

УДК 347.254

Катерина Заєць,

аспірант кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка,
помічник судді
Апеляційного суду Тернопільської області

ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ

Охорона й захист житлових прав через припинення правовідношення здійснюється шляхом поєднання цивільних і житлових норм. Припинення правовідношення як спосіб захисту в житловій сфері варто розглядати за допомогою принципу сучасної концепції захисту цивільних прав, яка є симбіозом загальних і спеціальних правових засобів. Тому припинення правовідношення можна розглядати як спосіб захисту, передбачений загальними нормами цивільного права й спеціальними положеннями житлового законодавства.

Ключові слова: договір найму житла, розірвання договору, істотна зміна обставин, зміна договору, відмова від договірних зобов'язань, підстави припинення житлових правовідносин, правові наслідки припинення правовідношення.

Постановка проблеми. Відповідно до ст. 16 Цивільного кодексу України припинення правовідношення є одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів [1]. За своєю правовою природою воно є досить складним, адже існують обставини, за яких припинення правовідношення є не способом захисту суб'єктивних цивільних прав, а наслідком втрати в особи заінтересованості до подальшого існування відповідних правовідносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Законодавством визначаються різні підстави й правові наслідки припинення правовідношення, що викликає чимало дискусій у науковців. Так, проблемні аспекти припинення правовідношення вивчали, зокрема, В.Г. Швидка, І.Г. Бабич, З.В. Ромовська, М.М. Дякович, В.І. Борисова, А.Г. Ярема, О.В. Дзера. Однак існує різний підхід до застосування цього способу захисту на практиці, що має негативний вплив на учасників житлових відносин.

Не завжди припинення правовідношення як спосіб захисту цивільних прав виступатиме способом захисту саме житлових прав з огляду на правову специфіку останніх.

Метою статті є дослідження правовідношення як способу захисту цивільних прав з огляду на особливість житлових правовідносин.

Виклад основного матеріалу. Припинення правовідношення можна розглядати як

елемент регулятивного механізму та водночас охоронного засобу, адже цей спосіб захисту може застосовуватись як у зобов'язальних, так і в речових відносинах.

У зобов'язальних відносинах припинення житлових прав може здійснюватись у межах договірної свободи або як форма захисту порушених прав та інтересів. Спільним є добровільне волевиявлення учасників житлових відносин у регулюванні їх взаємовідносин. Однак припинення правовідношення може застосовуватись з охоронною метою на основі державного примусу. Так, договір найму житла може бути розірвано в односторонньому порядку наймодавцем у разі порушення наймачем умов договору.

Для трактування припинення правовідношення як способу захисту необхідна наявність факту порушення регулятивного житлового правовідношення. Загроза настання порушення не може бути підставою припинення правовідносин у житловій сфері. Проте для захисту суб'єктивних житлових прав може застосовуватись добровільний і примусовий порядок. Тому припинення житлового правовідношення можна розглядати як елемент регулятивного механізму та водночас охоронного засобу.

Припинення правовідношення може мати місце як унаслідок порушення, так і у зв'язку з істотною зміною обставин (ст. 651, 652 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1]). У першому випадку йдеться про застосування передбаченого законодавством способу захисту, а в другому – про

припинення зобов'язальних правовідносин через волевиявлення сторін, якщо інше не передбачається законом чи договором. За таких обставин виникнення й припинення правовідношення відбувається в межах регулятивного процесу. Зміну обставин варто розглядати як форс-мажорну ситуацію, яка не залежить від протиправної поведінки сторін договірної зобов'язання.

Не змінює правову ситуацію примусове припинення правовідношення в разі істотної зміни обставин за рішенням суду: відсутній факт правопорушення, тому правоохоронне відношення також не виникає. Розгляд судом справи про припинення правовідношення у зв'язку з істотною зміною обставин свідчить про те, що сторони не досягли згоди щодо добровільного припинення відносин на основі взаємного волевиявлення. Це відповідає положенню ст. 651 ЦК України, що одностороннє розірвання або відмова від договору не допускаються [1].

