

12. Цивільний процес : навч. посіб. / [А.В. Андрушко, Ю. В. Білоусов, Р.О. Стефанчук, О.І. Угриновська та ін.]. – Київ: Прецедент, 2005. – 293 с.
13. Рожкова М. А., Елисеєв Н.Г., Скворцов О.Ю. Договорное право: соглашения о подсудности, международной подсудности, арбитражное (третейское) и мировое соглашения / М. А. Рожкова, Н. Г. Елисеєв, О. Ю. Скворцов. – Москва: Статут, 2008. – 525 с.

*Галянтич Микола Костянтинович,*

*д.ю.н., професор, Заступник директора з наукової роботи  
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва  
ім. академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

## **ПРОБЛЕМИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ГРОМАДЯН В ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ**

Римська Конвенція 1950 р. сприяла розуміння в Україні права на житло як одного з природних і невід'ємних прав людини. Міжнародним Пактом про економічні, соціальні і культурні права держави – учасниці визнали право кожного на достатній життєвий рівень, у тому числі на житло (пункт 1 статті 11). Зазначене право наведено в пункті 31 частини I та конкретизовано у статті 31 частини II Європейської соціальної хартії відповідно до якої держави зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на сприяння доступові до житла належного рівня; встановлювати на житло ціни, доступні для малозабезпечених осіб тощо.

Стаття 47 Конституції України зумовлює спрямування житлового законодавства на створення та функціонування в Україні ефективного правового механізму захисту житлових прав громадян. Разом із тим забезпеченню захисту житлових прав громадян в Україні, що є однією з найбільш складних соціальних, економічних та правових проблем у проекті Закону України «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів» майже не приділяється достатньої уваги.

Зміст житлових правовідносин, їх правова природа, полягає у забезпеченні реалізації прав на житло на засадах соціальної справедливості, свободи вибору, недоторканості та правового захисту тощо). За загальним правилом спори, що виникають із житлових відносин, розглядаються за правилами цивільного судочинства, виходячи із природи житлового права. Проте Житловий кодекс України, прийнятий ще у 1983 р., незважаючи на всі зміни та доповнення, внесені до нього, не відповідає нормативному акту, який хоча б частково регулює житлові відносини, тому виникають питання співвідношення матеріального та процесуального права. Правове регулювання житлових відносин має здійснюватися під особливою увагою суспільства, що зумовлено соціально-економічними умовами розвитку суспільства, переходом України до сучасних Європейських норм і стандартів, що викликає необхідність приведення чинного житлового законодавства у відповідність до сучасних умов розвитку ринкової економіки з метою підвищення юридичних гарантій захисту житлових прав громадян.

Усе це певною мірою впливає на необхідність вироблення належної і одноманітної практики з приводу вирішення спорів, пов'язаних із захистом житлових прав, на перешкоді чому частково стоїть невизначеність у питанні розгляду даної категорії спорів тим чи іншим судовим органом. Натомість ст. 21 Проекту змін до Господарського процесуального кодексу України до юрисдикції господарських судів відносить всі справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім спорів про приватизацію державного житлового фонду). Натомість слід зазначити що безоплатна приватизація за житлові чеки за 25 років дії Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» завершена. Виникає питання чи треба окремо виділяти таку категорію справ. Вважаємо, що категорію справ пов'язаних із забезпеченням прямо чи опосередковано дотримання житлових прав людини виключно необхідно віднести до розгляду в порядку цивільного судочинства, навіть у випадку встановлення відповідності будівель житловим, створення та діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств співвласників житла тощо.

ЖК України не дає жодної відповіді на питання віднесення спорів, які регулюються його нормами, до юрисдикції того чи іншого суду. Стаття 191 ЖК України містить лише загальне положення, відповідно до якого житлові спори вирішують відповідно до закону. Окремі статті цього Кодексу передбачають вирішення спорів судами (наприклад, ст. 72 встановлює виключний

судовий порядок визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, а ст. 94 передбачає судовий порядок виселення особи, яка незаконно поселилася у жилому приміщенні та відмовляється звільнитися від нього), проте вони не містять прив'язки до сфери компетенції того чи іншого суду в системі судів.

Відповідно до статті 20 Проекту Цивільного процесуального кодексу України Суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Тим більше суди розглядають у порядку цивільного судочинства також вимоги щодо реєстрації майна та майнових прав, інших реєстраційних дій, якщо такі вимоги є похідними від спору щодо такого майна або майнових прав.

