальні підстави зміни та припинення договору, такі випадки порушення договору презюмуються істотними, що не вимагає від власника доказування факту позбавлення його того, на що він розраховував під час укладення договору, а лише потребує доведеності факту такого порушення. Крім того, зауважимо, що в абсолютній більшості випадків порушення договору за умови настання відповідної правової підстави він може бути розірваний чи змінений за згодою сторін, а у разі виникнення між сторонами спору – в судовою порядку. Такий висновок впливає з позиції ВС, викладеній у постанові від 08.09.2020 р.

у справі № 920/418/19, за якою «право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин» [197]. Водночас потрібно зазначити, що в деяких випадках договір підлягає розірванню винятково в судовому порядку (наприклад, ч. 2 ст. 825 ЦК України).

Одним із договірних способів захисту права власності на житло є також одностороння відмова від договору, яка у доктрині цивільного права традиційно розуміється як захід оперативного впливу, що застосовується особою у разі порушення її прав у зобов'язальних правовідносинах за умови, що право на таку відмову встановлено договором або законом. На підставі приписів ч. 3 ст. 651 ЦК України, відповідно до яких у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим [17], односторонню відмову від договору потрібно сприймати як один зі способів розірвання та зміни договору. Крім того, як зазначає О. О. Бобошко, «відмова від договору завжди вчиняється в позасудовому порядку на вимогу однієї сторони (односторонній порядок припинення договірних відносин) чи обох сторін одночасно. Однак у разі незгоди з відмовою сторона має право її оскаржити в суді, незважаючи на те, що таке право не закріплено в ЦК України в загальних положеннях зобов'язального права» [198, с. 571].

У сфері досліджуваних правовідносин одностороння відмова від договору як зобов'язально-правовий спосіб захисту права приватної власності на житло, з-поміж іншого, може відбуватися у межах такої договірної конструкції, як договір купівлі-продажу. Зокрема, право на односторонню відмову від договору купівлі-продажу передбачене законодавцем у ст. 665 ЦК України, згідно з якою у разі відмови продавця передати проданий товар покупець має право відмовитися від договору купівлі-продажу [18]. Загалом потрібно зауважити, що обов'язок

продавця щодо передання майна покупцеві є одним із основних елементів змісту зобов'язання, породжуваного договором купівлі-продажу, через що цілком зрозумілою та закономірною є прискіплива увага законодавця до його виконання. Дослідники наголошують, що «продавець зобов'язаний передати покупцеві продане майно, якщо договір укладається як консенсуальний. Цей обов'язок вважається виконаним належно, якщо передача зроблена з дотриманням усіх умов договору щодо предмета, місця, строку, способу передачі. За цих обставин обов'язок продавця передати товар покупцеві вважається виконаним у момент: 1) вручення товару покупцеві, якщо договором установлений обов'язок продавця доставити товар; 2) надання товару в розпорядження покупця, якщо товар має бути переданий покупцеві за місцезнаходженням товару. Товар вважається наданим у розпорядження покупця, якщо у строк, встановлений договором, він готовий до передання покупцеві в належному місці й покупець поінформований про це. Готовий до передання товар має бути відповідно ідентифікований згідно з цілями договору, зокрема шляхом маркування» [199, с. 131].

Через специфіку житла як предмета договору купівлі-продажу обов'язок продавця передати житло як об'єкт нерухомості здійснюється шляхом надання останнього в розпорядження покупця за місцезнаходженням житла, що узгоджується із нормою п. 1 ч. 1 ст. 532 ЦК України, як звичайно, на підставі акта приймання-передачі, підписаного обома сторонами договору купівлі-продажу, який вважається невід'ємною частиною останнього. У будь-якому разі сторони можуть домовитися про інший порядок передання майна покупцеві. Однак у разі ухилення продавця від виконання цього обов'язку одним зі способів захисту прав покупця може стати відмова від договору купівлі-продажу на підставі норми ст. 665 ЦК України. Таке ж право гарантується покупцеві у разі невиконання продавцем обов'язку передати приналежності та документи, що стосуються житла, що встановлено ст. 666 ЦК України.

У контексті відмови від договору як способу захисту права власності на житло потрібно також згадати і про застосування його в межах зобов'язальних

правовідносин, опосередковуваних договором найму житла. Одразу зауважимо, що йдеться про захист прав наймодавця, якому належить право власності на житло. За загальним правилом, закріпленим у ст. 782 ЦК України, «наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд» [18]. Водночас, з огляду на забезпечення відносин щодо договору найму житла нормами спеціального правового регулювання, акумульованими у главі 59 ЦК України, зазначимо, що саме вони підлягають першочерговому застосуванню під час регламентації досліджуваних відносин. Комплексний аналіз норм глави 59 ЦК України свідчить про наділення правом на односторонню відмову від договору найму житла лише наймача. Це, зокрема, можливо на підставі абз. 1 ч. 1 ст. 825 ЦК України, згідно з якою наймач має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці [18]. Одразу зауважимо, що зазначений випадок не пов'язаний із порушенням та захистом договірних прав, на відміну від права наймача на односторонню відмову від договору найму житла, передбаченого абз. 3 ч. 1 ст. 825 ЦК України, яке виникає, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. На противагу наділення правом на відмову від договору наймача для наймодавця таких прав у контексті захисту належного йому права власності на житло законодавством не передбачено.

Відшкодування збитків як захід цивільно-правової відповідальності є одним із найбільш поширених способів захисту права власності на житло у позадоговірних зобов'язаннях, хоча завдяки своїй універсальності та відновлювально-компенсаційній природі доволі часто є єдиним ефективним та належним способом захисту права власності на житло і в абсолютних правовідносинах, і в договірних зобов'язаннях, що відбувається, зокрема, у випадках знищення майна, коли застосування речово-правових чи договірних способів захисту не матиме жодного змісту через припинення права власності на

житло. Зазначена теза є чи не найбільш актуальною в нинішніх умовах на тлі продовжуваної збройної агресії російської федерації проти України, коли десятки тисяч українців втратили свої домівки внаслідок численних терористичних атак країни-агресорки.

Одним із прикладів втілення механізму відшкодування збитків, завданих порушенням права власності на житло внаслідок військової агресії рф проти України на практиці, є рішення Київського районного суду м. Харкова від 20.09.2023 у справі № 953/4375/23. Так, позивач звернулася до суду із позовом до російської федерації, в якому просила суд стягнути з відповідача відшкодування завданої матеріальної шкоди в розмірі 582 500,00 грн, моральної шкоди в розмірі 4 000 000, 00 грн та відшкодування завданої неповнолітній ОСОБА\_2 моральної шкоди в розмірі 4 000 000, 00 грн. Позов обґрунтовувався тим, що позивач та її неповнолітня донька до повномасштабного вторгнення рф на територію України, зокрема в Харківську область, яке рф розпочала 24 лютого 2024 року, проживали у квартирі, яка на праві власності належить позивачу. Військова агресія супроводжувалася ракетними та артилерійськими обстрілами міста Харкова російською федерацією, які призводили до пошкодження цивільних об'єктів, житлових будинків. В результаті активних систематичних ворожих обстрілів території м. Харкова з боку військових сил російської федерації відбулося влучання в квартиру позивача, чим позивачу було завдано майнову шкоду в розмірі 582 000, 00 грн, яку позивач просить відшкодувати з відповідача. Також позивач зазначає, що у зв'язку з реальною та безпосередньою загрозою життю та здоров'ю всього населення Харківської області та міста Харкова, ОСОБА\_1 разом з її неповнолітньою донькою були вимушені залишити своє житло і майно та для забезпечення власного життя та збереження здоров'я, виїхати на проживання за межі Харківської області. Суд, обґрунтувавши неможливість поширення на рф судового імунітету внаслідок віроломного порушення нею всіх суверенних прав України, зазначив, що згідно із ч.9 ст.5 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово

окупованій території України», відшкодування матеріальної та моральної шкоди, заподіяної внаслідок тимчасової окупації державі Україна, юридичним особам, громадським об'єднанням, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, у повному обсязі покладається на російську федерацію як на державу, що здійснює окупацію. З огляду на зазначене суд ухвалив рішення про задоволення позовних вимог повністю [200].

Ще однією доволі цікавою в контексті застосування відшкодування винятково моральної шкоди як способу захисту права власності на житло є справа № 686/30265/21, у межах якої позивач звернувся до суду з позовною заявою про відшкодування моральної шкоди, завданої внаслідок збройної агресії рф. До свого вимушеного переселення позивач був зареєстрований та проживав у Луганській області. Із місця реєстрації та фактичного місця проживання змушений був виїхати внаслідок збройної агресії рф проти України та окупації країною-агресоркою частини території Луганської області України. Через постійний терор окупантами місцевого населення позивач змушений був виїхати до м. Хмельницького. Внаслідок вимушеного переселення він втратив особисте майно, звичний ритм життя та надію на повернення додому, тому звернувся до суду та просив стягнути компенсацію за завдану йому моральну шкоду, яку він оцінив у розмірі 60 000 (шістдесят тис.) євро, що в еквіваленті становить 1 880 400, 00 грн. Суд встановив, що дії відповідача спричинили позивачу душевні переживання, тривале перебування у пригніченому стані. Позивач разом із сім'єю був змушений розпочинати життя спочатку у незнайомому місті, без знайомих, друзів, рідних та грошей. У результаті душевних переживань він втратив здоров'я та спокій. Враховуючи викладене вище суд підтвердив наявність достатніх підстав для стягнення з відповідача на користь позивача відшкодування завданої моральної шкоди, а позов задовольнив [201].

Отже, із зазначеного робимо декілька висновків: 1) відшкодування майнової шкоди як захід цивільно-правової відповідальності є належним та ефективним способом захисту права власності на житло за наявності низки умов:

а) протиправності діянь порушника; б) спричинення негативних наслідків для власника житла; в) встановлення причинного зв'язку між протиправними діяннями порушника та негативними наслідками; г) наявності вини порушника; 2) відшкодування майнової шкоди є єдиним належним способом захисту права власності на житло у випадку знищення житла; 3) відшкодування моральної шкоди може мати самостійний характер у контексті захисту права власності на житло за наявності достатніх правових підстав для його застосування, визначених у ст. 23 ЦК України.

Крім того, потрібно звернути увагу на ще один важливий аспект, пов'язаний із відшкодуванням збитків внаслідок знищення об'єктів житлового фонду та вибором ефективного способу захисту. Йдеться про необхідність чіткого відмежування категорій «відшкодування збитків» та «компенсація», які часто вживаються як синонімічні. У юридичній літературі цілком слушно зацентровано увагу на тому, що питання відшкодування шкоди (стягнення з винної особи за завдану шкоду) вирішується у судовому порядку шляхом подання позову про відшкодування шкоди проти іншої винної особи, а суб'єктом, винним у завданні внаслідок війни шкоди, є російська федерація. Водночас «компенсація є різновидом державної соціальної допомоги, коли держава власним коштом виплачує певній категорії постраждалих кошти в тих розмірах і на тих умовах, які будуть визначені самою державою» [202]. Саме такий механізм відновлення порушених майнових прав з боку держави України знаходить своє відображення в Законі України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 р. Компенсацією в розумінні цього Закону є: а) виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна; б) надання грошових коштів для будівництва будинку

садибного типу, садового або дачного будинку; в) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення з використанням житлового сертифіката [59]. У цьому контексті компенсацію потрібно сприймати як юрисдикційний позасудовий спосіб захисту права власності на житло, що застосовують за результатами звернення власника житла, чиє житло зазнало пошкоджень чи знищення внаслідок збройної агресії РФ, до компетентних державних органів. Водночас згадану компенсацію не можна ототожнювати із відшкодуванням збитків, визначеним п. 8 ч. 2 ст. 16 ЦК України, оскільки її можна застосувати не в порядку притягнення порушника до цивільної відповідальності, а в межах надання державної соціальної допомоги потерпілим власникам житла.

### *Висновки до другого розділу*

1. Під механізмом захисту права приватної власності на житло потрібно розуміти нормативно упорядковану систему застосовуваних власником чи уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності правових форм, способів та засобів протидії безпосереднім чи опосередкованим неправомірним посяганням на право власності на житло, що мають між собою постійний зв'язку, відображають динаміку правозахисних відносин і забезпечують власнику житла відновлення можливості безперешкодного здійснення права власності на нього.

2. Під час визначення поняття способу захисту права власності на житло потрібно ґрунтуватися, по-перше, на його матеріально-правовій природі, яка передбачає можливість застосування до порушника суб'єктивного права тих чи інших заходів примусового впливу, а, по-друге, на лексичному значенні способу як категорії, що відображає не просто дію, а специфічність здійснення цієї дії (у нашому контексті – захисту права власності на житло), допустимий та ефективний правовий прийом, який дає змогу досягнути бажаного для власника



правового результату – відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло, а також усунення загрози такого порушення.

3. На підставі правила ч. 2 ст. 5 ЦПК України, яка закріплює можливість захистити суб'єктивне цивільне право способом, що не передбачений законом, є достатні правові підстави для перегляду та зміни усталеної в цивілістиці позиції щодо потреби в обмеженні спектра способів захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло, їх закріпленістю законом чи договором, у частині включення до нього й тих способів, які не знаходять свого відображення у приписах чинного законодавства та не суперечать йому. Водночас застосування останніх для захисту права власності на житло є потенційно можливим за умови: 1) незакріпленості в законі чи договорі ефективного способу захисту права власності на житло; 2) їх правомірного характеру; 3) ухвалення судом рішення про їх застосування на підставі власного розсуду.

4. Під способами захисту права власності на житло запропоновано розуміти не заборонені законом матеріально-правові прийоми протидії неправомірному посяганню на право власності на житло, зокрема й створенню загрози такого посягання, що застосовуються власником або уповноваженим суб'єктом правозахисної діяльності та спрямовані на відновлення можливості безперешкодної реалізації правомочностей, які входять до змісту належного йому права власності на житло, а також усунення негативних наслідків його порушення, невизнання чи оспорювання.

5. Виокремлено такі загальні кваліфікувальні ознаки речово-правових способів захисту права власності на житло: 1) вони є системою правових прийомів, що можуть бути застосовані власником житла у разі безпосереднього порушення правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом, а також у випадку невизнання суб'єктивного права власності на житло; 2) вони можуть застосовуватися винятково у випадку, якщо між власником житла та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 3) вони спрямовані на захист права власності на житло, відновлення та усунення перешкод у здійсненні

володіння, користування та розпорядження житлом, а також на ліквідацію сумнівів щодо належності права власності на житло; 4) можливість їх застосування належить винятково власнику для захисту права власності на житло, що збереглося в натурі.

6. Виокремлено основні кваліфікувальні ознаки віндикації як способу захисту права приватної власності на житло: 1) віндикація є речово-правовим способом захисту права власності на житло як абсолютного права, тобто може мати практичне застосування винятково у разі, якщо між власником та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 2) вимога щодо витребування житла із чужого незаконного володіння може застосовуватися винятково власником житла; 3) основною правовою підставою застосування віндикації є порушення правомочності власника щодо володіння житлом; 4) метою застосування віндикації є повернення власнику житла у його юридичне та фактичне володіння; 5) віндикація може бути застосована щодо житла як індивідуально визначеного майна, яке внаслідок незаконного вибуття з володіння власника збереглося в натурі.

7. В контексті захисту права приватної власності на житло однією з ключових передумов для можливості застосування віндикації є факт саме юридичного вибуття житла із володіння власника, тобто наявність державної реєстрації права власності на житло за порушником, у якого немає правових підстав володіння останнім. Зазначене зумовлено специфікою правового режиму житла як об'єкта нерухомості, речові права на який підтверджуються відомостями, внесеними до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Водночас наявність факту державної реєстрації права власності на житло за порушником робить його фактичним володільцем житла, проте не наділяє його правом володіння, яке належить тільки власнику житла і на відновлення якого й спрямована віндикація.

8. Виокремлено загальні кваліфікувальні ознаки усунення перешкод у користуванні та розпорядженні як способу захисту права приватної власності на

житло: 1) він є речово-правовим способом захисту права приватної власності на житло як абсолютного права, тобто може мати практичне застосування винятково у разі, якщо між власником та порушником немає зобов'язальних правовідносин; 2) вимога щодо усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом може застосовуватися винятково власником житла; 3) правовою підставою застосування негаторного позову є створення для власника житла безпідставних неправомірних перешкод у реалізації ним правомочностей щодо користування та розпорядження житлом без позбавлення його володіння останнім; 4) передумовами для можливості застосування негаторного позову є, по-перше, перебування житла у володінні власника, а по-друге, триваючий (продовжуваний) характер правопорушення, пов'язаного із позбавленням власника можливості вільно користуватися та розпоряджатися житлом; 5) метою застосування негаторного позову є припинення неправомірних продовжуваних (триваючих) на момент звернення до суду посягань на право власності на житло шляхом усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власником житлом.

9. Застосування визнання права для набуття права власності на житло носить винятковий характер та може бути застосованим лише у разі: а) набуття права власності на житло, самочинно збудоване на земельній ділянці, що не була відведена для цього, за умови надання земельної ділянки під уже збудоване житло, що знаходить своє безпосереднє законодавче закріплення; б) набуття права власності на житло за набувальною давністю, що знаходить своє підтвердження у практиці правозастосування.

10. З урахуванням актуальних судових позицій щодо застосування визнання правочину недійсним та правових наслідків недійсності правочину у контексті захисту права власності на житло можемо зробити такі висновки: 1) ці вимоги є самостійними на підставі мети їх застосування: визнання правочину недійсним спрямоване на анулювання прав та обов'язків, опосередкованих недійсним правочином, та недопущення виконання правочину, що не відповідає вимогам закону, загалом, в той час як реституція має на меті відновлення майнового

становища власника житла; 2) визнання правочину недійсним не обов'язково супроводжується застосуванням правил про реституцію, проте у разі визнання недійсним правочину, який був виконаний частково чи повністю, внаслідок чого відбулося передання майна чи коштів, ефективним способом захисту прав власника житла є одночасне поєднання цієї вимоги із застосуванням двосторонньої реституції, що, з одного боку, припинить протиправну дію правочину, а з іншого – відновить майновий стан власника житла, що був до вчинення недійсного правочину; 3) незважаючи на те, що двостороння реституція є обов'язковим правовим наслідком визнання правочину недійсним, суди мають право застосувати її лише у разі заявлення про це власником житла, за винятком застосування правових наслідків нікчемного правочину; інакше застосування судами реституції з власної ініціативи сприйматиметься як порушення процесуального принципу диспозитивності.

11. Основними особливостями застосування припинення дії, що порушує право у процесі захисту права власності на житло у зобов'язальних правовідносинах є: а) триваючий (продовжуваний) характер порушення права; б) наявність такого порушення на момент звернення власника житла з відповідною вимогою; в) застосування його для припинення винятково активної протиправної поведінки порушника, що проявляється у формі дій; г) можливість застосування його як в юрисдикційній, так і в неюрисдикційній формі, зокрема у процесі самозахисту.

## РОЗДІЛ 3

### ФОРМИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

#### 3.1. Особливості юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло

Право на захист права власності на житло, як уже неодноразово зазначалося, є складним міжгалузевим суб'єктивним цивільним правом, реалізація якого супроводжується потребою дотримуватися низки як матеріально-правових, так і процесуально-правових аспектів захисту, що постійно симбіотично взаємодіють. Саме тому функціонування механізму захисту потрібно розглядати комплексно. Застосування власником того чи іншого способу захисту як ключового матеріально-правового елемента механізму захисту безпосередньо зумовлене закріпленням достатніх процесуально-процедурних гарантій такого застосування, брак чи неефективність яких унеможливають реалізацію права на захист загалом. Зазначені гарантії у доктрині цивільного права традиційно охоплюються категорією форми захисту, яка, поряд зі способами та засобами захисту, є самостійним структурним елементом механізму захисту права приватної власності на житло. Через те, що поняття форми захисту права власності на житло розглядалося у підрозділі 1.3 дисертаційної роботи, на цьому етапі дослідження вважаємо за потрібне розглянути питання класифікації форм захисту.

Щодо класифікації форм захисту в доктрині цивілістики є чимало різноманітних підходів. Так, наприклад, Є. О. Харитонов виділяє судову, адміністративну, нотаріальну, самозахисну та громадську форми захисту залежно від природи юрисдикційного органу, що здійснює захист [203, с. 183]. Водночас зазначимо, що самозахист, так само як і громадський захист, не пов'язані з діяльністю юрисдикційних органів, з огляду на що, на наш погляд, зазначена класифікація форм захисту не видається послідовною. Науковець І. О. Ромащенко пропонує «поділяти форми захисту цивільних прав та охоронюваних законом

інтересів на безпосередню та опосередковану, що, на думку дослідника, є виправданим, оскільки відображає сутність самозахисту як такої форми захисту, яка використовується внаслідок самостійних дій потерпілої особи та адекватно характеризує зміст інших форм захисту, за яких потрібне буде звертання потерпілої особи до органів чи осіб, уповноважених на захист цивільних прав» [204, с. 111–112]. Аналізуючи зазначений підхід до класифікації форм захисту цивільних прав, зауважимо, що він заслуговує на увагу з погляду збагачення цивілістичної науки та утвердження важливості реалізації особи права на самозахист у процесі протидії неправомірним посяганням на суб'єктивне цивільне право чи охоронюваний законом інтерес. Водночас, на нашу думку, підхід, в основі якого лежить поділ форм захисту на самозахист і звернення до компетентних суб'єктів правозахисної діяльності, дещо гіперболізує значення самозахисту у контексті ефективності та результативності протидії неправомірним посяганням на суб'єктивні цивільні права, а особливо на право власності на житло як нерухоме майно, наділене особливим правовим режимом, застосування самозахисту щодо якого є радше винятком із правил, аніж звичною практикою. З огляду на зазначене вважаємо, що найбільш прийнятним і таким, що заслуговує на наукову пріоритетність, є усталений у доктрині цивілістики підхід до поділу форм захисту на юрисдикційну та неюрисдикційну, в основі якого лежить наявність чи брак у суб'єкта правозахисної діяльності юрисдикційних повноважень щодо протидії неправомірним посяганням на суб'єктивне цивільне право.

У контексті дослідження специфіки юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло, зауважимо, що в її основі лежить поняття «юрисдикція», яке за часів розвитку римського права використовувалося для визначення повноважень, що належали римському царю та магістрату, щоб здійснювати правосуддя у спрах між приватними особами (*inter privatos*) [205]. Цей термін використовують також і в приписах сучасного вітчизняного законодавства, наприклад у ст. 19 ЦПК України, згідно з якою юрисдикція – це категорія справ, що підлягають розгляду загальними судами. Крім того приписи

ст. 124 Конституції України визначають, що юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення [6]. Тобто, за загальним правилом, термін «юрисдикція» стосується діяльності судів і має своїм змістовим ядром конкретизацію обсягу їх компетенції щодо розгляду та вирішення судових справ.