Безпосередньою підставою припинення речових відносин у житловій сфері може бути нездійснення суб'єктивного житлового права протягом визначеного законодавством часу. Так, відсутність без поважних причин володільця житлового сервітуту протягом року позбавляє його права користуватися житловим приміщенням. У цьому випадку не йдеться про правопорушення, оскільки житловий сервітут є правом, а не обов'язком. Відповідно, відсутність заінтересованості в управленій особі щодо здійснення свого житлового права не можна вважати правопорушенням. Отже, немає потреби в захисті суб'єктивних житлових прав.

Вимога власника житла про втрату володільцем житлового сервітуту права користування житлом є формою реалізації правомочності власника. Тому вона також здійснюється в межах регулятивного правовідношення.

Припинення правовідношення як спосіб захисту права на практиці найчастіше застосовується в разі розірвання договорів [2]. Припинення правовідношення шляхом розірвання договору можливе в разі невиконання чи неналежного виконання наймачем своїх договірних обов'язків. Відповідно до ч. 4 ст. 825 ЦК України наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення порушень, пов'язаних із використанням житла не за призначенням або систематичне порушення прав та інтересів сусідів. У разі продовження порушення договір житлового найму може бути розірвано на вимогу наймодавця [1, ст. 825]. Таку підставу припинення правовідношення варто розглядати як спосіб захисту порушених прав наймодавця.

Розірвання договору найму (оренди) житла необхідно розуміти як правоприпиняючий юридичний факт, оскільки саме з розірванням договору між сторонами припиняються договірні правовідносини. У зв'язку із цим В.Г. Швидкою запропоновано захист цивільних прав фізичних і юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму житла під час його розірвання визначити як передбачені законом правомірні дії фізичних і юридичних осіб (сторін та інших учасників договору) на правопорушення або інші об'єктивні обставини, які виражаються в здійсненні правоприпиняючого юридичного факту [3, с. 12].

Зауважимо, однак, що право на розірвання договору як цивільного способу захисту мають сторони договору. Інші особи, які мають право проживати з наймачем (у тому числі члени сім'ї), не мають права вимагати розірвання договору найму житла.

Від розірвання договору як цивільно-правового способу захисту варто відрізнити відмову від договору наймача. Хоча ст. 825 ЦК України називається «Розірвання договору найму житла», у її дефініції щодо наймача використовується термін «відмова від договору найму» [1].

Отже, законодавець поняття відмови від договору найму як підстави припинення правовідносин з ініціативи наймача використовує як правоприпиняючий юридичний факт у регулятивному правовідношенні та як спосіб захисту – в охоронному.

Проте в житлових правовідносинах необхідно розрізнити відмову від договірних зобов'язань за згодою сторін та односторонню відмову. У першому випадку має місце припинення відносин за взаємною згодою сторін. Натомість у другому випадку відносини припиняються на основі одностороннього волевиявлення.

На думку З.В. Ромовської, відмова від договору та розірвання договору – різні правові категорії. Відмова від договору має наслідком двосторонню реституцію, а в разі розірвання договору він втрачає чинність у майбутньому [4, с. 212].

Однак наслідки у вигляді двосторонньої реституції настають у разі визнання правочину недійсним, а не відмови від нього. Інша ситуація виникає, коли за взаємною згодою сторони відмовляються від договору, тоді вони можуть передбачити реституцію й інші правові наслідки. Спірним є твердження, що розірваний договір завжди втрачає чинність на майбутнє, адже сторони мають право визначати правові наслідки в разі припинення договірних зобов'язань.

На думку О.В. Дзери, з припиненням чинності договору деякі правові зв'язки

між суб'єктами можуть зберігатись, зокрема й щодо невиконаних обов'язків або захисних відносин у межах, встановлених законом, щодо строків позовної давності [5, с. 275].