На спори, що випливають із житлових відносин, припадає значна частина справ, які розглядаються судами в порядку цивільного судочинства. Комплексний аналіз положень чинного ЖК України та пов'язаного з ним законодавства свідчить, що передбачити на сьогодні виключний перелік спорів, що випливають із житлових правовідносин і підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства, не є можливим з огляду на їх різноманітність і виникнення все нових форм та видів їх регулювання. Тому викликає заперечення закріплення у п.3 ст. 162 Проекту такої вимоги, за якими може бути видано судовий наказ, як про стягнення заборгованості саме за оплату житлово-комунальних послуг з урахуванням індексу інфляції та трьох відсотків річних, нарахованих заявником на суму заборгованості. Таких вимог у процесуальному законодавстві європейських країн не має і це порушує принцип доступності житла з точки зору витрат.

Найбільш поширеними є справи про захист житлових прав власників квартир чи будинків, пов'язаних із порушенням таких прав третіми особами, справи про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, справи з приводу передачі у безстрокове користування у встановленому порядку житлових приміщень, а також справи з приводу визнання недійсними правочинів, предметом яких була передача житлових приміщень у власність чи в оренду (найм), але таку категорію справ щодо приватизації державного житлового фонду виділяти недоцільно. Тому п.п. 3 п.4 статті 275 Проекту слід зазначити, що в порядку спрощеного позовного провадження не можуть бути розглянуті

справи у спорах щодо захисту житлових прав громадян, це стосується також спрощеного позовного провадження і провадження з розгляду малозначних справ, особливо коли це стосується виселення або зняття з реєстрації місця проживання

На перший погляд, суттєвих проблем із визначенням підвідомчості зазначеної категорії спорів виникати не повинно, оскільки ЦПК України відносить їх до цивільної юрисдикції. Проте це не повною мірою відповідає дійсності. Учасниками житлових відносин, як відомо, крім фізичних та юридичних осіб, виступають також органи державної влади й органи місцевого самоврядування, які на виконання покладених на них законодавством обов'язків часто в житлових відносинах виступають як владні суб'єкти, тобто такі, що діють у площині публічних відносин.

У новому процесуальному законодавстві необхідно втілювати сучасні підходи у вирішенні житлових потреб громадян. Як зазначив Європейський Суд з прав людини задоволення житлової потреби є однією з актуальних у європейському просторі. Для України ця проблема має складний характер, оскільки житлова потреба стосується не тільки громадян, які потребують житла або поліпшення житлових умов; а й дітей, молоді, інвалідів, людей похилого віку, мігрантів та інших соціально незахищених осіб. Задоволення потреб останньої категорії осіб є необхідним елементом європейських стандартів, які реалізуються в процесі адаптації законодавства України до стандартів ЄС. В Україні має бути створений окремий цивільно-процесуальний механізм захисту житлових прав громадян України, і відображений у проекті Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів № 6232 від 23 березня 2017 року.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
“КИЄВО-МОГИЛІАНСЬКА АКАДЕМІЯ”

ФАКУЛЬТЕТ ПРАВНИЧИХ НАУК

**ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ**

**МІЖНАРОДНА  
НАУКОВО-ПРАКТИЧНА КОНФЕРЕНЦІЯ**

**УКРАЇНА НА ШЛЯХУ  
ДО ЄВРОПИ:  
РЕФОРМА ЦИВІЛЬНОГО  
ПРОЦЕСУАЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАВСТВА**

*Київ  
7 липня 2017 р.*

Київ  
ВД Дакор  
2017

УДК 347.9(477)  
ББК 67.9(4Ук)310  
У58

У58      Україна на шляху до Європи: реформа цивільного процесуального законодавства.  
Зб. наук. праць. Матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 7 лип. 2017 р.) / за заг. ред.  
І. О. Ізарової, Р. Ю. Ханік-Посполітак. – Київ : ВД Дакор, 2017. – 238 с.

ISBN 978-617-7020-48-5

У збірнику містяться тексти наукових доповідей та повідомлень учасників Міжнародної науково-практичної конференції «Україна на шляху до Європи: реформа цивільного процесуального законодавства», присвяченої обговоренню проекту Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів № 6232 від 23 березня 2017 року.

УДК 347.9(477)  
ББК 67.9(4Ук)310

ISBN 978-617-7020-48-5

© Національний університет  
“Києво-Могилянська академія”, 2017