Водночас, для досягнення цілей цього дослідження доцільнішим, на наш погляд, є використання розширеного тлумачення поняття юрисдикції як «передбаченої законом компетенції відповідних державних органів давати правову оцінку фактам, вирішувати правові спори, застосовувати юридичні санкції до правопорушників» [206, с. 1011]. Обґрунтованість цього підходу пояснюється насамперед тим, що поряд із традиційним судовим захистом, правові гарантії якого закріплені у ст. 16 ЦК України, цивільне законодавство декларує можливості звернення по захист цивільного права та інтересу й до органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування (ст. 17 ЦК України) [18], що не викликає подиву з огляду на закріплену у ч. 2 ст. 3 Конституції України правову норми про те, що «права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави» [6]. Отже, зважаючи на те, що одним із основних позитивних зобов'язань держави в особі її органів і посадових осіб є забезпечення і захист прав, свобод та інтересів її громадян, потребу у виділенні в межах юрисдикційної форми поряд із судовим й адміністративного захисту є цілком природною та обґрунтованою.

Крім того, згідно з правилами ст. 18 ЦК України стосовно деталізації правозахисних повноважень нотаріуса, зокрема, шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі, на наш погляд, є підстави для виокремлення в межах юрисдикційної форми й нотаріального захисту права приватної власності на житло. Щодо цього зазначимо, що визначення місця нотаріального захисту в механізмі захисту суб'єктивних цивільних прав завжди викликало чималі дискусії,

з огляду на що погляди дослідників щодо цього кардинально відрізняються. Так, наприклад, Н. М. Павлюк вказує на самостійність нотаріального захисту в межах юрисдикційної форми, визначаючи нотаріат як особливий публічно-правовий юрисдикційний орган, який є «об'єднанням осіб, уповноважених від імені держави на постійній і професійній основі здійснювати нотаріальну діяльність, спрямовану на охорону та захист прав і законних інтересів громадян і юридичних осіб» [207, с. 30]. Також в науковій літературі запропоновано «віднести захист цивільних прав нотаріусом до адміністративної форми, пояснюючи це фактом призначення нотаріуса на посаду, а також контролем за виконанням професійних обов'язків нотаріуса органом юстиції, а нотаріальні органи вважати або органами державного управління з адміністративним характером діяльності, або органами, які є по своїй суті адміністративними, але з особливим статусом» [208, с. 61]. Схожої позиції дотримується й О. В. Бігняк, який відносить виконавчий напис нотаріуса до засобів, вживаних під час адміністративної форми захисту [209, с. 178]. Однак, на переконання М. С. Долинської, «нотаріальний захист можна розглядати як сукупність засобів та заходів неюрисдикційного альтернативного характеру, спрямованих на забезпечення прав суб'єктів господарювання, зокрема, на кваліфіковану юридичну допомогу, запобігання або усунення можливостей порушення прав, відновлення порушених прав суб'єктів господарювання» [210, с. 30]. Отже, на сьогодні в доктрині цивільного права склалося три основних позиції щодо визначення місця правозахисної діяльності нотаріусів у механізмі захисту цивільних прав: 1) нотаріальний захист як самостійний напрям юрисдикційної форми захисту; 2) нотаріальний захист як різновид адміністративного захисту; 3) нотаріальний захист як напрям неюрисдикційного захисту.

Не вдаючись до докладного аналізу наукових дискусій щодо цього, зазначимо, що під час встановлення істинної природи нотаріального захисту потрібно ґрунтуватися на викладеній в юридичній літературі тезі про те, що «як державні, так і приватні нотаріуси є посадовими особами, діяльність яких



забезпечує належний правовий контроль у сфері цивільного обігу. Ця винятковість їх правового становища проявляється в тому, що нотаріус виконує функції державної влади (є суб'єктом правовідносин, що складаються у галузі здійснення нотаріальної діяльності, наділений повноваженнями у цій сфері та зобов'язаний дотримуватися вимог закону щодо здійснення спеціальних процедур)» [211, с. 10].

Погоджуючись із зазначеним, вважаємо, що місце правозахисної діяльності нотаріусів у механізмі захисту права приватної власності на житло має визначатися на підставі: 1) особливого дуалістичного правового статусу нотаріусів, утвореного внаслідок симбіозу публічних та приватних засад: з одного боку маємо законодавче закріплення публічно-правового статусу нотаріуса як посадової особи, уповноваженої державою на виконання від її імені виняткових функцій щодо посвідчення прав та фактів, що мають юридичне значення, а з іншого – здійснення нотаріальної діяльності у сфері правозастосування на засадах координації з метою охорони і захисту прав та інтересів приватних осіб; 2) неможливості ототожнення нотаріальної діяльності з адміністративною діяльністю органів державної влади з огляду на те, що змістом професійної діяльності нотаріусів є не управління, а правозастосування; 3) державного регулювання діяльності нотаріусів, здійснення контролю й нагляду за їхньою діяльністю з боку держави з метою недопущення зловживання нотаріусами своїми повноваженнями. З огляду на зазначене вважаємо за потрібне підтримати дослідників, які визначають нотаріальний захист самостійним специфічним напрямом юрисдикційної форми захисту, відмінним від адміністративного через поєднання у правозахисній діяльності нотаріусів як публічно-правових засад, що знаходять свій прояв у наділенні їх державою винятковими повноваженнями у сфері надання фактам об'єктивної дійсності юридичної вірогідності, так і приватноправових засад, які полягають у здійсненні нотаріусами функцій з охорони та захисту прав та інтересів фізичних і юридичних осіб у сфері приватноправового регулювання.

Отже, на наш погляд, систему юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло, в основі якої лежить наділення суб'єктів відповідними правозахисними повноваженнями з боку держави, становлять: а) судовий захист; б) адміністративний захист, здійснюваний органами державної влади, органами місцевого самоврядування та їх посадовими особами; в) нотаріальний захист, здійснюваний як державними, так і приватними нотаріусами.

Не викликає заперечень наведена в юридичній літературі теза про те, що «сама судова форма захисту цивільних прав є найефективнішою та найдосконалішою формою захисту прав, свобод і законних інтересів суб'єктів цивільних правовідносин» [212, с. 1]. На наш погляд, це насамперед пов'язано із наділенням судів винятковими за своїм характером повноваженнями щодо здійснення правосуддя, основними завданнями якого, на переконання В. В. Копейчикова, є: «всебічне зміцнення законності й правопорядку; запобігання злочинам та іншим правопорушенням; охорона від будь-яких посягань закріплених у Конституції України суспільного ладу, його політичної та економічної систем, соціально-економічних, політичних та особистих прав і свобод громадян, проголошених і гарантованих Конституцією та законами України, прав і законних інтересів підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань тощо» [213]. Отже, згідно з приписами ч. 2 ст. 124 Конституції України про те, що юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення [6], є всі підстави вважати, що, маючи своїм головним та винятковим покликанням здійснення в Україні правосуддя, саме професійна правозастосовча діяльність судів є пріоритетною формою юрисдикційного захисту права приватної власності на житло.

Безсумнівним є той факт, що здатність держави створити й забезпечити ефективність функціонування судової системи, а також законодавчо закріпити розгалужену систему юридичних гарантій діяльності судів для належного виконання покладених на них правозахисних функцій є базовими факторами, що

визначають потенційну можливість визнання її демократичною правовою державою, і саме у цьому напрямі розвивається вітчизняне правове регулювання відносин у сфері здійснення судами правосуддя. Так, Закон України «Про судоустрій і статус суддів», декларуючи функціонування судової системи на засадах верховенства права відповідно до європейських стандартів і забезпечення права кожного на справедливий суд, закріплює такі пріоритетно важливі гарантії ефективної діяльності судів, як незалежність їх від будь-якого впливу, професійність, заборона делегування функцій зі здійснення правосуддя, рівність перед законом і судом, гласність та відкритість судового процесу, обов'язковість судових рішень, що забезпечується можливістю застосування легального державного примусу тощо. Крім того, відповідно до статей 17, 18 Закону, здійснюючи свою діяльність за принципами територіальності, спеціалізації та інстанційності, суди в Україні наділені диференційованою юрисдикцією, що полягає у розмежуванні повноважень судів під час розгляду та вирішення спорів залежно від характеру спірних відносин та сфер, у межах яких вони виникають [214]. З урахуванням зазначеного суди спеціалізуються на розгляді цивільних, кримінальних, господарських, адміністративних справ, а також справ про адміністративні правопорушення, що своєю чергою є визначальним під час формування вітчизняної судової системи. На нашу думку, підхід щодо розподілу судових юрисдикцій є цілком виправданим із позицій максимізації компетентності й професійності виконання судами покладених на них завдань.

У контексті здійснення судового захисту права приватної власності на житло зазначимо, що абсолютну більшість справ у цій сфері розглядають загальні суди за правилами цивільного судочинства згідно зі ст. 19 ЦПК України, зокрема у порядку цивільного судочинства розглядають «справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства». Крім того, «суди розглядають у порядку цивільного судочинства вимоги щодо реєстрації майна та майнових прав, інших реєстраційних дій, якщо такі вимоги є похідними від спору

щодо такого майна або майнових прав, якщо цей спір підлягає розгляду в місцевому загальному суді і переданий на його розгляд з такими вимогами» [93].

Як зазначалося раніше, житло є особливим об'єктом цивільних прав, експлуатація якого пов'язана із забезпеченням базових фізіологічних та соціальних потреб людини, з огляду на що цілком очевидно, що власниками житла, як звичайно, є фізичні особи, які використовують його для проживання. Однак власниками житла можуть бути і суб'єкти підприємницької діяльності, зокрема, господарські товариства, а тому в разі порушення належного їм права власності на об'єкти житлового фонду, що відбувається у зв'язку зі здійснення ними підприємницької діяльності, судовий захист повинен здійснюватися за правилами господарського судочинства. Своєю чергою відносини щодо захисту права приватної власності на житло за участі державних органів чи їх посадових осіб, зокрема й щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень, підлягають регулюванню нормами адміністративного процесуального права, що закріплено у ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства [215]. Водночас у сфері досліджуваних правовідносин потрібно навести деякі застереження. Так, доволі поширеною категорією справ, пов'язаних із захистом права приватної власності на житло, є оскарження рішень державних реєстраторів як суб'єктів владних повноважень, наділених державою функціями зі здійснення державної реєстрації права власності та інших речових прав на житло. Зазначене, на перший погляд, свідчить про необхідність розгляду цих справ адміністративними судами з огляду на специфіку їх юрисдикції, проте позиція Верховного Суду щодо цього не є такою беззастережною.

Так, в одній із справ суд зазначив, що «під час визначення юрисдикційності спору з державним реєстратором чи щодо оскарження дій державного реєстратора критеріями розмежування адміністративної та цивільної (господарської) юрисдикцій є зміст спірних правовідносин та предмет оскарження. У разі оскарження дії державного реєстратора стосовно відмови позивачеві як заявнику в державній реєстрації прав і якщо цей спір не стосується речових прав чи

обмежень на нерухоме майно третіх осіб, то він є публічно-правовим і має розглядатися в порядку адміністративного судочинства. Проте, якщо позивач оскаржує дії державного реєстратора, який вчинив їх за заявою третьої особи, тобто дії стосуються правовідносин, що виникли чи виникають між державним реєстратором та іншою, відмінною від позивача, особою, вважається, що це – приватноправовий спір про право між позивачем та іншою особою щодо нерухомого майна, який повинен розглядатися в порядку цивільного чи господарського судочинства, залежно від суб'єктного складу сторін» [216].

Через переважання у сфері судового захисту права приватної власності на житло спорів приватноправового характеру, на нашу думку, потрібно зосередити увагу саме на особливостях здійснення цивільного судочинства, матеріально-правовим підґрунтям якого є приписи ч. 1 ст. 16 ЦК України про те, що «кожна особа має право звернутися до суду по захист свого особистого немайнового або майнового права та інтересу» [18]. Акцентуючи увагу на невичерпності способів судового захисту, закріплених у ч. 2 ст. 16 ЦК України, вітчизняний законодавець для утвердження цієї ідеї та створення механізму її процесуальної реалізації у ч. 2 ст. 5 ЦПК України закріплює правило, згідно з яким «у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону» [93]. У той же час у контексті практичності та ефективності цієї правової норми потрібно погодитися з О. Качмарем, який зазначає, що «хоча зміни до законодавства вносили з метою розширити перелік способів захисту порушених прав і надати суду можливість визначити у рішенні інший спосіб захисту, який не суперечить закону, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного права, нинішня судова практика не демонструє бажання судів реалізовувати надане їм законом повноваження та застосовувати ч. 2 ст. 5 ЦПК для того, щоб напрацьовувати нові і дієві способи захисту порушених прав» [217].

Справді, застосування норми ч. 2 ст. 5 ЦПК України, яка покликана сприяти практичній реалізації розширеного підходу до вибору способу захисту права власності на житло, відображеного у ч. 2 ст. 16 ЦК України, є доволі проблемним, адже: 1) застосування способів захисту, не заборонених законом, можливе завдяки не закріпленому законом чи договором ефективному способу захисту порушеного, невизнаного чи оспорюваного права, причому ефективність/неефективність способу захисту не є сталими характеристиками способу захисту та часто зазнають трансформацій під впливом судової практики; 2) суди неодноразово акцентують на не наділенні їх правом самостійно визначати ефективний спосіб захисту права замість позивача, тобто виходити за межі позовних вимог у разі, коли обраний позивачем спосіб захисту є неефективним, що підтверджується непоодинокими судовими рішеннями [218; 219]; 3) застосування способу захисту, не забороненого законом, є правом, а не обов'язком суду, що вказує здебільшого на декларативний характер цієї гарантії захисту права власності на житло через те, що немає легальних важелів впливу на судові органи для здійснення ними повноважень із застосуванням не заборонених законом способів захисту та сприяє усталенню практики відмов у задоволенні позовів з мотивів неефективності/неналежності способів захисту.

Зазначене у комплексі свідчить про незавершеність формування механізму судового захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й захисту права власності на житло, та створює плацдарм для потенційних маніпулювань у цій сфері з боку судових органів, які під час розгляду справи про захист права власності на житло можуть не скористатися закріпленим у ч. 2 ст. 5 ЦПК України правом та відмовити у задоволенні позову з огляду на неналежність та неефективність обраного позивачем способу захисту. Одним із прикладів цього є судова справа № 483/731/19, що розглядалася Верховним Судом за позовом про визнання права власності на нерухоме майно. Під час судового розгляду встановлено, що в грудні 2003 року на засіданні житлової комісії гарнізону затверджено рішення житлової комісії військової частини про надання житлової площі згідно із

загальною чергою майору із чотирма членами його сім'ї зі зняттям з квартирної обліку після отримання ордера. На підставі ордера на житлове приміщення в грудні 2003 року військовослужбовцю та членам його сім'ї надано право на зайняття житлового приміщення, а саме квартири. У липні 2017 року майор звернувся до Південного територіального квартирно-експлуатаційного управління Міністерства оборони України щодо приватизації спірної квартири, а в серпні 2017 року отримав відповідь про відмову. Рішенням Очаківського міськрайонного суду Миколаївської області позов було задоволено, визнано за позивачами право власності в рівних частках на квартиру. Апеляційний суд, скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи в задоволенні позову, базувався на тому, що передання у власність приватизованого житла відбувається на підставі рішення органу приватизації, оформляється свідоцтвом про право власності на житло, яке реєструється органом приватизації, а орган приватизації Міністерства оборони України не було залучено до участі у справі як відповідача. Позивачами обрано неналежний спосіб захисту свого порушеного права. З таким висновком суду апеляційної інстанції погодився й Верховний Суд з огляду на те, що «передача у власність приватизованого житла відбувається на підставі рішення органу приватизації, оформляється свідоцтвом про право власності на житло, яке реєструється органом приватизації, тому цей орган приватизації у будь-якому разі має бути залучений до участі у справі як відповідач. Спори, що виникають під час приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду, хоча й вирішуються судом, однак належним способом захисту у разі порушення такого права є не визнання права власності на квартиру, а визнання безпідставною відмови органу приватизації передати у приватну власність квартиру з державного житлового фонду з покладенням обов'язку на останнього оформити приватизацію житлового приміщення» [220].

Потрібно зазначити, що це лише один із численних випадків відмови у задоволенні судом позову з мотивів неефективності вибраного способу захисту, що потенційно може розцінюватися як порушення права кожного на доступ до

суду, яке впливає з п. 1 ст. 6 Європейської конвенції про захист прав людини та основоположних свобод. Крім того, як слушно зазначено в юридичній літературі, «відмовляючи у задоволенні позовів на тих підставах, що позивач обрав неефективний, на думку суду, спосіб захисту, суди у такий спосіб змушують позивачів повторно (вдруге, втретє) звертатися до суду з новими позовами, обираючи інший спосіб, який суд касаційної інстанції певний час вважає ефективним у спірних правовідносинах, хоча, проте, немає гарантій, що через якийсь час касаційний суд уже не вважатиме його ефективним» [221]. Це, на нашу думку, не сприяє утвердженню принципу процесуальної економії.

Для недопущення порушень міжнародно-правових норм, які гарантують права кожного на захист своїх прав та на справедливий суд, 20.03.2023 року у Верховній Раді України зареєстровано законопроект про внесення змін до ГПК України, ЦПК України, КАС України щодо забезпечення права на суд № 9127, яким пропонується викласти ч. 2 ст. 5 зазначених вище процесуальних кодексів у такій редакції: «Позивач може обрати спосіб захисту, передбачений законом або договором, або інший спосіб, який не суперечить закону. Суд не може відмовити у задоволенні позову на підставі обрання позивачем неефективного способу захисту, якщо такий спосіб передбачений законом або договором» [222].

Оцінюючи таку законодавчу пропозицію з огляду на тематику дисертаційної роботи, важливо зауважити, що такий підхід має низку і переваг, і вад. До переваг насамперед потрібно віднести закріплення додаткових правових гарантій власників щодо протидії неправомірним посяганням на належне їм право власності на житло, зокрема, у частині недопущення обмеження їхнього права на справедливий суд з огляду на неефективність, на думку суду, обраної ними матеріально-правової вимоги, адже вибір способу захисту права власності є прерогативою винятково носія порушеного суб'єктивного права. З іншого боку, вважаємо, що формулювання цієї правової норми є надто узагальненим та не містить деталізації механізму її практичної реалізації, що породжує низку ризиків, серед яких: 1) спонукання суду до задоволення позову, який передбачає



застосування хоч і передбаченого законом або договором способу захисту права власності на житло, проте неефективного у конкретному випадку порушення права власності, тобто такого, що не здатний досягти мети захисту, що своєю чергою знівелює всі вироблені протягом років судові позиції щодо належності та ефективності способів захисту; 2) покладання на суд обов'язку самостійно визначати спосіб захисту права власності на житло на тлі закріпленої у ч. 2 ст. 264 ЦПК заборони під час ухвалення рішення виходити за межі позовних вимог. У цьому контексті потрібно підтримати К. М. Пількова, який зазначає, що «розгляд безпредметного позову повинен завершуватися на більш ранній стадії, ніж розгляд справи по суті з ухваленням рішення, а саме шляхом повернення позовної заяви або залишення без розгляду такого позову» [223, с. 312].

На нашу думку, законодавче намагання не допустити обмеження юридичних гарантій судового захисту прав суб'єктів приватноправових відносин шляхом закріплення, з одного боку, можливості застосування ними будь-якого способу захисту прав, не забороненого законом, а з іншого боку, заборони судовим органам відмовляти у задоволенні позову на підставі вибору позивачем неефективного способу захисту, якщо такий спосіб передбачений законом або договором, заслуговує на конструктивну критику через нерозробленість законодавчого механізму реалізації цих приписів, що створює загрозу формування негативних тенденцій у сфері захисту права власності на житло в частині або спонукання судів здійснювати захист прав власників неефективними способами, які не мають своїм наслідком відновлення порушених прав, або самостійно застосовувати ефективний спосіб захисту, що прямо суперечить закріпленій у законодавстві забороні судів виходити за межі позовних вимог.

Висловлюючи власну позицію щодо застосування судом способів захисту права власності на житло як передумови належного функціонування механізму судового захисту, насамперед зазначимо, що розуміння сутності способу захисту як юридичної категорії та можливість його використання як специфічного правового прийому протидії неправомірному посягання на право власності на

житло повинні ґрунтуватися на таких його правових характеристиках, вироблених на основі аналізу чинних законодавчих підходів та позицій правозастосовчої практики, зокрема: 1) невичерпності та правомірності способів захисту права власності на житло, можливості застосовувати ті способи захисту, що не суперечать закону; 2) сприйнятті способу захисту як прояву реалізації принципу свободи вибору поведінки власника житла під час здійснення свого права на захист; 3) ефективності способу захисту, тобто відповідності способу захисту змісту права власності на житло, підданого неправомірному посяганням, характеру і наслідкам неправомірного посягання, а також його здатності відновити можливість власника повноцінно реалізувати правомочності, що входять до змісту порушеного права власності на житло.

Водночас кожна із цих характеристик повинна мати достатнє правове підґрунтя та відповідати нормам як матеріального, так і процесуального права під час практичної реалізації власником права на захист права власності на житло. Щодо першої з характеристик зауважимо, що актуальний вітчизняний підхід до закріплення невичерпності способів захисту, який викладено у ч. 2 ст. 16 ЦК України та ч. 2 ст. 5 ЦПК України, не є досконалим, адже, на нашу думку, недостатньо чітко відображає правову можливість саме власників житла використати будь-який не заборонений законом спосіб захисту, через що складається хибне враження про закріплення цього права за судом і лише після встановлення ним факту невизначення ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права законом чи договором. Для вдосконалення законодавчого підходу щодо невичерпності способів захисту загалом та права власності на житло зокрема, а також недопущення обмеження носіїв суб'єктивних цивільних прав у виборі правомірної матеріально-правової вимоги, яка, на їхню думку, здатна відновити їхнє порушене, невизнане чи оспорюване право, або усунути загрозу його порушення, пропонуємо з урахуванням запропонованих у підрозділі 2.1 дослідження змін до ч. 2 ст. 16 ЦК України (щодо утвердження

принципу *numerus clausus* способів захисту) внести відповідні зміни й у формулювання ч. 1 ст. 5 ЦПК України, виклавши її в такій редакції:

*«Стаття 5. Способи захисту, які застосовуються судом*

*1. Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором, а також в інший спосіб, який не суперечить закону».*

На нашу думку, зазначена зміна не лише остаточно покладе край дискусії щодо невичерпності способів захисту права власності на житло, що відповідає як вітчизняним конституційним приписам, так і позиціям Європейського Суду з прав людини, а й сприятиме утвердженню другої важливої характеристики способу захисту – сприйняття способу захисту як прояву реалізації принципу свободи вибору поведінки суб'єкта під час здійснення свого права на захист, адже обрання способу захисту є прерогативою винятково носія порушеного права, а не суду, що підтверджується ч. 2 ст. 264 ЦПК України, за якою суд під час ухвалення рішення не може виходити за межі позовних вимог. Водночас, як ми вважаємо, суд все-таки може захистити порушене, невизнане чи оспорюване право власності на житло іншим, ефективнішим способом, проте винятково за умови наявності конкретного за змістом волевиявлення власника, яке з процесуального погляду може виникнути до закінчення підготовчого засідання у вигляді зміни предмета позову (ч. 3 ст. 49 ЦПК України).