Розірвання чи відмову від договору найму житла як спосіб захисту у вигляді припинення правовідносин необхідно розглядати крізь призму негативних наслідків для сторони, яка порушила договірні зобов'язання. У житловому законодавстві варто розрізняти правові категорії «розірвання договору» та «відмова від договору». Відмова від договору є підставою припинення правовідносин навіть у разі порушення стороною своїх обов'язків. Як зазначає М.М. Дякович, припинення правовідношення шляхом розірвання договору внаслідок загрози порушення суб'єктивних прав необхідно розглядати як спосіб охорони й захисту прав та інтересів [6, с. 153].

Свою специфіку матиме припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав у державному (комунальному) житловому фонді та у відносинах найму приватного житла. Проте спільною ознакою є те, що припинення житлового правовідношення з ініціативи користувача житловим приміщенням не можна трактувати як спосіб захисту його житлових прав, оскільки втрачається право на користування житлом без покладення обов'язку на наймодавця надати інше житлове приміщення.

Необхідно розрізняти захист суб'єктивного цивільного права загалом і суб'єктивного житлового права зокрема. Суб'єктивне цивільне право – це юридично визначена міра можливої поведінки управленої особи з метою задоволення потреб (інтересів) останньої. Характерними ознаками суб'єктивного права є належність права на підставі закону чи договору, визначеність повноважень управленої особи, варіативність поведінки управленої особи щодо здійснення правомочностей від її волі, спрямованість на задоволення потреб (інтересів) управленої особи з дотриманням прав та інтересів інших осіб, можливість вимагати належної поведінки від зобов'язаних осіб і можливість захисту прав під час порушення [7, с. 12].

Суб'єктивне житлове право може бути самостійним об'єктом правового захисту або складовим елементом комплексного суб'єктивного приватного права. Залежно від об'єкта правовідношення можна застосувати конкретний спосіб захисту. Якщо припинення правовідношення як спосіб захисту спрямовується на захист житлових прав, то йдеться про специфічний засіб захисту у сфері житлових відносин.

Так, пошкодження житла наймачем не лише порушує право власності наймодавця-власника, а й житлові права останнього з огляду на функціональне призначення об'єкта власності. Аналогічно розірвання договору піднайму житла спрямовується на захист житлових прав наймача.

Припинення правовідношення в житловій сфері може бути як констатацією відсутності житлових відносин, так і способом захисту суб'єктивних житлових прав наймодавця або власника житла. З боку управленої особи – користувача житловим приміщенням коментований спосіб захисту означає припинення житлових прав.

Припинення правовідношення в житловій сфері має ознаки юрисдикційного та неюрисдикційного захисту. Ознакою неюрисдикційного захисту є певні елементи самозахисту, які полягають у тому, що учасники житлових відносин можуть самостійно приймати рішення про розірвання договору найму житла у випадках, передбачених договором чи законом.

Сторони договору найму житла можуть розірвати договір за взаємною згодою з огляду на свободу договору. У цьому разі має місце припинення регулятивного правовідношення. У разі порушення житлових прав особи виникає охоронне правовідношення, у межах якого здійснюється захист порушених прав. Зміст охоронного правовідношення складають права й обов'язки, спрямовані на захист порушеного права.

Припинення правовідношення як спосіб захисту з ініціативи учасника, права якого порушено, варто трактувати як міру захисту, якщо будуть попереджені більш негативні наслідки майнового характеру. Так, пошкодження наймачем житла та членами його сім'ї житлового приміщення є порушенням права власності й водночас житлових прав володільця об'єкта житлової нерухомості. Тому розірвання договору найму житла з його ініціативи є способом захисту не лише речового, а й житлового права.

Зазначимо, що учасники договірних відносин не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов'язаннями до моменту розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи законом. У житлових правовідносинах це практично неможливо.

Правовідношення в житловій сфері може виникати на підставі договору та інших юридичних фактів. У межах охоронного правовідношення, змістом якого є захист порушеного права, вчиняються дії, спрямовані на припинення правового зв'язку між суб'єктами з метою недопущення або припинення правопорушення.

Належне виконання зобов'язання припиняє договірні відносини. Проте в такому разі немає правопорушення, відповідно, відсутнє й охоронне правовідношення, у межах якого здійснюється захист порушеного житлового права.

Застосування коментованого способу захисту житлових прав залежить від суб'єктного складу, виду житлової нерухомості та характеру правовідношення. Способом захисту може бути припинення правовідношення. Так, використання наймачем житлового приміщення не за призначенням, його псування можуть мати наслідком розірвання договору найму житла та, відповідно, припинення правовідносин.

Припинення житлового правовідношення як способу захисту необхідно відрізнити від інших підстав припинення відносин. Зокрема, відмова від договору за взаємною згодою або одностороння відмова з підстав, передбачених договором чи законом, також припиняють правовідношення. Однак у цьому разі не йдеться про спосіб захисту.

Так, співвласник житла має право на виділ у натурі частки, що є спільною сумісною власністю, у порядку, встановленому ст. 364 ЦК України. Такий виділ має здійснюватися за згодою всіх співвласників. У разі недосягнення згоди спір про виділ частки вирішуватиметься в судовому порядку. Поділ спільного житла призводить до припинення відносин спільної сумісної власності. Однак у цьому разі не здійснюється захист житлових прав шляхом припинення правовідношення.

Припинення житлового правовідношення як способу захисту може здійснюватись лише в юрисдикційному порядку. При цьому немає значення, яким є характер житлових відносин: зобов'язальним чи речово-правовим. Водночас ЦК України допускає можливість припинення відносин у примусовому (судовому) та в добровільному порядку, а саме шляхом розірвання договору.

Припинення житлових відносин має місце під час порушення суб'єктивних житлових прав. Оскільки зміст житлових відносин визначають майнові й немайнові права, захист шляхом припинення правовідношення може мати місце як щодо перших, так і щодо других.

Ефективним способом захисту житлових прав наймодавця за договором найму житла є припинення правовідносин. Наймодавець може захистити свої права шляхом розірвання договору. Негативним наслідком для наймача буде припинення права користування житлом, яке є складовим елементом суб'єктивного цивільного права на житло.

Натомість припинення житлових відносин з ініціативи наймача в будинках державного та комунального житлового фонду як реакція на невиконання стороною договору найму житла своїх обов'язків (наприклад, щодо капітального ремонту житла) не завжди розглядається як спосіб захисту. Водночас невиконання наймодавцем своїх обов'язків за договором найму житла, яке є об'єктом приватної власності, є цивільно-правовим способом захисту суб'єктивних житлових прав. Різниця в трактуванні зазначених правових категорій полягає в тому, що договірні відносини з найму житла в будинках державного та комунального житлового фонду базуються на адміністративному акті уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування. Припиняючи житлові відносини, наймач може втратити право на житло в суб'єктивному розумінні його суті. Для того щоб отримати нове житлове приміщення в державному чи комунальному житловому фонді, необхідно отримати адміністративно-розпорядчий акт уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування; адже житлові відносини в такому разі мають публічно-приватний характер. Розриваючи договір найму житла (відмовляючись від житлового приміщення) у державному чи комунальному житловому фонді, фізична особа – наймач ставить себе в невідгідне становище. Крім цього, необхідно зважати на те, що члени сім'ї наймача житла в будинках державного й комунального житлового фонду мають самостійне право користування житловими приміщеннями, хоча не є стороною договору. Тому припинення правовідносин у житловій сфері в контексті здійснення способів захисту варто розглядати крізь призму правових наслідків для управленої та зобов'язаної особи.

Припинення правовідношення як способу захисту житлових прав може застосовуватись у відносинах речового характеру в житловій сфері. Так, припинення права власності на житло є водночас санкцією за правопорушення. При цьому необхідно враховувати характер правопорушення. Якщо припинення права власності на житло є наслідком правопорушення в публічній сфері, то не можна вважати таку санкцію (наприклад, конфіскацію) цивільно-правовим способом захисту.