У контексті ефективності як однієї з основних характеристик способу захисту права власності на житло, яку останнім часом доволі часто піддають критиці через її оціночний та мінливий характер у сфері правозастосування, вважаємо за потрібне звернутися до ч. 1 ст. 2 ЦПК України, яка визначає, що «завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави». Зазначена норма, на нашу

думку, відображає мету не лише правозастосовчої діяльності суду, а й будь-якого іншого суб'єкта, що здійснює діяльність щодо протидії неправомірним посяганням на суб'єктивні права та охоронювані законом інтереси. Саме ефективність є ключовим критерієм доцільності застосування судом тієї чи іншої матеріально-правової вимоги власника до порушника з погляду його функціональної здатності стати інструментом відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло на підставі змісту цього права, характеру та правових наслідків посягання на нього. З урахуванням зазначеного суди під час вирішення справ повинні всіма наданими їм процесуальними засобами сприяти забезпеченню ефективності захисту, зокрема й мати змогу відхилити обраний спосіб захисту з мотивів його неефективності.

З огляду на зазначене вважаємо, що запропонована законодавцями заборона суду щодо відмови в задоволенні позову на підставі вибору позивачем неефективного способу захисту, якщо такий спосіб передбачений законом або договором, не є дієвою гарантією забезпечення права власника на ефективний судовий захист належного йому права власності на житло, а, навпаки, створює загрозу застосування способів захисту, не здатних досягти кінцевої мети захисту – відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного права власності на житло, а також усунення негативних наслідків неправомірного посягання на нього. На нашу думку, для такої пропозиції потрібно забезпечити альтернативу, в основу якої буде покладено ефективність матеріально-правової вимоги як ключовий орієнтир для визначення доцільності її застосування у процесі здійснення судом захисту порушеного права власності на житло.

Ще одним не менш важливим різновидом юрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло є адміністративний захист, який полягає у застосуванні органами державної влади та органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, покладених на них державою адміністративних (управлінських) повноважень з метою протидії неправомірному посягання на право власності на житло. Тобто адміністративний захист, на нашу думку,

потрібно розглядати як особливу форму реалізації державним органом адміністративної правосуб'єктності, яка є основою його адміністративно-правового статусу та пов'язана з делегуванням йому з боку держави відповідних владних повноважень. На переконання О. О. Кота, «адміністративну форму захисту можна умовно назвати спрощеною, оскільки вона передбачає менший набір процесуальних гарантій для учасників правового конфлікту щодо доведення своєї позиції, однак водночас має позитивні моменти завдяки оперативності вирішення спору» [163, с. 247].

Не викликає сумнівів той факт, що дослідження правової природи адміністративного захисту лежить здебільшого у площині публічно-правового регулювання та пов'язане з управлінською діяльністю органів державної влади і органів місцевого самоврядування. Не вдаючись до докладного вивчення цього питання у межах дисертаційної роботи, вважаємо за потрібне зосередити основну увагу на реалізації найбільш поширених напрямів адміністративного захисту у досліджуваній сфері.

Правовим підґрунтям для реалізації державними органами правозахисних повноважень є низка конституційних приписів, зокрема, ч. 2 ст. 3 Конституції України, згідно з якою права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, а також ч. 5 ст. 55 Конституції України, згідно з якою кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань [6]. На підставі комплексного аналізу зазначених приписів Основного Закону робимо висновок про те, що для утвердження закріпленого в Конституції України принципу людиноцентризму саме забезпечення прав і свобод людини визначається основоположною, найбільш фундаментальною метою діяльності держави, що зумовлює покладення на суб'єктів владних повноважень, які є легальними виразниками волі держави і діють від її імені, численних обов'язків щодо охорони та захисту прав та свобод громадян. Своєю чергою неухильне виконання суб'єктами владних повноважень правозахисних функцій

забезпечується гарантуванням особам, чиї права зазнали неправомірних посягань, найширших можливостей щодо здійснення їх захисту, зокрема й шляхом звернення із відповідними вимогами до державних органів. Чи не найважливішою складовою частиною механізму реалізації адміністративного захисту є приписи Закону України «Про звернення громадян», згідно зі ст. 1 якого кожен громадян має право «звернутися до органів державної влади, місцевого самоврядування, посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав і законних інтересів та скаргою про їх порушення» [224].

У контексті тематики цього наукового дослідження особливий інтерес викликає така форма звернень громадян, як скарга, яка згідно із ч. 4 ст. 3 Закону України «Про звернення громадян» є «зверненням з вимогою про поновлення прав і захист законних інтересів громадян, порушених діями (бездіяльністю), рішеннями державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, об'єднань громадян, посадових осіб» [224]. Важливо зазначити, що саме скарга, виконуючи функцію легального інструмента протидії посяганням на право приватної власності на житло, є ключовим процедурно-процесуальним засобом адміністративного захисту, призначенням якого є, по-перше, інформування суб'єкта владних повноважень про конкретні випадки порушення або створення загрози порушення права власності на житло з боку органів публічного адміністрування чи приватних осіб, а по-друге, актуалізація потреби власника у застосуванні з боку державних органів легальних прийомів протидії посяганням на право власності на житло для припинення порушення, усунення його негативних наслідків, а також відновлення можливостей власника житла повноцінно реалізувати належне йому право власності.

У межах досліджуваних правовідносин доволі поширеним напрямом адміністративного захисту на підставі скарги є оскарження рішень суб'єктів

владних повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, механізм реалізації якого закріплено у низці нормативно-правових актів, зокрема у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Так, згідно зі ст. 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду [125]. Важливо зауважити, що такі правові можливості адміністративного захисту прав власників нерухомого майна було закріплено не так давно, у 2016 р., у процесі реформування вітчизняної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що стало нагальною вимогою часу на тлі тенденції до різкого зростання кількості зловживань суб'єктами державної реєстрації своїми повноваженнями, виникнення численних випадків рейдерства, внаслідок яких власники незаконно позбавлялись своїх прав на нерухоме майно, а також сумнівної ефективності судового захисту права власності у цій сфері. Отже, цілком очевидно, що делегування Міністерству юстиції України та його територіальним органам правозахисних повноважень стало істотним розширенням гарантій власників житла щодо безперешкодної реалізації належного їм права власності та його захисту від порушень у сфері державної реєстрації. Крім оперативності, серед переваг адміністративного захисту права власності на житло також потрібно виокремити істотну економію коштів, що пов'язана з тим, що власники не мали потреби у здійсненні будь-яких додаткових фінансових витрат, пов'язаних із захистом, на противагу захисту в судовому порядку, який передбачає обов'язкову сплату судового збору. Крім того можливості щодо адміністративного захисту права власності на житло у сфері державної реєстрації істотно розвантажують зазвичай перенасичену різноманітними спорами судову систему і в такий спосіб сприяють більш ефективному її функціонуванню.

У контексті здійснення адміністративного захисту права приватної власності на житло потрібно виокремити й систему заходів суб'єктів владних повноважень у межах протидії неправомірному пошкодженню чи знищенню об'єктів житлового фонду, заподіяних внаслідок збройної агресії російської федерації проти України, які, на нашу думку, є найбільш актуальними у сучасних умовах воєнного стану. Сукупність цих заходів М. В. Бернацький розглядає як третій етап відновлення порушених бойовими діями прав щодо житла, тобто права власності та права на житло, що настає за першим етапом, протягом якого «до моменту переміщення осіб з непідконтрольних територій головним завданням держави є забезпечення права на життя цих осіб шляхом вчинення активних дій силами оборони із захисту життя таких осіб та їх евакуації на підконтрольні території», та другим етапом, під час якого «після евакуації такі особи набувають правового статусу внутрішньо переміщених осіб, який покликано повернути постраждалих осіб до нормального життя, зокрема й шляхом надання їм тимчасового житла. Третій етап починається із моменту подання потерпілими особами заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. У разі позитивного рішення внаслідок розгляду такої заяви потерпілі особи мають безумовне право на відшкодування вартості втраченого або пошкодженого збройною агресією житла» [225, с. 33].

Ідеться про механізм відновлення порушеного права власності на житло, закріплений у Законі України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 р. Основним способом адміністративного захисту права приватної власності на житло в цьому контексті є компенсація як особливий різновид державної допомоги, що знаходить своє застосування за результатами звернення власника



житла, чиє житло зазнало пошкоджень чи знищення внаслідок збройної агресії російської федерації, до компетентних державних органів.

Зауважимо, що згідно з п. 5 ст. 1 зазначеного вище Закону, різновидами компенсації є: «а) виконання робіт, пов'язаних із будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт; а-1) надання грошових коштів із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт; а-2) надання грошових коштів за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти; б) надання грошових коштів із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку; в) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку з використанням житлового сертифіката» [59]. Однак цікавим є те, що Закон визначає механізм надання компенсації лише за знищене житло, тоді як відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону обов'язок із визначення порядку надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна покладено на Кабінет Міністрів України, що не видається послідовним з огляду на назву Закону, а також його мету – визначення правових та організаційних засад надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України [59].

Крім того, на окрему згадку заслуговують й деякі проблемні аспекти цього Закону: 1) його дія поширюється лише на компенсацію щодо житла, яке було пошкоджено чи знищено із дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року, залишаючи поза увагою компенсацію за пошкоджене та знищене житло під час проведення в

Україні АТО та ООС, механізм якої на сьогодні не можна вважати досконалим; 2) Закон, надаючи право на компенсацію фізичним особам – громадянам, а також об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, управителям багатоквартирних будинків, житлово-будівельним (житловим) кооперативам, залишає поза увагу захист права власності на житло іноземців, а також юридичних осіб, які є власниками об'єктів житлового фонду; 3) Законом обмежується право отримувачів компенсації відчужувати житло, придбане ними з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років, що, на нашу думку, є надто тривалим строком, особливо в екстраординарних та нестабільних умовах воєнного стану, які у будь-який момент можуть спричинити потребу у зміні отримувачем компенсації місця проживання, а отже, й відчуження житлового приміщення.

Однак, незважаючи на деякі недосконалості вітчизняного підходу до правового регулювання відносин щодо надання компенсації за пошкоджені чи знищені об'єкти житлового фонду, вважаємо, що створення за короткий строк на тлі активних військових дій доволі ефективного механізму підтримки та захисту осіб, чиє житло постраждало внаслідок розв'язаної країною-агресоркою війни, свідчить про належне та сумлінне виконання Україною обов'язку щодо забезпечення і захисту прав та інтересів своїх громадян, а також утверджує принцип людиноцентризму у проведенні державної політики.

Насамкінець у контексті адміністративного захисту права приватної власності на житло потрібно згадати й про нотаріальний захист, який характеризується неабиякою специфікою порівняно із судовим та адміністративним захистом, адже характер діяльності нотаріусів не можна вважати безпосередньо правозахисним, як під час здійснення юрисдикційного захисту інших видів, незважаючи на його презюмування у ст. 18 ЦК України, відповідно до якої «нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку, встановлених законом» [18].

Як слушно зазначає Ю. В. Мартинюк, «нотаріальний порядок захисту цивільних прав характеризується істотною обмеженістю та одноманітністю правових прийомів, вчинюваних нотаріусами у процесі протидії неправомірним посяганням на цивільні права учасників договірних правовідносин. Проте, на думку дослідника, зазначене не потрібно сприймати як ваду цього виду юрисдикційного захисту, оскільки такий законодавчий підхід цілком гармоніює зі специфікою спеціального правового статусу нотаріусів та тими функціями, якими їх наділяє держава» [226, с. 191]. У будь-якому разі, на переконання В. М. Марченка, «захист суб'єктивних прав у межах вчинення нотаріальних дій відбувається внаслідок порушення таких прав або в разі наявності об'єктивних підстав розглядати порушення прав у майбутньому і здійснюється шляхом вчинення окремих нотаріальних дій» [227, с. 32].

Згідно із ч. 1 ст. 1 Закону України «Про нотаріат» «нотаріат в Україні – це система органів і посадових осіб, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені цим Законом, з метою надання їм юридичної вірогідності» [228]. З аналізу зазначеної законодавчої норми випливає, що нотаріуси в Україні наділені державою спеціальними юрисдикційними повноваженнями щодо надання фактам об'єктивної дійсності юридичної вірогідності, що своєю чергою не є діяльністю, безпосередньо пов'язаною із захистом прав у класичному розумінні останнього. Крім того, на підставі переліку основних обов'язків нотаріуса, визначених у п. 2 ст. 5 Закону України «Про нотаріат», яким передбачено обов'язок нотаріуса сприяти фізичним та юридичним особам у здійсненні їхніх прав та захисті законних інтересів, як видається, законодавча позиція полягає у наділенні нотаріуса функціями щодо сприяння у захисті інтересів, а не здійсненні захисту прав безпосередньо. Зазначимо, що на тлі приписів ст. 18 ЦК України «Захист цивільних прав нотаріусом» такий підхід видається найменш непослідовним.

Незакріплення на законодавчому рівні чіткого та вичерпного переліку нотаріальних способів захисту прав, зокрема й права приватної власності на

житло породжує теоретичні дискусії щодо конкретних напрямів правозахисної діяльності нотаріусів. Так, на переконання М. С. Долинської, «вчинення всіх видів нотаріальних дій, передбачених ст. 34 Закону «Про нотаріат», потрібно віднести до нотаріальних способів захисту цивільних прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, для яких буде вчинено такі нотаріальні дії» [229, с. 165]. Проте, на нашу думку, настільки широке тлумачення правозахисних повноважень нотаріуса не відповідає усталеному розумінню захисту як діяльності, що здійснюється за певних правових підстав – у разі порушення, невизнання, оспорювання прав, а також створення загрози їх порушення. Адже, наприклад, виконання нотаріусом обов'язку щодо посвідчення договору купівлі-продажу квартири у жодний спосіб не пов'язане із настанням однієї з правових підстав для захисту права власності, а спрямоване насамперед на забезпечення правомірності вчинюваного правочину та створення гарантій недопущення в майбутньому його порушень з боку сторін. Зазначене стосується й інших напрямів нотаріальної діяльності, які здебільшого мають на меті охорону, а не захист прав та інтересів, за винятком закріпленого у ст. 18 ЦК України такого способу нотаріального захисту, як вчинення виконавчого напису. Як зазначають дослідники, «його сутність полягає в юрисдикційному підтвердженні безспірності обов'язку боржника, що породжує правовий наслідок у вигляді стягнення грошових сум або передачу майна. Призначенням виконавчого напису, крім надання йому юридичної вірогідності, є поновлення та визнання порушених прав суб'єктів цивільних правовідносин спеціально уповноваженим суб'єктом – нотаріусом (з відновлення або визнання порушених або оспорюваних прав і інтересів їх носії, які здійснюються в певних формах, визначеними способами, у законодавчо визначених межах)» [230, с. 6]. Погоджуючись із зазначеним, вважаємо за потрібне зауважити, що вчинення виконавчого напису нотаріуса як особливий спосіб нотаріального захисту права власності на житло застосовується у разі його порушення з метою юридичної констатації цього факту та відновлення

можливості власника повноцінно реалізувати належне йому право власності шляхом витребування майна з володіння порушника.

Водночас зазначимо, що вчиненням виконавчого напису способи нотаріального захисту не вичерпуються, адже під час виникнення конкретних правових підстав для протидії неправомірному посягання права власності на житло, зокрема, створення реальної загрози його порушення, деякі із законодавчо визначених повноважень нотаріусів все ж набувають чіткого правозахисного змісту та спрямовуються на досягнення однієї із цілей цивільно-правового захисту – недопущення порушення права власності. Ідеться насамперед про накладення заборони на відчуження об'єкта житлового фонду, закріплене у ст. 73 Закону України «Про нотаріат». Так, нотаріус «за місцезнаходженням житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна або за місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину накладає заборону їх відчуження за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона» [228].

Ще одним доволі важливим нотаріальним способом захисту права приватної власності на житло є прийняття на зберігання правопідтверджувальних документів на житло, яке демонструє свою ефективність у контексті протидії посягання на право власності за наявності у власника житла вагомих підстав вважати, що документи можуть бути вилучені з володіння проти його волі. Механізм реалізації зазначених нотаріальних повноважень знаходить свою деталізацію у Главі 19 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та з-поміж іншого передбачає: 1) складання опису документів; 2) видачу свідоцтва про прийняття документів на зберігання; 3) зберігання документів у залізних шафах чи сейфах, опечатаних печаткою нотаріуса; 4) можливість повернення документів у будь-який момент на вимогу власника [231]. Зазначене, на нашу думку, вказує на істотний правозахисний ефект цього напряму нотаріальної

діяльності в контексті протидії реальній загрозі порушення права приватної власності на житло.

Крім того, до способів нотаріального захисту права приватної власності на житло можна віднести посвідчення фактів, що власник житла є живим чи перебуває у певному місці, для недопущення здійснення незаконних маніпуляцій із належним йому на праві власності житлом, а також вжиття заходів щодо охорони спадкового майна, що здійснюється насамперед в інтересах спадкоємців з метою збереження об'єктів житлового фонду, які входять до складу спадщини, та забезпечення переходу права власності на них після смерті спадкодавця. Незважаючи на здебільшого охоронний характер цієї нотаріальної дії, вона може набути яскравого правозахисного змісту у разі виникнення реальної загрози неправомірних маніпуляцій із житлом у зв'язку зі смертю власника.

На підставі зазначеного вище можемо зробити висновок про те, що в контексті досліджуваних правовідносин правозахисна діяльність нотаріусів наділена істотною специфікою порівняно із судовим та адміністративним захистом права приватної власності на житло, що пов'язано насамперед з унікальністю правової природи покладених на нотаріусів повноважень, їх здебільшого правоохоронною метою та спрямованістю на сприяння безперешкодному здійсненню особами належного їм права власності на житло шляхом підтвердження фактів правомірності вчинюваних ними правочинів і здійснення інших нотаріальних дій з метою надання їм юридичної вірогідності. Однак задекларувавши у ст. 18 ЦК України правозахисний напрям діяльності нотаріусів, вітчизняний законодавець тим самим наділив їх низкою повноважень щодо здійснення легальної протидії неправомірному посягання на право власності на житло, які відіграють важливу роль в забезпеченні ефективності механізму його цивільно-правового захисту, особливо в контексті необхідності здійснення протидії створенню загрози порушення права приватної власності на житло. Водночас можливість кваліфікації тих чи інших нотаріальних дій як способів нотаріального захисту залежить, по-перше, від здійснення їх внаслідок

виникнення однієї з правових підстав для захисту права власності (порушення, невизнання, оспорювання, створення реальної загрози порушення), а по-друге, від їх здатності відновити можливість власника повноцінно реалізувати належне йому право власності шляхом припинення порушення або ліквідації його загрози.

### **3.2 Особливості неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло**

Забезпечення власників житла можливостями повноцінної реалізації права на ефективний засіб правового захисту, задекларованого у ст. 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а також права кожного будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань, закріпленого у ч. 5 ст. 55 Конституції України, зумовлює потребу у створенні з боку держави розгалуженої системи правових гарантій цивільно-правового захисту права приватної власності на житло як шляхом наділення широкими правозахисними повноваженнями державних органів, які б здійснювали протидію порушенням права приватної власності на житло від імені держави, так і шляхом формування достатньої законодавчої бази для ефективного цивільно-правового захисту без звернення до уповноважених державних суб'єктів. У контексті останнього йдеться про неюрисдикційну форму захисту як самостійний елемент механізму захисту суб'єктивних цивільних прав.

Як зазначають дослідники, «хоча, як звичайно, захист порушених цивільних прав, вирішення суперечок пов'язують саме із судовим захистом, проте юрисдикційна форма захисту цивільно-правових відносин не завжди є доцільною та необхідною і може задовольнити очікування сторін у спорі» [232, с. 64]. Справді, незважаючи на те, що в основі юрисдикційної правозахисної діяльності лежить делегування уповноваженим суб'єктам здійснення функцій держави із захисту прав та інтересів учасників приватноправових відносин, що супроводжується можливістю застосування засобів державного примусу і,

відповідно, надає такому захисту вагомих додаткових гарантій надійності, досить часто через різноманітні фактори, як-от перевантаженість судової системи, довготривалість та чимала вартість судового розгляду справ, надмірний бюрократизм, а іноді й непрофесійність адміністративного захисту, не беручи вже до уваги високий рівень корупції, яка ще й досі супроводжує функціонування вітчизняного державного апарату, доцільність звернення власників до юрисдикційних органів по захист порушених прав та інтересів викликає неабиякі сумніви. Крім того, у цьому контексті актуальності набуває й диференціація характеру посягань на право власності на житло, малозначність чи неістотність яких можуть вказувати на те, що у власника житла немає потреби в застосуванні засобів юрисдикційного захисту, що зумовлює можливість протидіяти порушенням самостійно. Саме тому вважаємо за потрібне підтримати О. А. Беляневич, яка зазначає, що «говорити про те, що неюрисдикційна форма захисту порівняно із юрисдикційною є «другорядною», «неповноцінною» і може нехтуватися правозастосувачем, або про пріоритетність юрисдикційної форми тощо, немає жодних підстав. До того ж відповідно до закону (ст. 20 ЦК) право на захист особа здійснює на свій розсуд» [233, с. 63].

На нашу думку, неюрисдикційна форма захисту, яку в контексті тематики цієї дисертаційної роботи потрібно сприймати як важливу систему правових гарантій протидії неправомірним посяганням на право власності на житло без залучення уповноважених державою правозахисних суб'єктів, є дієвою альтернативою юрисдикційній діяльності щодо захисту цивільних прав за наявності передумов до її застосування, основними серед яких є: а) відповідність вчинюваних у процесі неюрисдикційного захисту дій характеру посягання на право власності на житло; б) їх потенційна здатність досягнути мети цивільно-правового захисту, зокрема, усунути порушення права приватної власності на житло або загрозу його порушення, а також відновити можливість власника щодо його безперешкодної реалізації.



Потрібно зауважити, що вітчизняне законодавство не містить легальної дефініції поняття неюрисдикційного захисту, з огляду на що розвивається переважно у площині цивілістичної доктрини. За такої умови питання сутності та диференціації неюрисдикційного захисту є доволі дискусійними. Так, на думку А. О. Пахомової, «неюрисдикційна форма захисту цивільних прав являє собою самостійний захист особою своїх порушених прав. Тобто особа не звертається до компетентних державних органів. За фактом це вчинення фактичних дій, спрямованих на охорону і забезпечення своїх особистих майнових та інших немайнових прав» [234, с. 165]. Досліджуючи особливості неюрисдикційної форми захисту, В. Г. Жорнокуй зауважує, що «вона охоплює дії громадян і організацій, пов'язані із захистом цивільних прав і охоронюваних законом інтересів, які вчиняються ними самостійно, без звернення по допомогу до державних та інших компетентних органів (самозахист цивільних прав). Водночас, на думку дослідника, до такої форми захисту належить лише самозахист» [235, с. 148]. Ідею щодо розуміння неюрисдикційної форми захисту цивільних прав як самозахисту підтримує й В. Л. Яроцький, який зазначає, що «самозахист є єдиним способом реалізації неюрисдикційної форми захисту» [236, с. 64]. Із таким висновком погоджується й І. О. Ромащенко, на переконання якого «винятково самозахист кваліфікується як неюрисдикційна форма захисту, а заходів самозахисту вживає сама потерпіла від порушення особа. Тому дослідник не поділяє наявної в доктрині позиції, що поряд із самозахистом у межах неюрисдикційної форми захисту виокремлюється й спільне врегулювання розбіжностей сторонами, оскільки за таких обставин бракує притаманних захисту ознак, а саме врегулювання може відбуватися на будь-якій стадії відносин між суб'єктами, незалежно від наявності порушення прав чи інших підстав для захисту» [204, с. 111]. Отже, як бачимо, чимало дослідників дотримується думки щодо доцільності саме вузького розуміння неюрисдикційного захисту, виділяючи в його межах лише самозахист.

На думку ж інших авторів, неюрисдикційну форму захисту суб'єктивних цивільних прав потрібно тлумачити більш широко. Так, як зазначає Ю. В. Мартинюк, «ключовим у правильному розумінні неюрисдикційного захисту є не факт, коли бракує звернення по захист цивільних прав до інших суб'єктів взагалі, а той факт, коли у цих суб'єктів немає юрисдикційних повноважень, тобто наділення їх державою компетенцією щодо прийняття обов'язкових до виконання рішень і застосування заходів державного примусу» [226, с. 205]. Схожої думки дотримується й О. Г. Хрімлі, який вважає, що проявом «неюрисдикційної форми захисту прав є залучення суб'єктами власних резервів і використання наданих їм законом засобів і способів правового захисту порушених суб'єктивних прав... Залучення суб'єктом третіх осіб задля захисту прав шляхом врегулювання спору власне сторонами спору за допомогою таких третіх осіб, які не наділені правом виносити обов'язкові для сторін рішення (медіаторів, незалежних експертів, посередників та ін.), також буде належати до неюрисдикційної форми захисту прав» [237, с. 26]. Таку ж позицію займає й О. П. Рудницька, яка вважає, що «неюрисдикційна форма захисту стосується будь-яких способів врегулювання спорів за межами судових процедур. Також, на думку дослідниці, крім самозахисту, до неї потрібно відносити й альтернативні способи вирішення конфліктів, які зазвичай мають попередньо нейтральну оцінку, переговори, примирення, посередництво та арбітраж» [232, с. 65].

Отже, на підставі викладеного зазначимо, що сучасне доктринальне розуміння поняття неюрисдикційного цивільно-правового захисту ґрунтується на двох основних підходах: 1) щодо сприйняття неюрисдикційного захисту винятково як самозахисту, який полягає у самостійному здійсненні носієм порушеного права заходів протидії без звернення до будь-яких суб'єктів правозахисної діяльності; 2) щодо сприйняття неюрисдикційного захисту як специфічної правозахисної діяльності, що здійснює носій порушеного суб'єктивного права самостійно або шляхом звернення по сприяння у захисті/по захист порушених цивільних прав, зокрема й із застосуванням засобів

альтернативного вирішення спорів. За цих обставин в основі розмежування викладених теоретичних підходів лежить можливість чи неможливість вважати альтернативне вирішення спорів повноцінною правозахисною діяльністю, що своєю чергою є важливим із погляду здійснення систематизації та диференціації неюрисдикційного захисту.

Щодо власної позицію стосовно цього вважаємо за потрібне акцентувати увагу на традиційному для Європейського Союзу розумінні альтернативного вирішення спорів (Alternative Dispute Resolution) як особливих процедур позасудового врегулювання спорів шляхом звернення до неупередженого органу/організації з вирішення спорів, що закріплено у Директиві 2013/11/EU Європейського Парламенту і Ради від 21 травня 2013 року про альтернативне вирішення споживчих спорів та внесення змін до Регламенту (EU) № 2006/2004 та Директиви 2009/22/EU. Крім того, положення ст. 1 Директиви закріплюють її мету, яка полягає в тому, щоб шляхом досягнення високого рівня захисту сприяти належному функціонуванню внутрішнього ринку з метою забезпечення суб'єктів можливостями на добровільній основі вирішувати спори шляхом звернення до організацій, які пропонують незалежні, неупереджені, прозорі, ефективні, швидкі та справедливі альтернативні процедури вирішення спорів [238]. Нещодавні зміни до Директиви, схвалені Європарламентом та Радою 17.10.2023 року, утвердили якісний правозахисний характер альтернативного вирішення спорів, закріпивши правила про те, що основною метою створення нормативної бази для регулювання відносин щодо альтернативного вирішення спорів є забезпечення високого рівня захисту суб'єктів з можливістю альтернативно вирішувати незначні спори, за якими вони не бажають звертатися до суду через витрати й час [239].

Отже, із зазначеного випливає, що відповідно до усталеного у європейському законодавстві підходу альтернативні процедури вирішення спорів розуміють саме як правозахисну діяльність, що здійснюють під час виникнення спорів між суб'єктами приватноправових відносин щодо реалізації належних їм цивільних прав, зумовлених порушеннями останніх або створенням загрози їх

порушень, та проявляється у застосуванні специфічних примирювальних заходів, що мають на меті усунення перешкод у здійсненні прав та їх відновлення. Саме тому у контексті реалізації перспектив щодо гармонізації законодавства України із європейськими підходами основним завданням вітчизняної цивілістичної доктрини у цьому напрямі, на нашу думку, має стати утвердження та розвиток вчень про альтернативне вирішення спорів саме як особливої діяльності в межах неюрисдикційного захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло з огляду на те, що: 1) альтернативне вирішення спорів здійснюється спеціальними суб'єктами (приватними особами чи організаціями), діяльність яких не пов'язана із реалізацією правозахисних повноважень від імені держави; 2) змістом діяльності суб'єктів альтернативного вирішення спорів є врегулювання та вирішення спорів, що виникають між суб'єктами приватноправових відносин щодо реалізації належних їх цивільних прав; 3) переважними підставами для застосування заходів у межах альтернативного вирішення спорів є порушення або загроза порушення цивільних прав одним із суб'єктів спірних правовідносин, що унеможлиблює їх сприятливий розвиток.

Водночас потрібно піддати сумніву твердження деяких науковців про те, що «альтернативне вирішення спору, на відміну від самозахисту, може відбуватися на будь-якій стадії відносин між суб'єктами, незалежно від наявності порушення прав чи інших підстав для захисту» [204, с. 111], адже, наприклад, згідно із ч. 1 ст. 3 Закону України «Про медіацію» метою проведення медіації є запобігання виникненню конфліктів (спорів) у майбутньому або врегулювання будь-яких конфліктів (спорів) [240], тобто, вважається, що зазначена форма альтернативного вирішення спорів має законодавчо визначені підстави застосування, зокрема, виникнення або створення загрози виникнення спору, які переважно мають місце саме у разі порушення або створення загрози порушення суб'єктивних цивільних прав. З огляду на зазначене, вважаємо за потрібне підтримати позицію тих дослідників, які наголошують на необхідності розгляду процедур альтернативного

вирішення спорів в межах правового режиму неюрисдикційного захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права приватної власності на житло.

Отже, у контексті тематики цього наукового дослідження неюрисдикційна форма захисту, що передбачає здійснення протидії неправомірним посяганням на право власності на житло шляхом застосування засобів самозахисту чи процедур альтернативного вирішення спорів, на нашу думку, наділена такими особливостями, що зумовлюють її правову природу: 1) вона є невід'ємним складовим елементом механізму цивільно-правового захисту права приватної власності на житло, що створює додаткові гарантії реалізації конституційного права кожного будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань; 2) правозахисна діяльність у межах неюрисдикційної форми захисту права приватної власності на житло здійснюється безпосередньо власником або за його зверненням спеціальними суб'єктами, діяльність яких не пов'язана із реалізацією делегованих державою повноважень щодо захисту цивільних прав та наділена приватноправовим характером; 3) здійснення правозахисної діяльності побудоване на засадах диспозитивності, координації, гнучкості, юридичної рівності її учасників, переважно добровільного виконання рішень; 4) здійснення неюрисдикційної правозахисної діяльності здебільшого не супроводжується необхідністю дотримання учасниками формально-процесуальних процедур; 5) неюрисдикційний захист наділений субсидіарним характером стосовно юрисдикційного, є альтернативою останньому та може бути застосований у разі, якщо характер неправомірного посягання на право приватної власності на житло та бажані для власника правові результати захисту не потребують обов'язковості здійснення правозахисної діяльності юрисдикційними органами чи посадовими особами. На підставі зазначеного під неюрисдикційною формою захисту права приватної власності на житло потрібно розуміти систему не заборонених законом дій, що здійснюються безпосередньо власником та/або залученими ним спеціальними суб'єктами правозахисної діяльності (приватними особами чи

організаціями) у процесі протидії неправомірним посяганням на право власності на житло на засадах диспозитивності, координації, процедурної гнучкості, юридичної рівності, переважно добровільного виконання рішень з метою досягнення між сторонами спірних правовідносин консенсусу та відновлення можливостей власника безперешкодно реалізувати належне йому право власності на житло.

Щодо диференціації неюрисдикційної форми захисту права власності на житло, насамперед зазначимо, що єдиним її різновидом, закріпленим на рівні ЦК України, є самозахист. Акцент вітчизняного законодавця на особливому значенні самозахисту у системі цивільно-правового захисту загалом має своє пояснення, адже саме його вважають найдавнішою історичною формою протидії порушенням прав людини. Як зазначають дослідники, «право, а досить часто – і обов’язок людини захищати себе особисто, своє життя і свободу, майно, свободу своєї сім’ї, роду, племені, народу від будь-яких зовнішніх посягань виникли фактично одночасно із зародженням людської цивілізації і задовго до його позитивного нормативного закріплення. Право на самозахист є природним, невід’ємним правом людини. Воно було до виникнення держави, яка пізніше взяла на себе обов’язок сприяти правомірним приписам своїх громадян» [241, с. 43]. До того ж, на нашу думку, сама ідея, покладена в основу самозахисту, є природною через те, що жоден суб’єкт правозахисної діяльності, навіть той, що здійснює її від імені держави, не заінтересований в ефективному та результативному захисті суб’єктивного права так, як його носій, з огляду на що створення для нього можливостей та забезпечення гарантій самостійної протидії порушенню, невизнанню чи оспорюванню його прав є цілком закономірним.

Ч. 1 ст. 19 ЦК України визначає, що «особа має право на самозахист свого цивільного права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань. Самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства» [18]. З огляду на тематику цієї дисертації робимо висновок про те, що правом на самозахист наділений не лише

власник житла, а й інша особа у разі, якщо сталося порушення чи протиправне посягання на чуже право власності. Зокрема, у цьому разі йдеться про: 1) здійснення особою низки фактичних дій у майнових інтересах іншої особи без доручення (Глава 79 ЦК України); 2) здійснення особою низки фактичних дій у процесі рятування від реальної загрози майна іншої особи, яке має істотну цінність (ст. 1162 ЦК України); 3) здійснення особою низки фактичних дій у стані крайньої необхідності (ст. 1171 ЦК України). Зазначене загалом спростовує наявну в доктрині тезу про те, що, коли особа вчиняє дії щодо захисту іншої особи, то про самозахист не йдеться [242, с. 214], адже в його основу покладено не буквальний захист власного суб'єктивного права, а самостійну, без звернення до суб'єктів правозахисної діяльності протидію посяганням на власне суб'єктивне право або суб'єктивне право іншої особи.

Другим важливим аспектом, який впливає з аналізу законодавчого підходу до правового регулювання відносин із самозахисту права приватної власності на житло, є питання правових підстав його застосування – порушення та протиправного посягання. На нашу думку, законодавча диференціація цих понять у контексті визначення передумов для здійснення власником чи іншою особою самозахисту права приватної власності на житло не є доцільною, тому що будь-яке порушення, невизнання, оспорювання права власності, а також створення загрози його порушення охоплюються поняттям протиправного посягання як найбільш загальною правовою підставою захисту цивільних прав, що характеризується внутрішньою диференціацією залежно від характеру посягання. На користь цього свідчить і теза Ю. В. Мартинюка, який пропонує узагальнене визначення цивільно-правового захисту як «сукупності активних дій уповноваженого суб'єкта, що за своєю сутністю є адекватною та дозволеною законом реакцією на протиправне посягання на суб'єктивне право» [226, с. 35]. На підставі зазначеного, на нашу думку, доцільним є внесення змін до ч. 1 ст. 19 ЦК України та викладення її в такій редакції:

*«Стаття 19. Самозахист цивільних прав*

*1. Особа має право на самозахист свого цивільного права та права іншої особи від протиправних посягань».*

На незначне коригування заслуговує й законодавчий підхід щодо визначення поняття самозахисту, закріпленого у ч. 2 ст. 19 ЦК України, з огляду на зазначене раніше засоби захисту є допоміжним процесуально-правовим та процедурним елементом механізму захисту, призначенням якого є сприяння у практичній реалізації матеріально-правових вимог – способів захисту. Саме тому вважаємо, що для визначення змісту самозахисту правильніше буде розглядати його як застосування особою способів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства, як специфічні прийоми протидії посяганням на суб'єктивні цивільні права, що відображають зміст дій у процесі самозахисту.

Відповідно до ч. 2 ст. 19 ЦК України вимоги, що ставляться законодавцем до способів самозахисту, мають відповідати: а) змісту права, що порушене; б) характеру дій, якими воно порушене; в) наслідкам, що спричинені цим порушенням [17]. Такий підхід закріплено й у нормах Кримінального кодексу України, зокрема у ст. 36, яка визначає, що «перевищенням меж необхідної оборони визнається умисне заподіяння тому, хто посягає, тяжкої шкоди, яка явно не відповідає небезпечності посягання або обстановці захисту. Перевищення меж необхідної оборони тягне кримінальну відповідальність лише у випадках, спеціально передбачених у статтях 118 та 124 цього Кодексу» [243].

Важливість цього підходу складно переоцінити в контексті забезпечення під час здійснення самозахисту принципу пропорційності, який, як слушно зауважує Р. А. Майданик, означає, що «державі має право обмежувати права людини тільки тоді, коли це дійсно необхідно, і тільки в такому обсязі, в якому її заходи будуть співмірними до переслідуваної мети» [244, с. 76]. Через те, що брак будь-яких законодавчих обмежень щодо здійснення права на самозахист може призвести до проявів свавілля, здійснення захисту всупереч правам та інтересам інших осіб, заподіяння їм шкоди, неспівмірної із характером посягання на право власності на



житло, а також порушення загального правопорядку, що в теорії юриспруденції традиційно називається самоправством, закріплення на законодавчому рівні вимог до вибору способу самозахисту в частині забезпечення його відповідності характеру протиправного посягання є цілком закономірним.

Проте в контексті аналізу норми ч. 2 ст. 19 ЦК України потрібно акцентувати на ще одній непослідовності законодавця щодо визначення підстави для самозахисту, якою є лише порушення права. Такий підхід сприймається критично на тлі приписів ч. 1 цієї статті, яка такими підставами визнає порушення і протиправне посягання. Також потрібно навести позицію О. І. Антонюк, яка широко тлумачить право на самозахист та визначає його як можливість «у разі порушення свого цивільного права або інтересу, цивільного права чи інтересу іншої особи, виникнення реальної загрози такого порушення застосувати доцільну та адекватну протидію, яка не заборонена законом і не суперечить моральним засадам суспільства та спрямована на запобігання або припинення цього порушення чи ліквідацію його наслідків» [245, с. 5].

Отже, зважаючи на потребу у віднесенні до правових підстав реалізації права власника на самозахист належного йому права власності на житло не лише порушення останнього, а й створення загрози такого порушення, що загалом відповідає підтриманій у цій роботі ідеї щодо превентивного захисту суб'єктивних цивільних прав, а також превентивного характеру дій у стані крайньої необхідності чи в процесі рятування від реальної загрози майна іншої особи, яке має істотну цінність, що також охоплюється категорією самозахисту, вважаємо за доцільне у контексті забезпечення послідовності законодавчого підходу до правового регулювання відносин із самозахисту запропонувати викладення ч. 2 ст. 19 ЦК України в такій редакції:

*«Стаття 19. Самозахист цивільних прав*

...

*2. Способи самозахисту мають відповідати змісту права, що піддається протиправному посяганню, характеру протиправного посягання, а також спричиненим ним наслідкам».*

Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 19 ЦК України способи самозахисту можуть обиратися самою особою чи встановлюватися договором або актами цивільного законодавства, у такий спосіб даючи змогу власнику житла на власний розсуд вибрати прийоми самостійної протидії посяганню на право власності на житло та закріплюючи принцип *numerus clausus* способів самозахисту. Саме тому ми не можемо погодитися з дослідниками, які вказують таку ознаку вітчизняного інституту самозахисту, як «передбаченість у законі або договорі заходів, якими уповноважена особа має право скористатися для безпосереднього впливу на порушника» [246, с. 137].

Щодо характеру активних дій, які охоплюються категорією самозахисту права приватної власності на житло, в науці цивільного права склалося два основних підходи. Так, на переконання Л. І. Ляшевської, «самозахистом є дії фактичного та/або юридичного характеру із визначеними межами реалізації, що вчиняються з метою протидії наявному правопорушенню чи недопущення його вчинення у майбутньому, його припинення та/або ліквідації його наслідків» [247, с. 4]. Водночас Н. В. Філик вважає, що «самозахист цивільних прав полягає у здійсненні вповноваженою особою дозволених законом дій фактичного порядку, спрямованих на охорону його особистих або майнових прав й інтересів» [248, с. 348]. Не претендуючи на остаточність у вирішенні цієї дискусії, на нашу думку, у контексті тематики цього наукового дослідження вважаємо за потрібне підтримати позицію щодо неодмінності віднесення до самозахисту, крім дій фактичного характеру, також і дії юридичного характеру, зокрема, заходів оперативного впливу (наприклад, односторонню відмову від зобов'язання, односторонню зміну зобов'язання, відмову від прийняття виконання зобов'язання), зважаючи на: а) тотожні підстави їх застосування, тобто у разі порушення права приватної власності на житло у межах зобов'язальних

правовідносин; б) тотожну мету їх застосування, тобто припинення протиправного посягання на право власності на житло; в) самостійне застосування їх власником житла у процесі протидії протиправним посяганням на право власності на житло.

Важливим у контексті дослідження самозахисту як різновиду неюрисдикційного захисту права власності на житло є й визначення часових меж його застосування, відповідність яких забезпечує своєчасність та ефективність дій, що становлять зміст самозахисту. З урахуванням специфіки правових підстав для застосування самозахисту, до яких потрібно відносити порушення або створення реальної загрози порушення права приватної власності на житло, очевидним є висновок про те, що з погляду часових аспектів вчинення власник може вчинити дії у порядку самозахисту безпосередньо під час порушення права приватної власності на житло або перед цим, проте за умови, що виникла реальна загроза такого порушення, яка дає власнику достатні підстави вважати, що воно неодмінно відбудеться, наприклад, встановлення власником перешкод для недопущення протиправного проникнення в житло та забезпечення недоторканності останнього. Водночас наявність реальної загрози порушення в такому разі є обов'язковим для кваліфікації дій власника як самозахисту, адже, якщо такими перешкодами іншій особі заподіяно шкоди і підстав для їх застосування немає, власник повинен бути притягнений до юридичної відповідальності.

Як слушно зазначає А. А. Фігель, «самозахист є першою стадією у захисті порушених житлових прав. Він може бути єдиним засобом захисту, якщо порушене житлове право під час його застосування відновлюється, а також може застосовуватися у комплексі з іншими засобами захисту, якщо самозахист не є ефективним» [114, с. 170]. У цьому контексті особливого значення набуває можливість власника житла після застосування не заборонених законом прийомів самозахисту звернутися по захист порушеного права власності до суду чи іншого юрисдикційного органу у разі, якщо дії у процесі самозахисту не дали бажаних для власника результатів. Водночас, якщо немає законодавчих заборон на

одночасне застосування як юрисдикційного, так і неюрисдикційного захисту, власник житла, якщо цього вимагають обставини, може здійснювати дії щодо самозахисту і під час судового розгляду його вимоги. Втім, як слушно зауважує О. І. Антонюк, «за наявності рішення суду про відмову у захисті особа не має права вдаватися до самозахисту, а може оскаржити це рішення у визначеному порядку» [245, с. 10]. Зазначене застереження про неможливість у цьому разі застосувати заходи самозахисту є цілком слушним через встановлення судом факту відсутності правової підстави для здійснення цивільно-правового захисту права власності на житло загалом.

Також можливою є ситуація, коли судові рішення про захист права власності на житло ухвалені на користь власника, проте воно не виконується відповідачем. Щодо цього Д. Д. Луспеник зазначає, що у разі, «якщо зобов'язана особа тривалий час не виконує рішення суду, яке набрало чинності (наприклад, не зносить огорожу для усунення перешкод у користуванні суміжною земельною ділянкою), то потерпіла особа має право з допомогою друзів примусово перенести огорожу». Такі дії, на думку вченого, будуть правомірними, оскільки уповноважена особа здійснить самозахист свого порушеного права [249, с. 4]. На підставі цього І. О. Осолінкер робить висновок «про існування ще однієї особливості самозахисту: він може здійснюватися до юрисдикційного захисту або після нього. Цей приклад демонструє, що юрисдикційний захист не дав бажаного результату, а тому особа все ж таки застосувала неюрисдикційні способи та засоби. Водночас не можна не зазначити, що в цій конкретній ситуації особа діяла відповідно до вимог закону, вона сприяла закону» [250, с. 794].

Проте такий підхід підтримують не всі. Так, на думку П. Д. Гуйвана, «не витримує критики припущення, що до способів здійснення самозахисту можна віднести самостійне виконання потерпілою особою рішення суду на її користь, не чекаючи відповідних дій виконавчої служби. Аргументуючи думку, дослідник зазначає, що правовий захист вже відбувся за допомогою реалізації охоронної вимоги певним юрисдикційним органом, адже саме ці рішення в подальшому

виконуються виконавчою службою. Крім того, зазначені можливі дії вірителя у жодний спосіб не збігаються за змістом та наслідками із заходами самозахисту, позаяк їх вчинення не запобігає та не припиняє порушення, а лише забезпечує виконання вже захищеного права» [251, с. 17]. Якщо ми погоджуємось щодо другого, то теза про факт завершеності цивільно-правового захисту без виконання судового рішення викликає неабиякі сумніви, адже цінність будь-якого судового рішення як кінцевого, бажаного для заявника результату правозастосування полягає лише у його належному виконанні; інакше рішення суду про застосування тієї чи іншої матеріально-правової вимоги матиме лише декларативний характер, а сам захист буде незавершеним, адже не буде досягнуто основної мети захисту – припинення посягання на суб'єктивне цивільне право та відновлення можливостей безперешкодної реалізації цього права його носієм.

Щодо можливості власника житла у разі невиконання порушником права власності судового рішення у порядку самозахисту вчинити фактичні дії з метою самотійного його виконання, ще й із залученням інших осіб, юридично не пов'язаних ні з житлом, ні з правом власності на нього, вважаємо, що визнання допустимості таких дій, а також всіляке обґрунтування з боку дослідників їх доцільності містить у собі низку загроз, основною серед яких є підрив авторитету держави у частині констатування факту її нездатності реалізувати легальний примус як основний правовий інструмент забезпечення правопорядку у суспільстві, особливо на тлі закріплення у ст. 129-1 Конституції України основ виконання судових рішень в Україні, які полягають у тому, що: 1) судові рішення є обов'язковим до виконання; 2) держава забезпечує виконання судового рішення у визначеному законом порядку; 3) контроль за виконанням судового рішення здійснює суд [6]. З огляду на зазначене, цілком очевидно, що виконання судових рішень, зокрема й визначення порядку їх виконання, а також здійснення контролю у цій сфері віднесено в Україні до виняткової юрисдикції держави в особі державної виконавчої служби та приватних виконавців, через що, на нашу думку, самотійне вчинення власником житла фактичних дій, спрямованих на примусове

виконання судового рішення у разі його невиконання порушником не має під собою жодного юридичного підґрунтя та має бути кваліфіковане як самоправство, тобто самовільне, протиправне вчинення будь-яких дій всупереч встановленому законом порядку. Тож із цього випливає, що застосування заходів самозахисту після ухвалення судом рішення як про задоволення позовних вимог власника житла, так і про відмову в їх задоволенні, виходить за межі правової площини.

Отже, підсумовуючи зазначене вище, можемо виокремити низку особливостей самозахисту як специфічного різновиду неюрисдикційного захисту права приватної власності на житло: 1) правом на самозахист права власності на житло наділений не лише його власник, а й інша особа; 2) загальною правовою підставою для можливості застосування заходів самозахисту є неправомірне посягання на право власності на житло, яке залежно від характеру може бути диференційоване на порушення права власності та створення загрози його порушення; 3) змістом самозахисту є вчинення власником або іншою особою не заборонених законом активних дій фактичного та/або юридичного характеру, спектр яких визначається з урахуванням принципу *numerus clausus*; 4) заходи, застосовувані в межах самозахисту права приватної власності на житло, повинні відповідати характеру неправомірного посягання та його наслідкам; 5) заходи самозахисту права приватної власності на житло можуть бути застосовані безпосередньо під час його порушення або до цього, проте за умови, що є реальна загроза такого порушення; 6) застосування заходів самозахисту не позбавляє власника можливості звернутися по захист порушеного права власності на житло до юрисдикційних органів, зокрема, до суду; 7) застосування заходів самозахисту після винесення судом рішення є неможливим як у разі задоволення позовних вимог, так і в разі відмови в їх задоволенні. Зважаючи на зазначене, під самозахистом права приватної власності на житло пропонуємо розуміти не заборонені законом дії фактичного та/або юридичного характеру, здійснювані власником житла або іншою особою самостійно, без звернення до суб'єктів правозахисної діяльності, у процесі протидії неправомірному посягання на право

власності на житло з метою припинення порушення права власності або усунення загрози його порушення.

Як зазначалося раніше, ще одним не менш важливим напрямом неюрисдикційного захисту права власності на житло, який упродовж багатьох років активно та успішно реалізується у світовій та європейській правозахисній практиці, проте не виправдано поступається популярністю судовому захисту в Україні, є так зване альтернативне вирішення спорів, систему якого становлять різноманітні позасудові процедури примирювального характеру за неупередженого посередництва третіх осіб. З огляду на специфіку принципів альтернативного вирішення спорів, які становлять інституційну основу правозахисної діяльності в межах примирювальних процедур альтернативного характеру (це, зокрема, принципи законності, добровільності, рівності, диспозитивності, координації, співробітництва, конфіденційності тощо), переваги цього напрямку неюрисдикційного захисту права приватної власності на житло не можуть бути предметом розгляду. До них з-поміж іншого можна віднести: а) забезпечення максимально індивідуалізованого підходу до вирішення спору шляхом проведення переговорів, що дає змогу досягнути консенсусу між сторонами спірних правовідносин з урахуванням інтересів кожної з них; б) можливість сторін спірних правовідносин безпосередньо впливати на результат вирішення спору; в) досягнення соціального ефекту, пов'язаного із можливістю збереження/встановлення належного рівня взаємин між конфронтаційними сторонами; г) гнучкість та неформальність процедури вирішення спорів; г) істотне розвантаження судової системи та ін.

Через невирішеність на законодавчому рівні питання щодо правової природи та сутності альтернативного вирішення спорів набувають неабиякої дискусійності у площині цивілістичної доктрини. Не вдаючись до докладного аналізу наявних щодо цього позицій, вважаємо за потрібне підтримати Т. І. Шинкара, яка запропонувала розуміти поняття альтернативного вирішення спорів як «припинення юридичних конфліктів (спорів) без винесення акта за

результатами розгляду справи по суті в судовому або адміністративному порядку, що полягає у досягненні сторонами взаємоприйнятної або взаємовигідної угоди про урегулювання наявних розбіжностей або ухваленні обов'язкового третейського рішення, що зазвичай здійснюється на підставі добровільного волевиявлення сторін та за правилами, що самостійно встановлюються сторонами або застосовуються за їх згодою» [252, с. 222–223]. Вважаємо, що пропозиція авторки щодо розуміння альтернативного вирішення спорів, яке передбачає віднесення до цієї категорії як різноманітних примирювальних процедур, так і захисту суб'єктивних прав у порядку третейського судочинства, сприяє найбільш повному розкриттю змісту цього поняття, а саме: а) відображає багатовекторність цього поняття; б) спростовує поширену в науці тезу про малоефективність альтернативного захисту з огляду на неможливість застосування щодо нього заходів державного примусу.

У контексті останнього вважаємо за потрібне звернути увагу на такий різновид процедур альтернативного вирішення спорів, як третейське судочинство. Відносини щодо утворення та діяльності третейських судів в Україні врегульовано Законом України «Про третейські суди», ст. 1 якого визначає третейський суд як «недержавний незалежний орган, що утворюється за угодою або відповідним рішенням заінтересованих фізичних та/або юридичних осіб для вирішення спорів, що виникають із цивільних та господарських правовідносин» [253]. Незважаючи на відмінність таких особливостей організації діяльності третейських судів, як добровільність утворення, недержавний (приватний) характер діяльності, договірні засади діяльності, від юрисдикційної правозахисної діяльності державних судів, деякі дослідники розглядають діяльність третейських судів як альтернативну юрисдикційну правозахисну діяльність. Зокрема, С. Л. Рабенко вважає, що «внутрішні третейські суди та міжнародний комерційний арбітраж входять до юрисдикційної системи держави, оскільки вітчизняні законодавчі норми уповноважують такі установи на вирішення спорів шляхом застосування особливої третейської процедури розгляду спорів» [254, с. 363]. Категорично не



погоджуючись із таким баченням правової природи третейського судочинства, наведемо доволі слушну тезу Ю. В. Мартинюка, який зазначає, що, «якщо взяти до уваги традиційне значення терміна «юрисдикція» як повноважень (право) на здійснення діяльності із владного вирішення компетентними органами різних питань, що виникають у сфері застосування права, то можна вважати, що «характер саме владно-імперативного вирішення питань, що є ключовим у діяльності юрисдикційних органів, для третейського судочинства не властивий» [255, с. 124]. Враховуючи, що третейські суди не наділені державою повноваженнями зі здійснення правосуддя, яке є «ексклюзивною» функцією державних судів, не входять до вітчизняної судової системи та не ухвалюють рішень іменем України, цілком очевидно, що кваліфікація діяльності третейських судів як юрисдикційної, навіть із застереженням про її альтернативність, є хибною.

У контексті встановлення можливості третейських судів здійснювати розгляд спорів, пов'язаних із захистом права власності на житло, особливий інтерес викликає ст. 6 Закону України «Про третейські суди», в якій розглянуто визначення підвідомчості справ третейським судам. Так, третейські суди можуть розглядати будь-які справи, що виникають із цивільних та господарських правовідносин, за винятком з-поміж іншого справ у спорах щодо нерухомого майна, зокрема й земельних ділянок (п. 7) [253], що істотно обмежує можливість власника житла як об'єкта нерухомості здійснити захист порушеного права власності у третейському суді. Зазначимо, що відповідні зміни у частині істотного обмеження підвідомчості третейських судів розглядати спори щодо нерухомості були внесені до Закону у 2009 р., хоча до моменту набуття змінами чинності, базуючись на моніторингу Єдиного державного реєстру судових рішень, практика розгляду третейськими судами справ у спорах щодо нерухомості була звичною, особливо щодо визнання права власності, щодо відчуження нерухомого майна тощо. Зрозуміло, що причиною таких змін стала «тенденція, що в багатьох випадках третейські суди починали розгляд справ невдовзі після державної

реєстрації, що свідчить про те, що вони використовувалися для вирішення спору, ймовірно, такого, що не було, за наявності первісної згоди сторін справ як на спосіб вирішення правового спору, так і на результат, якого вони прагнули досягти заздалегідь. Метою застосування третейських судів у такий спосіб був пошук можливостей «узаконити» об'єкт нерухомості чи перехід права власності на нього, оскільки інші способи були або не доступними, або дорогими. В окремих випадках третейські суди були використані з метою порушення прав інших осіб, не учасників третейського провадження, та застосовані у механізмах так званого рейдерства [256, с. 17]. Проте усвідомлення вітчизняним законодавцем виняткових переваг третейського судочинства як альтернативної правозахисної діяльності, що дає змогу розвантажити судову систему і в такий спосіб сприяти її безперешкодному функціонуванню, все-таки привело до перегляду підходу щодо обмеження підвідомчості справ третейським судам, наслідком чого стала розробка проекту Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку утворення та діяльності третейських судів з метою відновлення довіри до третейського розгляду» № 3411 від 29 квітня 2020 року [257], який з-поміж іншого передбачає повернення третейським судам можливості розглядати справи у спорах щодо нерухомого майна, зокрема й земельних ділянок, виключивши зі змісту ст. 6 Закону України «Про третейські суди» пункт 7, який зазначене на цей час забороняє.

Зазначимо, що цей законопроект був схвалений у першому читанні і нині очікує на друге читання, проте не викликає сумніву факт його прийняття у найближчому майбутньому, адже у п. 4.1.5 Стратегії розвитку системи правосуддя та конституційного судочинства на 2021–2023 роки одним із напрямів (заходів) удосконалення вітчизняного судочинства визначено розвиток альтернативного (позасудового) та досудового врегулювання спорів, зокрема удосконалення порядку утворення та діяльності третейських судів, і навіть щодо підвищення вимог до засновників третейських судів, зміцнення інституційних можливостей третейського самоврядування, розширення підвідомчості справ третейським

судам, поширення гарантій конфіденційності на третейських суддів [258]. Отже, вважаємо, ухвалення зазначеного вище законопроекту у частині повернення третейським судам повноважень щодо розгляду спорів у сфері нерухомості не лише сприятиме успішній реалізації Стратегії розвитку системи правосуддя та конституційного судочинства, а й матиме важливий правозахисний ефект для власників житла з погляду розширення можливостей щодо застосування альтернативних заходів захисту права приватної власності на житло, а отже, й гарантій його безперешкодної реалізації завдяки закріпленню на законодавчому рівні можливості виконання рішень третейських судів у примусовому порядку.

Крім удосконалення системи третейського судочинства, ще одним напрямом розвитку альтернативного (позасудового) та досудового врегулювання спорів визначено Стратегією запровадження та розвиток інституту медіації, зокрема, встановлення для окремих, визначених законом, категорій справ обов'язкового досудового порядку врегулювання спорів з використанням медіації [258]. І якщо із виконанням першого завдання вітчизняний законодавець успішно впорався шляхом ухвалення у 2021 році довгоочікуваного Закону України «Про медіацію», то друге станом на сьогодні залишається нереалізованим, що можна пояснити правилами п. 4 ст. 1 Закону, які визначають медіацію як позасудову *добровільну*, конфіденційну, структуровану процедуру, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів. Згідно зі ст. 5 Закону участь у медіації є добровільним волевиявленням учасників медіації. «Ніхто не може бути примушений до врегулювання конфлікту (спору) шляхом проведення медіації» [240].

Загалом дослідники вважають, що «медіація виступає дієвим механізмом врегулювання правових спорів, що має такі особливості: застосування медіації не обмежується жодною галуззю права (її застосування можливе у цивільних, сімейних, трудових, адміністративних спорах тощо); основними принципами медіації є добровільність, конфіденційність; незалежність та неупередженість

медіатора тощо; визначення на законодавчому рівні вимог до осіб, які планують стати медіатором» [259, с. 653]. Зазначене своєю чергою свідчить, що через цілу низку переваг медіаційного вирішення спорів, які підсилюються його гнучкістю та неформальністю, координацією зусиль учасників медіації та професійністю медіаторів, досліджувані примирювальні процедури можуть стати ефективною альтернативою юрисдикційному захисту права приватної власності житло. Водночас потрібно пам'ятати, що з огляду на специфіку житла як особливого об'єкта права власності аж ніяк не всі спори можуть бути вирішеними за допомогою медіації. Щодо цього в юридичній літературі слушно зазначено, що «конфлікти, які мають ознаки «немедіабельності», в жодному разі не мають вирішуватися у процесі медіації. Проведення медіації там, де цього не потрібно було робити, може призвести до вкрай негативних наслідків, зокрема, збільшення рівня ескалації між сторонами та остаточного знищення довіри» [260]. У будь-якому разі зазначимо, що медіабельність того чи іншого спору повинна визначатися у кожному конкретному випадку на основі практичних напрацювань медіаційного вирішення спорів через незакріпленість критеріїв медіабельності на рівні законодавства. У цьому контексті особливого значення набуває професійність та компетентність медіатора, який перед досягненням між усіма учасниками медіації згоди щодо застосування медіаційної процедури та укладенням договору про проведення медіації на підставі з'ясування усіх обставин конфлікту (спору) повинен зробити висновок щодо доцільності його врегулювання шляхом медіації.

Повертаючись до питання закріплення для окремих категорій справ обов'язкового досудового порядку врегулювання спорів з використанням медіації, зазначимо, що сьогодні у жодній з європейських країн не запроваджено обов'язковості застосування медіації для вирішення спорів через потребу в забезпеченні кожному права на доступ до суду, закріпленого у ст. 6 Європейської конвенції з прав людини. У той же час у деяких європейських юрисдикціях обов'язковим є вжиття сторонами спору спроб щодо його врегулювання із

застосуванням медіації до початку судового процесу. Йдеться, зокрема, про Італію, де обов'язковість проведення медіації була визначена Законом № 98 про невідкладні заходи щодо відновлення економіки від 2013 року. Серед спорів, у яких в Італії передбачені обов'язкові спроби медіації, зокрема, такі: спори щодо орендних правовідносин; спори щодо реалізації речових прав, як-от, права власності; спори щодо спадкового правонаступництва; сімейні спори тощо. Щодо Австрії, то обов'язковість медіації як основної передумови для можливості звернення до суду запроваджено в цій країні ще у 2004 році, проте сфера цих спорів обмежена окремими різновидами конфліктів між сусідами [261]. Спроби запровадити обов'язкову медіацію були здійснені й французьким законодавцем внаслідок ухвалення Закону № 2019–222 від 23 березня 2019 року про програмування на 2018–2022 роки та реформу системи правосуддя. Так, було запроваджено вимогу щодо використання одного з альтернативних способів вирішення спорів, зокрема й медіації, у разі виникнення міжсусідських конфліктів та порушення правил добросусідства, якщо вартість предмета спору не перевищує 5000 євро. Перш ніж звернутися до суду, сторони повинні з власної ініціативи спробувати примиритися із застосуванням медіації. Якщо такої спроби не буде зроблено, суд може «ex officio» відхилити позов як неприйнятний [262]. Аналіз зазначених вище законодавчих підходів деяких європейських країн показує, що серед категорій спорів, щодо яких процедура медіації проводиться обов'язково, є й ті, що безпосередньо пов'язані із захистом права приватної власності на житло.

Щодо України зауважимо, що в цьому напрямі законодавцем також було здійснено низку заходів щодо створення правової основи для закріплення можливості запровадження обов'язкової медіації для окремих категорій справ. Йдеться, зокрема, про внесення у 2016 р. змін до ст. 124 Конституції України, які уможливили визначення законом обов'язкового досудового порядку урегулювання спору. Відповідної адаптації зазнало й цивільне процесуальне законодавство, зокрема, ст. 16 ЦПК, ч. 1 якої визначає, що сторони вживають заходів для досудового врегулювання спору за домовленістю між собою або у випадках, коли

такі заходи є обов'язковими згідно із законом. Водночас потрібно констатувати, що на сьогодні норми щодо обов'язкового проведення медіації залишаються «мертвими» з огляду на законодавчу незакріпленість відповідних категорій спорів. Однак, на нашу думку, саме створення та закріплення переліку спорів, для вирішення яких обов'язковим є попереднє застосування медіації, повинно стати одним із перспективних завдань у процесі здійснення реформування вітчизняної системи судочинства з метою, по-перше, адаптації вітчизняного законодавства до стандартів країн ЄС, по-друге, розвантаження судової системи, а по-третє, для запевнення учасників приватних правовідносин в дієвості процедур альтернативного вирішення спорів, зокрема, медіації, й розвінчування міфів про їх неефективність у контексті захисту суб'єктивних прав, зокрема й права власності на житло.

Насамкінець зауважимо про ще один доволі поширений різновид альтернативного вирішення спорів, який порівняно з рештою різновидів є чи не найменш фінансово затратним, проте не менш ефективним у контексті створення можливостей для врегулювання різноманітних конфліктних ситуацій. Ідеться про переговори, або діалог. Переговори як різновид альтернативного вирішення спорів – це процес взаємодії між сторонами спору, спрямований на досягнення певних форм домовленостей, які ґрунтуються на спільному інтересі, для вирішення правового спору [263, с. 131]. Науковець О. Спектор визначає переговори «як самостійний універсальний спосіб альтернативного вирішення цивільно-правових спорів, що реалізується через переговорний процес під час безпосередньої конструктивної взаємодії сторін і спрямований на досягнення взаємоприйняттого компромісного рішення» [264, с. 9].

Відносини в межах переговорів не отримують законодавчого упорядкування та будуються на засадах диспозитивності, що цілком зрозуміло, адже в їх основі лежить процес добровільного обговорення сторонами конфлікту усіх наявних між ними суперечностей. Із цього погляду категорія переговорів наділена важливим соціальним значенням, пов'язаним з налагодженням соціальної взаємодії між

членами суспільства з метою вирішення конфлікту та досягнення консенсусу. Водночас не потрібно забувати й про правові аспекти переговорів, підставою для проведення яких у контексті досліджуваних правозахисних відносин є існування спору між суб'єктами речових чи зобов'язальних правовідносин, змістом яких є порушення суб'єктивного права власності на житло. Саме тому вони повинні ґрунтуватися на загальних засадах цивільно-правового регулювання.

Як зазначають дослідники, «метою переговорів є ухвалення спільних рішень, які сторони вважають найліпшими в розв'язанні конфлікту, причому кожен опонент переговорного процесу сам вирішує, погоджуватися чи ні на ту чи іншу пропозицію. Так, сторони, які ведуть переговори, безпосередньо контролюють як процедуру переговорного процесу, так і його суть» [265, с. 87].

У контексті захисту права приватної власності на житло можемо виокремити такі особливості переговорів як різновиду альтернативного вирішення спорів:

1) суб'єктами переговорного процесу здебільшого є учасники спірних правовідносин, одним із яких завжди є особа, чиє право власності на житло зазнає чи потенційно може зазнати неправомірних посягань з боку інших осіб;

2) з метою організації та підвищення ефективності переговорного процесу до участі у переговорах може бути залучена особа, яка володіє відповідними професійними навичками та спеціальними знаннями і здійснюватиме координацію комунікації між сторонами спору на засадах неупередженості;

3) проведення переговорів ґрунтується на ініціативності сторін, взаємній згоді на участь у переговорах, реальній заінтересованості сторін у вирішенні конфлікту, високій правовій культурі, диспозитивності переговорного процесу;

4) переговори між власником житла та опонентом може бути проведено на будь-якій стадії вирішення спору, зокрема й під час розгляду спору в судовому порядку;

5) предметом переговорів можуть бути будь-які спори у сфері захисту права власності на житло, крім тих, які підлягають вирішенню винятково в судовому порядку (наприклад, питання правомірності чи неправомірності набуття права

власності на житло, визнання права власності на житло, зокрема й у разі втрати власником житла правовстановлювальних документів);

б) процедура переговорів характеризується складною структурою, яка містить у собі: а) підготовчі дії із проведення переговорів; б) безпосередні переговори, які можуть здійснюватися у декілька етапів; в) ухвалення на основі консенсусу спільного та прийняттого для сторін рішення за результатами проведення переговорів; г) реалізація рішення.

Отже, зазначимо, що переговори завдяки низці переваг, серед яких значна економія коштів та часу, можливість збереження належного рівня відносин між сторонами спору, неформальність та гнучкість процедури вирішення спору тощо, є ефективним різновидом альтернативного вирішення спорів у сфері захисту права приватної власності на житло. Водночас доцільність їх практичного застосування безпосередньо залежить від характеру того чи іншого спору та можливості врегулювання конфлікту в межах діалогу.

### *Висновки до третього розділу*

1. Юрисдикційну форму захисту права приватної власності на житло потрібно сприймати як нормативно упорядковану систему процедурно-процесуальних дій уповноважених державою суб'єктів (органів та посадових осіб), здійснюваних у межах їх компетенції у процесі протидії неправомірним посяганням на право власності на житло.

2. Скарга, виконуючи функцію легального інструмента протидії посяганням на право приватної власності на житло, є ключовим процедурно-процесуальним засобом адміністративного захисту, призначенням якого є, по-перше, інформування суб'єкта владних повноважень про конкретні випадки порушення або створення загрози порушення права власності на житло з боку органів публічного адміністрування чи приватних осіб, а по-друге, актуалізація потреби



власника у застосуванні з боку державних органів легальних прийомів протидії посяганням на право власності на житло з метою припинення порушення, усунення його негативних наслідків, а також відновлення можливостей власника житла повноцінно реалізувати належне йому право власності.

4. Неюрисдикційна форма захисту є дієвою альтернативою юрисдикційній діяльності щодо захисту цивільних прав за наявності передумов до її застосування, основними серед яких є: а) відповідність вчинюваних у процесі неюрисдикційного захисту дій характеру посягання на право власності на житло; б) їх потенційна здатність досягнути мети цивільно-правового захисту, зокрема, усунути порушення права приватної власності на житло або загрозу його порушення, а також відновити можливість власника щодо його безперешкодної реалізації.

5. Утвердження та розвиток учень про альтернативне вирішення спорів саме як особливої діяльності в межах неюрисдикційного захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема й права власності на житло, має ґрунтуватися на: 1) альтернативне вирішення спорів здійснюється спеціальними суб'єктами (приватними особами чи організаціями), діяльність яких не пов'язана із реалізацією правозахисних повноважень від імені держави; 2) змістом діяльності суб'єктів альтернативного вирішення спорів є врегулювання та вирішення спорів, що виникають між суб'єктами приватноправових відносин щодо реалізації належних їх цивільних прав; 3) переважними підставами для застосування заходів у межах альтернативного вирішення спорів є порушення або загроза порушення цивільних прав одним із суб'єктів спірних правовідносин, що унеможлиблює їх сприятливий розвиток.

6. Під неюрисдикційною формою захисту права приватної власності на житло потрібно розуміти систему не заборонених законом дій, що здійснюються безпосередньо власником та/або залученими ним спеціальними суб'єктами правозахисної діяльності (приватними особами чи організаціями) у процесі протидії неправомірним посяганням на право власності на житло на засадах

диспозитивності, координації, процедурної гнучкості, юридичної рівності, переважно добровільного виконання рішень з метою досягнення між сторонами спірних правовідносин консенсусу та відновлення можливостей власника безперешкодно реалізувати належне йому право власності на житло.

7. Підтримано позицію щодо потреби у віднесенні до самозахисту, крім дій фактичного характеру, також і дії юридичного характеру, зокрема, заходів оперативного впливу (наприклад, односторонню відмову від зобов'язання, односторонню зміну зобов'язання, відмову від прийняття виконання зобов'язання), через: а) тотожні підстави їх застосування, тобто у разі порушення права приватної власності на житло у межах зобов'язальних правовідносин; б) тотожну мету їх застосування, тобто припинення протиправного посягання на право власності на житло; в) самостійне застосування їх власником житла у процесі протидії протиправним посяганням на право власності на житло.

8. Під самозахистом права приватної власності на житло запропоновано розуміти не заборонені законом дії фактичного та/або юридичного характеру, здійснювані власником житла або іншою особою самостійно, без звернення до суб'єктів правозахисної діяльності, у процесі протидії неправомірному посяганням на право власності на житло з метою припинення порушення права власності або усунення загрози його порушення.

9. Враховуючи, що третейські суди не наділені державою повноваженнями зі здійснення правосуддя, яке є «ексклюзивною» функцією державних судів, не входять до вітчизняної судової системи та не ухвалюють рішень іменем України, встановлено, що кваліфікація діяльності третейських судів як юрисдикційної, навіть із застереженням про її альтернативність, є хибною.

10. Створення та закріплення переліку спорів, для вирішення яких обов'язковим є попереднє застосування медіації, має стати одним із перспективних завдань у процесі здійснення реформування вітчизняної системи судочинства з метою, по-перше, адаптації вітчизняного законодавства до стандартів країн ЄС, по-друге, розвантаження судової системи, а по-третє,

запевнення учасників приватних правовідносин в дієвості процедур альтернативного вирішення спорів, зокрема, медіації, й розвінчування міфів про їх неефективність у контексті захисту суб'єктивних прав, зокрема й права власності на житло.

## ВИСНОВКИ

У дисертації запропоновано авторське бачення розв'язання важливої наукової проблеми щодо захисту права приватної власності на житло внаслідок його порушення, невизнання або оспорювання, що дало можливість сформулювати низку висновків, пропозицій і рекомендацій доктринального і практичного характеру.

1. З огляду на те, що встановлення правової природи категорії «житло» потрібно здійснювати з урахуванням її комплексного міжгалузевого характеру та виняткової значущості житла як соціально-економічної категорії, вказано на потребу в нормативному закріпленні максимально чіткого розуміння категорії «житло», зокрема й як об'єкта права власності, що насамперед зумовлено потребами ідентифікації та юридичної кваліфікації того чи іншого майна як житла, визначення його обсягу та характеристик, правильної економічної оцінки у процесі його цивільного обігу, встановлення меж здійснення правомочностей щодо нього, а також підстав та ефективних способів захисту права власності на житло у разі його порушення.

2. Юридичними ознаками поняття житла є такі: 1) належність житла до реально наявних об'єктів нерухомого майна у вигляді будівлі або окремого ізольованого приміщення в будівлі; 2) наявність визначеної економічної цінності; 3) наявність щодо житла права власності (державної, приватної, комунальної), а також можливість виникнення щодо нього інших речових прав; 4) обмеженість функціонального призначення житла для експлуатації його в цілях постійного або тимчасового проживання фізичних осіб, що закріплено у відповідній технічній документації; 5) придатність житла для постійного або тимчасового проживання фізичних осіб, зокрема й для можливості задоволення їх фізіологічних, безпекових та інших базових потреб, що підтверджується відповідністю характеристик житла усім будівельним, архітектурно-планувальним, санітарним,

гігієнічним, протипожежним та іншим нормативно закріпленим вимогам і стандартам.

3. З метою уникнення випадків хибної кваліфікації здійснення підприємництва у власному житловому приміщенні як адміністративного правопорушення, яке на підставі ст. 383 ЦК України не є забороненим, запропоновано замінити в ст. 150 Кодексу України про адміністративні правопорушення словосполучення «використання їх не за призначенням» словосполученням «використання їх у спосіб, що суперечить закону». Зазначене є доцільним з огляду на: а) незакріпленість у вітчизняному правовому полі винятковості використання житла в цілях проживання; б) потребу у створенні для власників повноцінних можливостей реалізації правомочностей, що становлять зміст права власності; в) потребу в забезпеченні мінімізації втручання держави у сферу здійснення права приватної власності на житло, коли останнє не має своїм наслідком порушення правопорядку.

4. В контексті забезпечення дієвості правових гарантій захисту права власності на житло, як і будь-якого іншого суб'єктивного права, яке зазнало чи зазнає порушень і руйнувань внаслідок збройної агресії російської федерації проти України, невідкладним завданням законодавця сьогодні є недопущення уникнення країною-агресоркою юридичної відповідальності за численні порушення права власності на житло та позбавлення її абсолютного судового імунітету шляхом внесення відповідних змін до ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право».

5. На підставі аналізу механізму застосування власником способу захисту права власності на житло, закріпленого у ч. 2 ст. 16 ЦК України, ст. 5 ЦПК України, а також у приписах Глави 29 ЦК України «Захист права власності», виокремлено декілька важливих аспектів, що зумовлюють вибір способу захисту, у такий спосіб істотно обмежуючи його: 1) підхід, відображений у ч. 2 ст. 16 ЦК України, допускає порушення принципу паритетності у частині закріплення додаткових можливостей суб'єктів договірних відносин щодо визначення у

договорі найбільш прийнятних для них способів захисту суб'єктивних прав порівняно із суб'єктами інших правовідносин, що виникають на відмінних від договору правових підставах, зокрема й суб'єктів абсолютних відносин власності, які, як вважають, можуть користуватися лише тими способами захисту, які передбачені законом; 2) реалізація передбаченої ч. 2 ст. 5 ЦПК України можливості застосування способу захисту, який не суперечить закону, по-перше, зумовлена фактом незакріпленості законом ефективного способу захисту, а по-друге, безпосередньо залежить від розсуду суду, який може не скористатися наданим йому правом; зазначене вказує на винятковість застосування способу захисту, не передбаченого законом; 3) можливість вільного вибору способу захисту права власності на житло обмежена низкою правил ЦК України, які прямо визначають спосіб захисту, що підлягає застосуванню, залежно від специфіки неправомірних посягань на нього (витребування житла із чужого незаконного володіння, усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження житлом, визнання права власності на житло у разі його невизнання чи оспорювання тощо).

6. Законодавчо передбаченими правовими підставами для застосування способів захисту права власності на житло є: 1) порушення права власності як вчинення неправомірних діянь, що мають своїм наслідком обмеження або припинення можливості власника реалізувати правомочності щодо володіння, користування чи розпорядження житлом; 2) невизнання права власності як створення стану правової невизначеності, за якого відбувається пасивне заперечення належності права власності на житло власнику; 3) оспорювання права як створення стану правової невизначеності, за якого відбувається активне заперечення належності права власнику у юрисдикційному порядку; 4) створення загрози порушення права власності на житло як протидія потенційному неправомірному посяганню на можливість власника реалізувати правомочності щодо володіння, користування чи розпорядження житлом.

7. Виділено особливості, пов'язані із застосуванням вимоги про зняття арешту із житла в межах здійснення права власності на житло: 1) з огляду на сутність арешту на житло як заходу, спрямованого на позбавлення власника можливості реалізувати правомочність щодо розпорядження житлом та обмеження за потреби правомочності щодо користування, зокрема й шляхом його вилучення, вважається, що неправомірність накладення арешту на житло відповідає сутності негативного позову як способу захисту, спрямованого на відновлення прав власника на користування і розпорядження житлом, а вимога про зняття арешту із житла є не самостійним способом захисту права власності на житло, а різновидом негативного позову; 2) вимога про зняття арешту із житла спрямована на захист права власності як абсолютного, що вказує на її речово-правовий характер; 3) правовою підставою для застосування вимоги про зняття арешту із житла є безпідставність та неправомірність накладення арешту, що позбавляє власника житла можливості реалізувати правомочності щодо розпорядження та користування останнім; 4) диференціація порядку та засобів звернення до суду з вимогою про зняття арешту із житла здійснюється на підставі критерію суб'єкта звернення: у разі звернення з цією вимогою боржника належним засобом захисту є звернена до суду скарга на рішення виконавця про накладення арешту на житло, а в разі, якщо із цією вимогою звертається особа, яка не є стороною виконавчого провадження, належним засобом захисту є позов, що акумулює одночасно дві матеріально-правові вимоги – про визнання права власності та зняття арешту із житла.

8. Передбачене ст. 392 ЦК України визнання права власності на житло має подвійну правову природу: а) як речово-правовий спосіб захисту права власності на житло, що застосовується у разі невизнання, оспорювання права власності на житло, а також у разі втрати власником документів, що його посвідчують; б) як зобов'язально-правовий спосіб захисту права власності на житло у разі, якщо право власності не визнається чи оспорюється у межах зобов'язальних, зокрема й договірних, відносин.

9. З метою забезпечення принципу правової визначеності та усунення будь-яких суперечок щодо можливості застосування визнання права власності для набуття права власності на нерухоме майно, зокрема житло, за набувальною давністю пропонуємо внести відповідні зміни до ч. 4 ст. 344 ЦК України, виклавши її в такій редакції:

*«Стаття 344. Набувальна давність*

*...*

*4. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду шляхом визнання права власності».*

10. У разі знищення житла та припинення права власності на нього правозахисні правовідносини трансформуються в охоронні зобов'язальні правовідносини, змістом яких, з одного боку, є право потерпілого вимагати від порушника відшкодування шкоди, завданої внаслідок протиправного знищення останнім житла потерпілого, а, з іншого боку – кореспондуючий обов'язок порушника відшкодувати потерпілому завдану шкоду. Тобто у разі знищення житла відбувається не захист права власності у його буквальному розумінні, адже воно припинилося, а охорона речового інтересу особи, пов'язаного із припиненням всупереч його волі права власності та у зв'язку із цим потребою у відновленні його майнового стану.

11. Компенсацію потрібно сприймати як юрисдикційний позасудовий спосіб захисту права власності на житло, що застосовують за результатами звернення власника житла, чиє житло зазнало пошкоджень чи знищення внаслідок збройної агресії РФ, до компетентних державних органів. Водночас зазначену компенсацію не можна ототожнювати із відшкодуванням збитків, визначеним п. 8 ч. 2 ст. 16 ЦК України, оскільки її застосування відбувається не в порядку притягнення порушника до цивільно-правової відповідальності, а в межах надання державної соціальної допомоги потерпілим власникам житла.



12. Місце правозахисної діяльності нотаріусів у механізмі захисту права приватної власності на житло має визначатися на підставі: 1) особливого дуалістичного правового статусу нотаріусів, утвореного внаслідок симбіозу публічних та приватних засад: з одного боку, є законодавче закріплення публічно-правового статусу нотаріуса як посадової особи, уповноваженої державою на виконання від її імені виняткових функцій щодо посвідчення прав та фактів, що мають юридичне значення, а з іншого боку – здійснення нотаріальної діяльності у сфері правозастосування на засадах координації з метою охорони і захисту прав та інтересів приватних осіб; 2) неможливості ототожнення нотаріальної діяльності з адміністративною діяльністю органів державної влади з огляду на те, що змістом професійної діяльності нотаріусів є не управління, а правозастосування; 3) державного регулювання діяльності нотаріусів, здійснення контролю й нагляду за їх діяльністю з боку держави з метою недопущення зловживання нотаріусами своїми повноваженнями.

13. З метою вдосконалення законодавчого підходу щодо невичерпності способів захисту загалом та права власності на житло зокрема, а також недопущення обмеження носіїв суб'єктивних цивільних прав у виборі правомірної матеріально-правової вимоги, яка, на їхню думку, здатна відновити їх порушене, невизнане чи оспорюване право або усунути загрозу його порушення, запропоновано з урахуванням наведених у підрозділі 2.1 дослідження змін до ч. 2 ст. 16 ЦК України (щодо утвердження принципу *numerus clausus* способів захисту) внести відповідні зміни й у формулювання ч. 1 ст. 5 ЦПК України, виклавши її в такій редакції:

*«Стаття 5. Способи захисту, які застосовуються судом*

*1. Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором, а також в інший спосіб, який не суперечить закону».*

14. Неюрисдикційна форма захисту наділена такими особливостями, що зумовлюють її правову природу: 1) вона є невід'ємним складовим елементом механізму цивільно-правового захисту права приватної власності на житло, що створює додаткові гарантії реалізації конституційного права кожного будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань; 2) правозахисна діяльність здійснюється безпосередньо власником або за його зверненням спеціальними суб'єктами, діяльність яких не пов'язана із реалізацією делегованих державою повноважень щодо захисту цивільних прав та наділена приватноправовим характером; 3) здійснення правозахисної діяльності побудоване на засадах диспозитивності, координації, гнучкості, юридичної рівності її учасників, переважно добровільного виконання рішень; 4) здебільшого здійснення неюрисдикційної правозахисної діяльності не супроводжується потребою в дотриманні учасниками формально-процесуальних процедур; 5) неюрисдикційний захист наділений субсидіарним характером стосовно юрисдикційного, є альтернативою останньому та може бути застосований у разі, якщо характер неправомірного посягання на право приватної власності на житло та бажані для власника правові результати захисту не зумовлюють обов'язковість здійснення правозахисної діяльності юрисдикційними органами чи посадовими особами.

15. З огляду на потребу у віднесенні до правових підстав реалізації права власника на самозахист належного йому права власності на житло не лише порушення останнього, а й створення загрози такого порушення, а також превентивного характеру дій у стані крайньої необхідності чи в процесі рятування від реальної загрози майна іншої особи, яке має істотну цінність, що також охоплюється категорією самозахисту, вважаємо за потрібне у контексті забезпечення послідовності законодавчого підходу до правового регулювання відносин із самозахисту запропонувати викладення ч. 2 ст. 19 ЦК України в такій редакції:

*«Стаття 19. Самозахист цивільних прав*

...

*2. Способи самозахисту мають відповідати змісту права, що піддається протиправному посяганню, характеру протиправного посягання, а також спричиненим ним наслідкам».*

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Археологія України: курс лекцій: навч. посібник / Л. Л. Залізняк, О. П. Моця, В. М. Зубар та ін. – К.: Либідь, 2005. 504 с.  
URL: [https://pidru4niki.com/20080215/kulturologiya/ranniy\\_seredniy\\_paleolit](https://pidru4niki.com/20080215/kulturologiya/ranniy_seredniy_paleolit)  
(дата звернення: 05.03.2024).
2. Полякова С. В., Когатько Ю. Л. Житлові умови в ієрархії потреб населення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. № 20. С. 742–746.
3. Kate Mulligan. Affordable Housing and Maslow’s Hierarchy of Needs (2019).  
URL: <https://www.linkedin.com/pulse/affordable-housing-maslows-hierarchy-needs-kate-mulligan> (дата звернення: 05.03.2024).
4. United Nations. Universal Declaration of Human Rights. 1948. APA, Citation: (United Nations, 1948). URL: <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2021/03/udhr.pdf> (дата звернення: 05.03.2024).
5. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права. Ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР № 2148-VIII (2148-08) від 19.10.1973. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_042#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text) (дата звернення: 05.03.2024).
6. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної ради України (ВВР)*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 05.03.2024).
7. Рішення Конституційного Суду України (Другий Сенат) від 20 жовтня 2021 року № 7-р(П)/2021 у справі № 3-181/2020(440/20) за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Чернігівоблбуд» щодо відповідності Конституції України (конституційності) підпункту «б» пункту 1 частини третьої статті 14 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-21#Text> (дата звернення: 05.03.2024 р.).

8. Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах: моногр./ за заг. ред. М. К. Галянтича. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. 100 с.

9. Понад \$54 млрд – збитки житлового фонду України внаслідок повномасштабної війни на кінець травня 2023 року. URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/ponad-54-mlrd-zbitki-zhitlovogo-fondu-ukrayini-vnaslidok-povnomasshtabnoyi-viyni-na-kinets-travnya-2023-roku/> (дата звернення: 05.03.2024).

10. Борисова К. С. Конституційні засади забезпечення права на житло в Україні: автореф. дис. ... канд. юр. наук : 12.00.02. – Київ, 2018. 20 с.

11. Марценко Н. Порівняльно-правова характеристика поняття житла у національному та міжнародному праві. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. Вип. 4(16). С. 121–125.

12. Buckley v United Kingdom, Merits, App No 20348/92, Case № 23/1995/529/615, ECHR 1996-IV, [1996] ECHR 39, (1997) 23 EHRR 101, IHRL 3110 (ECHR 1996), 25th September 1996, European Court of Human Rights [ECHR]. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/?library=ECHR&id=001-58076&filename=CASE%20OF%20BUCKLEY%20v.%20THE%20UNITED%20KINGDOM.docx&logEvent=False> (дата звернення: 05.03.2024).

13. Фулей Т. І. Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя: наук.-метод. посіб. для суддів. 2-ге вид. випр. і допов. – К., 2015. 208 с.

14. Галянтич М. К. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини / М. К. Галянтич, Г. В. Самойленко. *Приватне право і підприємництво*. 2015. Вип. 14. С. 134–140.

15. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України № 3477-IV від 23.02.2006 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2006. № 30. Ст. 260.

16. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.2012 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2013. № 9–10, № 11–12, № 13. Ст. 88.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

17. Маляренко В. Т. Про недоторканність житла та іншого володіння особи як засаду кримінального судочинства. Кримінальний процес України: Стан та перспективи розвитку: навч. посіб.: вибрані наук. пр.. – К.: Ін Юре, 2004. С. 74–103.

18. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

19. Мічурін Є. О. Житлове право України / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. – Харків: Еспада, 2004. – 318 с.

URL: <https://studfile.net/preview/2398194/page:9/> (дата звернення: 05.03.2024).

20. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – К., 2006. 21 с.

21. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. № 5464-X. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.

22. Податковий кодекс України. Документ № 2755-VI від 02.12.2010 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2011. № 13–14, № 15–16, № 17. Ст. 112.

23. Гриняк О. Поняття та ознаки житла як об'єкта права спільної власності подружжя. *Юридична Україна*. 2014. № 6. С. 55–59.

24. Цивільне право України. Загальна частина: підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. 5-те вид., стер. – К.: Юрінком Інтер, 2017. 976 с. URL: <https://westudents.com.ua/glavy/72482-1-ponyattya-ta-oznaki-jitla-yak-obkta-prava-vlasnost.html> (дата звернення: 05.03.2024).

25. Скрипник В. Житло як особливий об'єкт цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 12. С. 70–74.

26. Аврамова О. Є. Придатність та призначення житла. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 154–157.

27. Аврамова О. Поняття житла і його правове значення. *Підприємництво, господарство і право*. 2000. № 6. С. 37–41.

28. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. – К.: Аналіт. центр CEDOS, 2019. 132 с.

29. Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey.  
URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_custom\\_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691) (дата звернення: 05.03.2024).

30. Ільків О. В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України: дис. ... д-ра юр. наук: 12.00.03. – Львів, 2021. 448 с.

31. Паращук Л. Г. Поняття та зміст права власності. Правове регулювання відносин власності в Україні: навч. посіб. / за ред. І. Р. Калаура, В. М. Сломи. – Тернопіль, 2011. С. 6–14.

32. Кучер В.О. Непорушність права власності за цивільним законодавством України. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Юридичні науки*. 2017. № 4. С. 277–286.

33. Lähteenmäki-Uutela, Anu & Lonkila, Annika & Huttunen, Suvi & Grmelová, Nicole. (2021). Legal rights of private property owners vs. sustainability transitions?. *Journal of Cleaner Production*. 323. 129179. 10.1016/j.jclepro.2021.129179.  
URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652621033655>  
(дата звернення: 05.03.2024).

34. Maxwell, Douglas, Human Rights and Land Reform: Unanswered Questions (January 1, 2016). (2016) 61 (1) *Journal of the Law Society of Scotland* 22–24.

35. Право власності захищається на найвищому рівні, однак не є абсолютним. За своєю правовою природою воно потребує регулювання з боку держави і може підлягати обмеженню, – Голова Верховного Суду України.  
URL: <https://nm.vn.court.gov.ua/sud0217/pres-centr/news/216055/> (дата звернення: 05.03.2024).

36. Рішення Другого сенату Конституційного Суду України від 5 липня 2023 р. № 5-р(II)/2023 у справі № 3-46/2022(95/22, 170/22, 233/22).

URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/519749\\_\\_\\_755134](https://zakononline.com.ua/documents/show/519749___755134) (дата звернення: 05.03.2024).

37. Millner, Maurice Alfred , Carozza, Paolo , Kiralfy, Albert Roland , Rheinstein, Max , Hazard, John N., Glendon, Mary Ann, Jolowicz, Herbert Felix, Powell, Raphael and Stein, Peter G. «Roman law». Encyclopedia Britannica, 5 Sep. 2023. URL: <https://www.britannica.com/topic/Roman-law> (дата звернення: 05.03.2024).

38. Безсмертна Н. В. Межі здійснення права приватної власності. *Наукові записки НаУКМА*. 2001. Вип. 19. С. 204–207.

39. Universal Declaration of Human Rights. Proclaimed by the United Nations General Assembly in Paris on 10 December 1948 (General Assembly resolution 217 A). URL: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights> (дата звернення: 05.03.2024).

40. Москалюк Н. Б. Теоретичні та практичні проблеми права державної власності та його реалізації: дис. ...д-ра юр. наук: 12.00.03 – Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 474 с.

41. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010, затверджена Наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

42. Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва «Щодо права власника розпоряджатися своїм майном» від 31.07.2007 р. № 5620. URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/439866\\_\\_\\_439931](https://zakononline.com.ua/documents/show/439866___439931) (дата звернення: 05.03.2024).

43. Рішення Лисичанського міського суду Луганської області від 24.04.2019 р. у справі № 415/6886/18. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/81548541/> (дата звернення: 05.03.2024).

44. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р. *Відомості Верховної Ради Української РСР. (ВВР)* 1984. Додаток до № 51.



Ст. 1122. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

45. Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), das zuletzt durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) geändert worden ist. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/mietrverb/BJNR017459971.html> (дата звернення: 05.03.2024).

46. WiE informiert: In diesen Städten und Gemeinden gelten Zweckentfremdungssatzungen. URL: [https://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/wohnung\\_kurzzeitig\\_vermieten\\_zweckentfremdung.html](https://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/wohnung_kurzzeitig_vermieten_zweckentfremdung.html) (дата звернення: 05.03.2024).

47. Code de la construction et de l'habitation promulgué par le décret n°78-621 du 31 Mai 1978. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074096/2023-09-24/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2023-09-24/) (дата звернення: 05.03.2024).

48. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. II SA/Ol 6/20, Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego. URL: <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/orzeczenia-sadow/ii-sa-ol-6-20-zmiana-sposobu-uzytkowania-obiektu-523052068> (дата звернення: 05.03.2024).

49. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. URL: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/prawo-budowlane-16796118> (дата звернення: 05.03.2024).

50. Цивільний кодекс України: коментар / за заг. ред. проф. Харитонова Є. О. та доц. Калітенко О. М. – Харків: Одіссей, 2003. 856 с.

51. Кара В. Право користування житлом дітьми – членами сім'ї власника житла. *Юридичний радник*. № 10, 2014. URL: [http://yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2014/10/kara\\_diti\\_korist.zhitlom-.doc](http://yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2014/10/kara_diti_korist.zhitlom-.doc) (дата звернення: 05.03.2024).

52. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: дис... канд. юр. наук: 12.00.03. Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Харків, 2005. 225 с.

53. Некіт К. Г. Сервітутне право членів сім'ї власника житла. *Молодий вчений*. 2016. № 12 (39). С. 608–611.

54. Постанова Великої палати Верховного Суду від 13.10.2020 р. у справі № 447/455/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/93217994> (дата звернення: 05.03.2024).

55. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку: Закон України № 417-VIII від 14.05.2015 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 2015. № 29. Ст. 262.

56. Аналітичний огляд стану здійснення цивільного судочинства у 2022 році. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/ogliady/2022\\_analiz\\_KCS.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/2022_analiz_KCS.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

57. Аналіз стану здійснення правосуддя при розгляді господарських справ за перше півріччя 2023 року. Верховний Суд. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/ogliady/Analiz\\_statistika\\_KGS\\_1\\_pivr\\_2023.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Analiz_statistika_KGS_1_pivr_2023.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

58. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2019 року у справі № 265/6582/16-ц. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=104086064&red=100003eeb1679d17f8700ac5d2b26fdc36cbbf&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

59. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23.02.2023 р. № 2923-IX.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

60. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23.06.2005 р. № 2709- IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2709-15#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

61. Про внесення змін до статті 79 Закону України «Про міжнародне приватне право» (щодо непоширення судового імунітету на розгляд справ, в яких відповідачем є держава-агресор): Проект Закону від 31.10.2022 р. № 8165: URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=75116](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=75116) (дата звернення: 05.03.2024).

62. Гришко В. Відшкодування шкоди за порушення прав людини та державний імунітет: чи зможуть українські суди судити росію? URL: <https://dejure.foundation/tpost/vmnoy46hu1-vdshkoduvannya-shkodi-za-porushennya-pra> (дата звернення: 05.03.2024).

63. Постанова Верховного Суду від 14.04.2022 р. у справі № 308/9708/19. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=104086064&red=100003eeb1679d17f8700ac5d2b26fdc36cbbf&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

64. Тропін З., Короткий В. Як подолати юрисдикційний імунітет та імунітет державної власності агресора: доктрина та практика. *Юридична газета*. 11.09.2023 р. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/mizhnarodne-pravo-investiciyi/yak-podolati-yurisdiksiyniy-imunitet-ta-imunitet-derzhavnoyi-vlasnosti-agresora-doktrina-ta-praktika.html> (дата звернення: 05.03.2024).

65. Калюжний В. В. Особливості цивільно-правового захисту житлових прав окремих категорій осіб. *Актуальні проблеми держави і права*: зб. наук. пр. – Одеса, 2018. Вип. 81. С. 64–71.

66. Легенченко М. О. Поняття охорони й захисту права та їх співвідношення. *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. Вип. 72. С. 59–65.

67. Гнатів О. Б. Захист права власності в цивільному праві: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. Нац. акад. внутр. справ. – К., 2015. 202 с.

68. П'янова Я. В. Судовий захист майнових цивільних прав: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – Харків, 2009. 20 с.

69. Словник української мови: в 11 томах. Том 5, 1974. С. 825.

70. Цивільне право України: підручник: в 2 кн. за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – 2-ге вид., доп. і перероб. – К.: ЮрінкомІнтер, 2005–2005. Кн. 1. 2005. 736 с.

71. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 26.05.2021 р. у справі № 911/2532/18. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/98083123> (дата звернення: 05.03.2024).

72. Зайцев А. Ю. Право власності на житло: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2017. 20 с.

73. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – Київ, 2001. 21 с.

74. Вишковська В. І. Загальнотеоретична конструкція механізму правозахисної діяльності в Україні. *Науковий часопис НПУ імені М. П. Драгоманова*. Сер. 18: Економіка і право. 2011. Вип. 16. С. 53–58.

75. Кармаза О. О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. *Часопис Київського університету права*. 2012. № 2. С.154–157.

76. Ярова Т. М. Поняття і види форм захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів. *Науковий вісник Чернівецького університету*: зб. наук. пр. – Вип. 375: Правознавство. Чернівці: Рута. 2007. С. 63–67.

77. Науменко К. С. Поняття та види форм цивільно-правового захисту особистих немайнових прав фізичної особи, що забезпечують її соціальне буття. *Форум права*. 2014. № 2. С. 296–300. URL: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2014\\_2\\_52.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_2_52.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

78. Діденко Л. В. Співвідношення судових та позасудових способів захисту цивільних прав. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2020. № 3. С. 44–49.

79. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “eВідновлення”: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

80. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

81. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947: постанова Кабінету Міністрів України від 10 липня 2019 р. № 623. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/623-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

82. Енциклопедія цивільного права України / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; відп. ред. Я. М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2009. 952 с.

83. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. – К.: Юрінком Інтер, 2001. 256 с.

84. Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України: Лист Верховного Суду України від 01.04.2014 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00073> (дата звернення: 05.03.2024).

85. Постанова Верховного Суду від 31 жовтня 2018 р. у справі № 752/13845/16-ц (провадження № 61-15906св18). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78011229> (дата звернення: 05.03.2024).

86. Кот О. О. Правова природа права на захист цивільних прав. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Сер.: Право. 2016. Вип. 41 (1). С. 114–116.

87. Мартинюк Ю. В. Правова природа права на захист суб'єктивних цивільних прав у договірних зобов'язаннях. *Нове українське право*. Вип. 4. 2021. С. 258–263.

88. Васильєва-Шаламова Ж. В. Диференціація форм захисту права на медичну допомогу. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2023. Сер. Право. Вип. 76: ч. 1. С. 141–146.

89. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 р. у справі № 806/5244/15. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/105637710?fbclid=IwAR0biiK71zlsWGYabsPyQmwwwOJg7LLiX2lGCut8KGRaBUhoInzKbOODH0> (дата звернення: 05.03.2024).

90. Словник української мови: в 11 томах. Том 9, 1978. С. 578. URL: <https://sum.in.ua/s/sposib> (дата звернення: 05.03.2024).

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

92. Словник української мови: в 11 томах. Том 7, 1976. С. 630. URL: <http://sum.in.ua/s/prujom> (дата звернення: 05.03.2024).

93. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. *Офіційний вісник України*. 2004. № 16. Ст. 11.

94. Рішення Печерського районного суду м. Києва від 30.03.2023 р. у справі № 757/37378/22-ц. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/109997979> (дата звернення: 05.03.2024).

95. CASE OF CHANAL v. THE UNITED KINGDOM (Application no. 22414/93). Strasbourg, 15.11.1996. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-58004> (дата звернення: 05.03.2024).

96. Дзера І. О. Реформування підстав та способів захисту цивільних прав та інтересів в умовах рекодифікації ЦК України. Захист прав та інтересів в умовах реформування приватного права в Україні: збір. наук. пр. учасників круглого столу, 4 лютого 2022 року. Національний університет «Києво-Могилянська

академія», Факультет правничих наук, Кафедра приватного права. – Київ: НаУКМА, 2022. С. 35–40.

97. Погрібний С. О. Визначення способу захисту цивільних прав та інтересів. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/Prezent\\_Pogribnyi\\_sposib\\_zahistu.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Prezent_Pogribnyi_sposib_zahistu.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

98. Римарчук Р. Основні положення класифікації цивільних правовідносин. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки. 2016. № 855. С. 464–469.

99. Надьон В. В. Аналіз поділу цивільних правовідносин на абсолютні та відносні. *Проблеми законності*. 2013. Вип. 122. С. 56–64.

100. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 22.03.2023 р. у справі № 509/5080/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/109747373> (дата звернення: 05.03.2024).

101. Родоман Т. О. До питання способів захисту цивільних права та інтересів у контексті положень ст. 16 Цивільного кодексу України. Судова апеляція. 2015. № 4. С. 65–70. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Suar\\_2015\\_4\\_10](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Suar_2015_4_10) (дата звернення: 05.03.2024).

102. Дзера И. А. Защита гражданских прав по Гражданскому кодексу Украины. *Альманах цивилистики*: Сб. ст. Вып. 1. – К.: Всеукраинская ассоциация издателей «Правова єдність», 2008. С. 155–156.

103. Синегубов О. В. Сутність прогібіторного позову. Харк. нац. ун-т внутр. справ: 25 років досвіду та погляд у майбутнє (1994–2019 рр.): зб. тез доп. на міжнар. наук.-практ. конф. до 25-річчя створення ун-ту (м. Харків, 22 листоп. 2019 р.) / МВС України, Харк. нац. ун-т внутр. справ. – Харків, 2019. С. 427–429.

104. Рішення Великобагачанського районного суду Полтавської області від 09.11.2022 р. у справі № 525/234/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107338387> (дата звернення: 05.03.2024).

105. Цивільне право України. За ред. Р. О. Стефанчука. – К.: Прецедент, 2005. 448 с.

106. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 09.09.2021 р. у справі № 925/1276/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/99612754> (дата звернення: 05.03.2024).

107. Нестерцова-Собакарь О. В. Особливості цивільного правового захисту права власності в Україні: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, ДДУВС, 09.12.2019 р.). 2019. С. 89–92

108. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посіб. – К: Юрінком Інтер, 2008. 528 с.

109. Постанова КЦС ВС від 6 липня 2022 року у справі № 521/20396/18 . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105190685> (дата звернення: 05.03.2024).

110. Основи римського приватного права: підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. – Харків: Право. 2008. 224 с.

111. Цивільне право України. Загальна частина: підр. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. 5-те вид., стер. – К.: Юрінком Інтер, 2017. 976 с. URL: <https://westudents.com.ua/glavy/72490-2-osnovn-tsivlno-pravov-sposobi-zahistu-prava-vlasnost.html> (дата звернення: 05.03.2024).

112. Серебрякова Ю. О. Захист права власності у господарському судочинстві. *Правничий часопис Донецького університету*. 2019. № 2 (38). С. 104–113.

113. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посіб. – К: Юрінком Інтер, 2008. 528 с. URL: [http://megalib.com.ua/content/7678\\_\\_1\\_Osoblivosti\\_ohoroni\\_ta\\_zahisty\\_jitlovih\\_prav.html](http://megalib.com.ua/content/7678__1_Osoblivosti_ohoroni_ta_zahisty_jitlovih_prav.html) (дата звернення: 05.03.2024).

114. Фігель А. А. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб: дис ... канд. юр. наук: 12.00.03. – К. 2012. 206 с.



115. Філонова Ю. М. Загальна характеристика правових засобів захисту речових прав на чуже майно в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. № 41. Том 1. С. 140–143.

116. Постанова Великої палати Верховного Суду від 18.12.2019 р. у справі № 522/1029/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144996?fbclid=IwAR1cs1E0i01C1K2h1fbMIwIJhoAg23u1tKg6k6G4D4L22m-Cnq9puxp166s> (дата звернення: 05.03.2024).

117. Українське цивільне право: навч. посіб. / Ю. О. Заїка. – Київ. нац. ун-т внутр. справ. – К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. 367 с. URL: [https://pidru4niki.com/1176010744908/pravo/vindikatsiyuniy\\_pozov\\_zasib\\_zahistu\\_prava\\_vlasnosti](https://pidru4niki.com/1176010744908/pravo/vindikatsiyuniy_pozov_zasib_zahistu_prava_vlasnosti) (дата звернення: 05.03.2024).

118. Майстренко Л. О., Романюк Я. М. Реституція, віндикація, кондиція, відшкодування шкоди: окремі аспекти співвідношення та розмежування. *Вісник Верховного Суду України*. 2014. № 9. С. 22–34.

119. Постанова КСЦ ВС від 22.10.2020 р. у справі № № 752/11904/17. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=92458108&red=10000389d5aff093f3fcf941f8fff34f48cdb9&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

120. Ромовська З. В. Проблеми охорони та захисту права власності фізичної особи. Збірник матеріалів круглого столу «Механізми охорони та захисту майнових прав в Україні та ЄС» / ред. кол.: О. Д. Крупчан, М. К. Галянтич, В. І. Король, І. Е. Берестова. К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2008. С. 20–29.

121. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 р. у справі № 653/1096/16-ц. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03](https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03) (дата звернення: 05.03.2024).

122. Постанова Верховного Суду від 27.01.2021 р. у справі № 205/4349/16-ц. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=94833143&red=10000310770959a8ec109a0849324cebb2b097&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

123. Окрема думка КЦС ВС Крата В. І.: До постанови КЦС ВС від 04 грудня 2019 р. у справі № 487/10127/14-ц. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/86468374> (дата звернення: 05.03.2024).

124. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 р. у справі № 653/1096/16-ц. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03](https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03) (дата звернення: 05.03.2024).

125. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2004. № 51. Ст. 553.

126. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 лютого 2021 р. у справі № 910/2861/18. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/95439658> (дата звернення: 05.03.2024).

127. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 15 березня 2023 р. у справі №725/1824/20. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=109620608&red=1000039595ba80143e58417031d254674ddd77&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

128. Постанова ВП ВС від 02.11.2022 р. у справі № 922/3166/20. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03](https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03) (дата звернення: 05.03.2024).

129. Рішення Монастириського районного суду Тернопільської області від 16.02.2022 р. у справі № 603/471/21. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/103410432> (дата звернення: 05.03.2024).

130. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2022 р. у справі № 922/3166/20. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01](https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01) (дата звернення: 05.03.2024).

131. Постанова КЦС ВС від 07.11.2022 р. у справі № 725/7187/19. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/107476187?utm\\_source=jurliga.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl01](https://verdictum.ligazakon.net/document/107476187?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl01). (дата звернення: 05.03.2024).

132. Малярчук Л. Правова сутність арешту майна боржника при зверненні стягнення на нього. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 11. С. 43–48.

133. Філонова Ю. М. Виключення майна з-під арешту як спосіб захисту речових прав на чуже майно в Україні. Проблеми цивільного права та процесу. Тези доповідей учасників науково-практичної конференції, присвяченої світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 28 травня 2019 року). С. 350–352.

134. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2016. № 30. Ст. 542.

135. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.03.2019 р. у справі № 202/1452/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81139238> (дата звернення: 05.03.2024).

136. Порядок застосування адміністративного арешту майна платника податків, затверджений наказом Міністерством фінансів України від 14.07.2017 р. № 632. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0948-17#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

137. Постанова КЦС ВС від 24.05.2021 р. у справі № 712/12136/18. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/97352458> (дата звернення: 05.03.2024).

138. Постанова КЦС ВС від 14.06.2022 р. у справі № 161/20415/19. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/104748340> (дата звернення: 05.03.2024).

139. Постанова КЦС ВС від 25.04.2019 р. у справі № 761/13293/16-ц. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/81425746> (дата звернення: 05.03.2024).

140. Постанова КЦС ВС від 20.05.2022 р. у справі № 751/2231/19. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=104582978&red=1000035e2c987569ca57f7b3b7a633602b134c&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

141. Постанова Верховного Суду від 13.10.2020 р. у справі № 447/455/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/93217994> (дата звернення: 05.03.2024).

142. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021 р. у справі № 344/16879/15-ц. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/102221949> (дата звернення: 05.03.2024).

143. Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах щодо права власності за період з 01.01.2018 по 01.11.2018. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyd\\_vlasn.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyd_vlasn.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

144. Рішення Красноградського районного суду Харківської області від 01.02.2022 р. у справі № 626/12/22. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/102921921/> (дата звернення: 05.03.2024).

145. Другова В. А. Позов про визнання права власності як засіб захисту майнових прав осіб, які не досягли повноліття. *Форум права*. 2013. № 2. С. 116–122.

146. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. О. В. Дзери. У 2 т. 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Юрінком Інтер, 2008. Т. 1. 832 с.

147. Ратушна Б. П., Чабан О. М. Визнання права власності як спосіб захисту цивільних прав та інтересів. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2021. № 5 (17). С. 132–138.

148. Рішення Кременського районного суду Луганської області від 12.03.2021 р. у справі № 414/166/21. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/95467298/> (дата звернення: 05.03.2024).

149. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Лист Верховного Суду України від 01.07.2013 р. URL: [https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419) (дата звернення: 05.03.2024).

150. Постанова КГС ВС від 13.05.2019 р. у справі № 905/494/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81785420> (дата звернення: 05.03.2024).

151. Судова практика розгляду справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення: Лист Верховного Суду України від 01.01.2012 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00037> (дата звернення: 05.03.2024).

152. Дзера І. О. Деякі питання визнання права власності за статтею 392 Цивільного кодексу України. *Підприємництво, господарство і право*. 2018 № 5. С. 19–24.

153. Рішення Зарічненського районного суду Рівненської області від 14.02.2022 р. у справі № 561/921/21. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/103218251/> (дата звернення: 05.03.2024).

154. Постанова Верховного Суду України від 22.03.2017 р. у справі № 522/12709/14-ц. URL: [https://ips.ligazakon.net/document/view/VS170087?ed=2017\\_03\\_22](https://ips.ligazakon.net/document/view/VS170087?ed=2017_03_22) (дата звернення: 05.03.2024).

155. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 р. у справі № 916/1608/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89819917> (дата звернення: 05.03.2024).

156. Зубачик Н. Б. Проблеми набуття права власності на підставі набувальної давності за рішенням суду. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 7/2020. С. 93–95.

157. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис... д-ра юр. наук: 12.00.03. – К., 2007. 478 с.

158. Голубєва Н. Ю. Класифікація зобов'язань у цивільному праві. *Часопис цивілістики: наук.-практ. журн.* 2010. № 9. С. 13–16.

159. Цивільне право України. Загальна частина: підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 5-те вид., стер. – К.: Юрінком Інтер, 2017.

976 с. URL: [https://pidru4niki.com/1359042157426/pravo/vidi\\_tsivilno-pravovih\\_zobovuzan#google\\_vignette](https://pidru4niki.com/1359042157426/pravo/vidi_tsivilno-pravovih_zobovuzan#google_vignette) (дата звернення: 05.03.2024).

160. Цивільно-правовий захист права власності: навч.-метод. посіб. для здобувачів освітньо-наук. програми «Д-р філософії», спец. «Приватне право і підприємництво» / за ред.: Є. О. Харитонова, К. Г. Некіт ; Нац. Ун-т «Одеська юрид. академія». – Одеса : Фенікс, 2023. 53 с.

161. Матійко М. В. Цивільні правовідносини щодо захисту права власності. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 20. С. 39–42.

162. Павлюченко Ю. Механізми захисту права власності на нерухомість, зруйновану в результаті збройної агресії російської федерації. URL: <https://pravo.ua/mekhanizmu-zakhystu-prava-vlasnosti-na-nerukhomist-zruinovanu-v-rezultati-zbroinoi-ahresii-rosiiskoi-federatsii/> (дата звернення: 05.03.2024).

163. Кот О. Способи захисту сторін договору у приватному праві України. *Приватне право*. 2013. №2. С. 203–210.

164. Галянтч М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав: моногр. / М. К. Галянтч, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман; НДІ приватного права і підприємництва АПрН України. – Київ – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. 496 с.

165. Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: моногр. – К.: Алерта, 2017. 494 с.

166. Відповідальність у приватному праві: моногр. / І. Безклубий, Н. Кузнецова, Р. Майданик та ін.; за заг. ред. І. Безклубого. – Київ: Грамота, 2014. 416 с.

167. Славко А. С. Співвідношення понять «захист суб'єктивних цивільних прав» та «відповідальність за порушення суб'єктивного цивільного права». *Молодіжний науковий вісник Української академії банківської справи НБУ*. № 1. 2011. URL: [https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstreamdownload/123456789/57903/7/Slavko\\_Spivvidnoshennia\\_poniat.pdf](https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstreamdownload/123456789/57903/7/Slavko_Spivvidnoshennia_poniat.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

168. Гриняк А. Б. Договірна відповідальність як різновид цивільно-правової відповідальності сторін у підрядних зобов'язаннях. *Приватне право і підприємництво*. № 12. 2013. С. 93–97.

169. Боднар Т. В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договорных обязательств: виды и формы: Альманах цивилистики. – К.: Всеукраинская ассоциация издателей «Правова єдність». 2008. Вып. 1. С. 73–91.

170. Комарницька І., Буцяк М. Поняття, ознаки та види цивільно-правової відповідальності. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 2. 2023. С. 159–162. URL: [http://www.lsej.org.ua/2\\_2023/35.pdf](http://www.lsej.org.ua/2_2023/35.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

171. Сібільов М. Підстава та умови цивільно-правової відповідальності за порушення договірних зобов'язань за чинним Цивільним кодексом України. *Вісник Академії правових наук України*. – Х.: Право, 2004. № 2(37). С. 80–88.

172. Недійсність правочинів: комент. суд. практики / [І. В. Спасибо-Фатєєва, В. І. Крат, Н. Ю. Філатова та ін.]; за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х.: Право, 2018. 264 с.

173. Кіріяк О. В., Пацурківський Ю. П., Гудима-Підвербецька М. М. Цивільне право (загальна частина): навч. посіб. / О. В. Кіріяк, Ю. П. Пацурківський, М. М. Гудима-Підвербецька. – Чернівці: Чернівец. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 304 с.

174. Бандурка С. С. Способи захисту права власності підприємства. *Наше право* № 1. 2016. С. 146–149.

175. Романська І. В. Співвідношення та розмежування категорій «реституція» й «кондикція». *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 6. С. 79–81.

176. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Юрінком Інтер, 2010. 976 с.

177. Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту): моногр. / Стефанчук Р. О.; відп. ред. Я.М. Шевченко. – К.: КНТ, 2008. 626 с.

178. Постанова КГС ВС від 18.07.2023 р. у справі 912/3751/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112286891> (дата звернення: 05.03.2024).

179. Спасибо-Фатеева І. В. Окремі питання застосування реституції. Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. – Харків, 2014. С. 34–37. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/6374/1/Spasibo\\_Fateeva\\_34.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/6374/1/Spasibo_Fateeva_34.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

180. Постанова КГС ВС від 19.07.2023 р. у справі № 912/3751/19. URL: <https://opendatabot.ua/court/112286891-e1d3b9cd20e2a770dd88c7ce1e2904bf> (дата звернення: 05.03.2024).

181. Іваненко М. А. Правова природа цивільно-правової реституції. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2013. Вип. 1. С. 135–142. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pjuv\\_2013\\_1\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pjuv_2013_1_15) (дата звернення: 05.03.2024).

182. Бернада Є. В. Цивільно-правові наслідки недійсності правочинів: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – Київ. 2018. 248 с.

183. Рішення Ленінського районного суду м. Харкова у справі № 98914176 від 11.08.2021. р. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/98914176> (дата звернення: 05.03.2024).

184. Жук А. В. Критерії відмежування реституції та відновлення становища, яке існувало до порушення права як способів захисту суб'єктивних цивільних прав. Учасники цивільних відносин: новації рекодифікації цивільного (приватного) права України: матеріали XIX наук.-практ. конф., присвяч. 99-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 12 берез. 2021 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Національна



академія правових наук України, Відділення цивільно-правових дисциплін, Асоціація цивілістів України. – Харків: Право. 2021. С. 324–326.

185. Постанова КГС ВС від 09.09.2021 р. у справі № 925/1276/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/99612754> (дата звернення: 05.03.2024).

186. Рішення Господарського суду Черкаської області від 01.03.2023 р. у справі № 925/1237/22. URL: <https://opendatabot.ua/court/109619916-0d2c8e3e94f632185f89902f46cd2020> (дата звернення: 05.03.2024).

187. Рішення Святошинського районного суду м. Києва від 21.01.2020 р. у справі № 759/466/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88558117> (дата звернення: 05.03.2024).

188. Рішення Центрального районного суду м. Миколаєва від 14.07.2020 р. у справі №490/3683/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90558917> (дата звернення: 05.03.2024).

189. Рішення Нововолинського міського суду Волинської області від 24.07.2020 р. у справі № 165/1596/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90698247#> (дата звернення: 05.03.2024).

190. Рішення Деснянського районного суду м. Чернігова від 30.04.2021 р. у справі № 750/6658/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96692822> (дата звернення: 05.03.2024).

191. Рішення Вінницького міського суду Вінницької області від 08.09.2020 р. у справі № 127/85/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91670785> (дата звернення: 05.03.2024).

192. Новосад А. С. Щодо питань захисту цивільних прав та інтересів. Сучасні проблеми правового, економічного та соціального розвитку держави: тези доп. VI Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 1 груд. 2017 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків. 2017. С. 112–114.

193. Рішення Кременського районного суду Луганської області від 24.09.2021 р. у справі № 414/1854/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99862022> (дата звернення: 05.03.2024).

194. Болокан І. В. Зобов'язально-правові та спеціальні засоби захисту права власності в підприємницькій діяльності: автореф. дис... канд. юр. наук: 12.00.03. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2008. 20 с.

195. Ільченко І. В. Примус боржника виконати обов'язок у натурі як договірний зобов'язально-правовий спосіб захисту права власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2016. Вип. 37(1). С. 130–133.

196. Бурлаков С. Критерії істотності або неістотності порушення умов договору як підстава для його розірвання. 2021. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1159520/> (дата звернення: 05.03.2024).

197. Постанова ВП ВС від 08.09.2020 р. у справі № 920/418/19. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=92270717&red=100003c5dde3b73fe6dcb6fe17724a5756d250&d=5> (дата звернення: 05.03.2024).

198. Бобошко О. О. Проблемні питання тлумачення понять: «припинення договору» та «розірвання договору». Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє: матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 19 трав. 2017 р.). – Т. 2 / відп. ред. Г. О. Ульянова. Одеса : Гельветика, 2017. С. 569–572.

199. Цивільне право. Особлива частина: навч. посіб. за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарєва; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків: ХНУВС, 2023. 420 с.

200. Рішення Київського районного суду м. Харкова від 20.09.2023 р. у справі № 953/4375/23. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/113868100/> (дата звернення: 05.03.2024).

201. Рішення Хмельницького міськрайонного суду від 25.07.2022 р. у справі № 686/30265/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106416818> (дата звернення: 05.03.2024).

202. Компенсації за пошкоджене майно через війну. 08.02.2023 р. URL: <https://mtwtu.org.ua/news/kompensacii-za-poskodzene-majno-cerez-vijnu> (дата звернення: 05.03.2024).

203. Цивільне право України: підручник / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. – К.: Істина, 2003. 776 с.

204. Ромащенко І. О. Порядок та форми захисту суб'єктивних цивільних прав та охоронюваних законом інтересів шляхом зміни та припинення правовідношення. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2017. Вип. 3. Т. 1. С. 110–115.

205. A Dictionary of Greek and Roman Antiquities. William Smith, LLD. William Wayte. G. E. Marindin. Albemarle Street, London. John Murray. 1890. URL: <https://www.perseus.tufts.edu/hopper/text?doc=Perseus:text:1999.04.0063:id=jurisdictionio-cn> (дата звернення: 05.03.2024).

206. Великий енциклопедичний юридичний словник / ред. Ю. С. Шемшученко. – К.: ТОВ «Вид-во «Юрид. думка»». 2012. 1020 с.

207. Павлюк Н. М. Захисна функція нотаріату в цивільному обороті. *Juris Europensis Scientia*. № 3. 2021. С. 29–33.

208. Акімова А. О. Ефективність нотаріальної форми захисту у спадкових правовідносинах. *Цивільне судочинство у світлі судової реформи в Україні: матеріали «круглого столу»* (м. Одеса, 16 трав. 2015 р.). – Одеса: Фенікс. 2015. С. 60–62.

209. Бігняк О. В. Цивільно-правовий захист корпоративних прав в Україні: дис. ... д-ра юр. наук: 12.00.03. – Одеса. 2018. 489 с.

210. Неюрисдикційні форми захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання: моногр. / Н. В. Ільків, М. С. Долинська та ін.; за заг. ред. д-ра

юрид. наук М. С. Долинської. – Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка». 2020. 174 с.

211. Сигидин В. М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. НДІ приватного права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України. – Київ. 2018. 20 с.

212. Сидоренко М. В. Судовий захист цивільного права та інтересу як загальна засада цивільного законодавства України: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12:00:03. – Одеса. 2012. 20 с.

213. Правознавство: підручник за ред. В. В. Копейчикова. 7-ме вид. – К.: Юрінком Інтер, 2003. 736 с. URL: <https://www.ebk.net.ua/Book/BookPravothnavstvo/Glava14/R3G14p1.htm> (дата звернення: 05.03.2024).

214. Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 02.06.2016 № 1402-VIII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2016. № 31. Ст. 545.

215. Кодекс адміністративного судочинства України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2005. № 35–36, № 37. Ст. 446.

216. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 р. у справі № 490/5986/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78376852> (дата звернення: 05.03.2024).

217. Качмар О. Ефективне правосуддя. Частина перша. 2022. URL: <https://vkr.ua/publication/efektivne-pravosuddya> (дата звернення: 05.03.2024).

218. Рішення Сокальського районного суду Львівської області від 02.07.2021 р. у справі № 454/1577/21. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/98163083/> (дата звернення: 05.03.2024).

219. Рішення Господарського суду Харківської області від 07.09.2021 р. у справі № 922/3804/20. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/99713658/> (дата звернення: 05.03.2024).

220. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 483/731/19 від 12.03.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88401308> (дата звернення: 05.03.2024).

221. Мамченко Н. Суд не зможе відмовити у задоволенні позову з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, якщо він передбачений законом або договором, – законопроект. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/265102-sud-ne-smozhet-otkazat-v-udovletvorenii-iska-po-osnovaniyam-izbraniya-isttsom-neeffectivnogo-sposoba-zaschity-esli-on-predusmotren-zakonom-ili-dogovorom-zakonoproekt> (дата звернення: 05.03.2024).

222. Проект Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України щодо забезпечення права на суд № 9127 від 20.03.2023 р. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41581> (дата звернення: 05.03.2024).

223. Пільков К. М. Способи захисту прав у суді: проблеми сучасної гібридної моделі. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 11. 2022. С. 305–313.

224. Про звернення громадян: Закон України від 02.10.1996 р. № 393/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1996. № 47. Ст. 256.

225. Бернацький М. В. Відновлення права на житло та права власності на житлове приміщення порушених військовою агресією. *Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць*. 2023 Вип. 23. / Редкол.: Крупчан О. Д. (гол. ред.) та ін. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України, 2023. С. 27-34.

226. Мартинюк Ю. В. Захист суб'єктивних цивільних прав у договірних зобов'язаннях: дис. ... д-ра філософії за спеціальністю 081 – Право. Західноукраїнський національний університет. – Тернопіль, 2023. 264 с.

227. Марченко В. М. Щодо питання здійснення нотаріусом захисту суб'єктивних цивільних прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 3. С. 31–35.

228. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1993. № 39. Ст. 383.

229. Долинська М. С. Деякі аспекти охорони та захисту нотаріусом цивільних прав та законних інтересів учасників нотаріального процесу. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 4. С. 163–166.

230. Бережна І. Г. Охорона та захист нотаріусами цивільних прав та законних інтересів фізичних осіб-підприємців: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – Харків, 2013. 21 с.

231. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

232. Рудницька О. П., Дем'янюк В. М. Неюрисдикційні способи захисту цивільних прав. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2022. № 6. С. 63–69.

233. Беляневич О. Про форми захисту прав суб'єктів господарювання. *Українське комерційне право*. 2007. № 8. С. 62–69.

234. Пахомова А. О. Особливості неюрисдикційного захисту цивільних прав. Концептуальні засади механізму захисту прав людини: український та міжнародний контекст: кол. моногр. – Біла Церква: БНАУ. 2022. С. 164–200.

235. Жорнокуй В. Г. Загальні положення про захист немайнових прав учасників господарських товариств. *Право та інновації*. 2015. № 1. С. 148–153.

236. Яроцький В. Л. Проблеми застосування захисту та самозахисту суб'єктивних цивільних прав. *Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспектива*: матеріали міжнародної науково-практичної

конференції (Одеса, 19–20 квітня 2012 р.) – К.: ТОВ «Білоцерківдрук». 2013. С. 64–67.

237. Хрімлі О. Г. Захист прав інвесторів у сфері господарювання: теоретико-правовий аспект: моногр. – К.: Юрінком Інтер, 2016. 320 с.

238. Directive 2013/11/EU of the European Parliament and of the Council of 21 May 2013 on alternative dispute resolution for consumer disputes and amending Regulation (EC) No 2006/2004 and Directive 2009/22/EC (Directive on consumer ADR). URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32013L0011> (дата звернення: 05.03.2024).

239. Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council amending Directive 2013/11/EU on alternative dispute resolution for consumer disputes, as well as Directives (EU) 2015/2302, (EU) 2019/2161 and (EU) 2020/1828. Brussels, 17.10.2023/ COM(2023) 649 final. URL: [https://commission.europa.eu/system/files/2023-10/COM\\_2023\\_649\\_1\\_EN\\_ACT\\_part1\\_v3.pdf](https://commission.europa.eu/system/files/2023-10/COM_2023_649_1_EN_ACT_part1_v3.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

240. Про медіацію: Закон України від 16.11.2021 р. № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

241. Похил О. Еволюція права на захист своїх прав: від перших згадок до перших конституцій. *European Political and Law Discourse*. Volume 6, Issue 3 2019. С. 43–53.

242. Чепис О. І. До питання самозахисту цивільних прав та законних інтересів. *Науковий вісник Ужгородського Національного університету*: Серія: Право / гол. ред. Ю. М. Бисага. – Ужгород: Гельветика. 2015. Т. 1. Вип. 35: Ч.2. С. 213–217.

243. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-ІІ. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2001. № 25–26. Ст. 131.

244. Майданик Р. А. Розвиток приватного права України: моногр. – Київ: Алерта. 2016. 226 с.

245. Антонюк О. А. Право учасників цивільних правовідносин на самозахист: автореф. дис... канд. юр. наук: 12.00.03, Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2004. 22 с.

246. Азімов Ч. Здійснення самозахисту в цивільному праві. *Вісник Академії правових наук України*. – Х.: Право, 2001. № 2(25). С. 135–141.

247. Ляшевська Л. І. Відшкодування шкоди, завданої особою у разі здійснення нею права на самозахист: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03, Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. – Харків, 2016. 20 с.

248. Філик Н. В. Самозахист як спосіб захисту цивільних прав. Матеріали *Всеукр. міжнарод. наук. конф.* – Ніжин: Лисенко М. М., 2012. С. 347–349.

249. Луспеник Д. Д. Реалізація права на самозахист цивільних прав – новела нового Цивільного кодексу України: поняття і межі здійснення. *Адвокат*. № 11. 2004. С. 3–8.

250. Осолінкер І. М. Зміст правовідносин самозахисту права власності. *Актуальні проблеми політики: зб. наук. пр. / редкол.: С. В. Ківалов (голов. ред.), Л. І. Кормич (заст. голов. ред.), Ю. П. Аленін [та ін.]; МОН України, ОНЮА.* – Одеса: Фенікс, 2009. Вип. 38. С. 790–798.

251. Гуйван П. Д. Часовий аспект здійснення самозахисту як способу захисту суб'єктивного права особи. Відмінність його від оперативного захисту. *Часопис цивілістики*. 2021. № 43. С. 15–20.

252. Шинкар Т. І. Сутність процедур примирення в системі альтернативного вирішення юридичних конфліктів (спорів). *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки. 2017. № 876. С. 219–226.

253. Про третейські суди: Закон України від 11.05.2004 р. № 1701-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2004. № 35. Ст. 412.

254. Рабенко С. Л. Третейське судочинство як альтернативна юрисдикційна форма захисту прав суб'єктів господарювання. *Часопис Київського університету права*. 2012. № 2. С. 362–366.



255. Мартинюк Ю. В. Захист суб'єктивних цивільних прав учасників договірних відносин: проблеми теорії та практики: моногр. – Одеса: Гельветик, 2022. 236 с.

256. Шепель Т. П., Чагін С. М., Колотило М. М., Болтушкіна О. В., Мустафаєва М. Д., Харченко Н. М. Третейські суди в Україні: стан розвитку, статистика, практика та перспективи. – Київ. 2018. 52 с.  
URL: [https://New\\_Justice\\_Analytical\\_Report\\_Arbitration\\_Courts\\_in\\_Ukraine\\_UKR.pdf](https://New_Justice_Analytical_Report_Arbitration_Courts_in_Ukraine_UKR.pdf) (newjustice.org.ua) (дата звернення: 05.03.2024).

257. Проєкт Закону про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку утворення та діяльності третейських судів з метою відновлення довіри до третейського розгляду № 3411 від 29 квітня 2020 р.  
URL: [https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=68714](https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68714) (дата звернення: 05.03.2024).

258. Про Стратегію розвитку системи правосуддя та конституційного судочинства на 2021–2023 роки: Указ Президента України від 11.06.2021 р. № 231/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/231/2021#Text> (дата звернення: 05.03.2024).

259. Можечук Л. Медіація як позасудовий спосіб вирішення спорів: досвід зарубіжних країн. *Науковий вісник ДДУВС*. 2021. Спеціальний випуск № 2. С. 650–655.

260. Осадча А. В. Переговори VS Медіація. Higher School of Advocacy.  
URL: <https://www.hsa.org.ua/blog/peregovory-vs-mediatsiya> (дата звернення: 05.03.2024).

261. С.Н. van Rhee ‘Mandatory Mediation before Litigation in Civil and Commercial Matters: A European Perspective’ 2021 4 (12). URL: [https://ajee-journal.com/upload/attaches/att\\_1635760283.pdf](https://ajee-journal.com/upload/attaches/att_1635760283.pdf) (дата звернення: 05.03.2024).

262. LOI n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice.

URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038261631> (дата звернення: 05.03.2024).

263. Любченко Я. П. Альтернативні способи вирішення правових спорів: теоретико-правовий аспект: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.01. – Харків, 2018. 249 с.

264. Спектор О. М. Альтернативні способи вирішення цивільно-правових спорів: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. – К., 2012. 18 с.

265. Альтернативні способи вирішення цивільних спорів за законодавством України: навч. посіб. / Верба-Сидор О. Б., Воробель У. Б., Грабар Н. М., Дутко А. О., Юркевич Ю. М.; за ред. канд. юрид. наук, доц. О. Б. Верби-Сидор. – Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2021. 416 с.

**ДОДАТОК А**  
**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА**  
**ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ**

*Статті у вітчизняних наукових фахових виданнях*

1. Погрібна О. В. Визначення поняття, ознак та видів житла. *Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць*. 2020 р. Вип. 20. / Редкол.: Крупчан О. Д. (гол. ред.) та ін. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України, 2020. С. 121–125. DOI <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2020.20.22>.

2. Погрібна О. В. Поняття житла у контексті приватноправового регулювання здійснення та захисту права власності. *Нове українське право*. 2023. Вип. 4. С. 39–45. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.4.5>.

3. Погрібна О. В. До питання про абсолютний характер права приватної власності на житло. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 10. С. 125–128. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-10/28>.

4. Погрібна О. В. Визначення способів захисту суб'єктивних житлових прав. *Нове українське право*. 2023. Вип. 5. С. 32–37. DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.5.5>.

*Опубліковані праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

5. Погрібна О. В. До проблеми визначення поняття, ознак та видів житла. *Правова система України: сучасність та перспективи розвитку: збірник матеріалів ХІХ аспірантських та магістерських читань (27 листопада 2019 р, м. Київ)*, НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, Київ. ун-т економіки, туризму і права, Київ, 2019. С. 76–79. <https://repository.ndipp.gov.ua/handle/765432198/895>

6. Погрібна О. В. Актуальні проблеми застосування вимоги про зобов'язання передати та повернути житло у договірних зобов'язаннях. *Приватноправові принципи регулювання суспільних відносин: досвід ЄС та*

*України*: збірник наукових праць за матеріалами науково-практичного «круглого столу» (в межах XIV Всеукраїнського фестивалю науки, 15 травня 2020 р., м. Київ). К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. С 168–170.

<https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/896>

7. Погрібна О. В. Юридичні ознаки житла як предмету договірних відносин. *Регламентация договірних відносин в умовах воєнного стану*: збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів та студентів (05 жовтня 2023 р., м. Київ). Одеса: Юридика, 2023. С. 116–119.  
[https://lawmaking.academy/wp-content/uploads/KRC\\_conf\\_Reglament\\_dog\\_vidn\\_zhovten\\_2023.pdf](https://lawmaking.academy/wp-content/uploads/KRC_conf_Reglament_dog_vidn_zhovten_2023.pdf)

*Відомості про апробацію результатів дослідження*

Основні положення дисертації доповідалися на таких науково-практичних заходах: XIX аспірантські та магістерські читання «*Правова система України: сучасність та перспективи розвитку*» (м. Київ, 27 листопада 2019 р., заочна участь); науково-практичний «круглий стіл» в рамках XIV Всеукраїнського фестивалю науки «*Приватноправові принципи регулювання суспільних відносин: досвід ЄС та України*» (м. Київ, 15 травня 2020 р., заочна участь); науково-практичний семінар для молодих вчених, аспірантів та студентів «*Регламентация договірних відносин в умовах воєнного стану*» (м. Київ, 05 жовтня 2023 р., заочна участь).