Розірвання договору найму житла та припинення житлових відносин можуть відбуватися шляхом відмови від договору в приватних відносинах. Згідно із ч. 1 ст. 825 ЦК України наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із

ним, у будь-який час відмовитись від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Отже, законодавець покладає на наймача обов'язок попередити наймодавця за три місяці до припинення відносин. Разом із наданням наймачу можливості в будь-який момент відмовитись від договору на нього покладаються обов'язки компенсувати негативні матеріальні наслідки, пов'язані з порушенням обов'язку попередити наймодавця про відмову від нього.

Наймач має право також відмовитись від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому (ст. 825 ЦК України). У такому разі відмову від договору й припинення житлових правовідносин можна трактувати як спосіб захисту наймачем порушених житлових прав та інтересів, оскільки він звільняється від обов'язку попередити наймодавця про відмову за три місяці.

Припинення правовідношення може мати наслідком також виселення із житлового приміщення. У юридичній літературі висловлювалась думка, що виселення, на яких би підставах воно не проводилось, належить до заходів державно-правового впливу [8, с. 175]. Однак виселення є наслідком припинення житлового правовідношення, настання якого залежить від волі управленої особи. Якщо наймач нищить житло, то наймодавець, припинивши відносини, має право вимагати звільнення житлової площі шляхом виселення. Це відповідає ст. 47 Конституції України, згідно з якою ніхто не може бути примусово позбавлений житла, окрім як на підставі закону за рішенням суду [9]. Тому виселення в площині приватних відносин варто розглядати як цивільно-правовий наслідок припинення правовідношення в разі правопорушення.

Правовим наслідком розірвання договору найму житла є виселення із житла наймача та інших осіб, які проживали в помешканні, без надання їм іншого житла [1, ст. 826].

Виселення із житлового приміщення може відбуватися з інших підстав, які не пов'язуються з правопорушенням. Так, виселення із житлового приміщення здійснюється в таких випадках: 1) житлове приміщення не є придатним для проживання; 2) будинок підлягає зносу; 3) виселення із житлового фонду спеціального призначення (службових житлових приміщень, гуртожитків); 4) виселення власника й членів сім'ї із житла в разі звернення стягнення на предмет іпотеки [10, с. 211].

Припинення правовідносин у житловій сфері в контексті здійснення способів захисту необхідно розглядати крізь призму нега-

тивних правових наслідків для управленої та зобов'язаної особи. Наприклад, припинення житлового правовідношення в будинках державного й комунального житлового фонду з ініціативи наймача не можна вважати способами захисту порушених прав. Договірні відносини з найму житла в будинках державного та комунального житлового фонду базуються на адміністративному акті уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування. Припиняючи житлові відносини, наймач може втратити право на житло в суб'єктивному розумінні його суті. Для повторного отримання житлового приміщення в державному чи комунальному житловому фонді необхідним є акт уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування. Тому припинення правовідношення з ініціативи наймача в такому випадку не можна вважати цивільно-правовим способом захисту його прав, оскільки для нього настають негативні наслідки у вигляді позбавлення права користування житлом.

Висновки

Таким чином, захист житлових прав у цивільно-правовій площині можливий у разі їх порушення. Незважаючи на те, що підставою виникнення житлового правовідношення можуть бути різні юридичні факти, захист суб'єктивних житлових прав можна здійснювати шляхом припинення правовідношення в добровільному та примусовому порядку.

Захист житлових прав допускається здійснювати шляхом поєднання способів, встановлених цивільним і житловим законодавством. Припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав варто розглядати крізь призму міжгалузевої концепції охорони й захисту порушених прав та інтересів. У цьому разі йдеться про житлові права як самостійний об'єкт захисту або в поєднанні з іншими, зокрема речовими, правами.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

2. Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України / Верховний Суд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/6AF1EBA6DF621DEDC2257CE60053FFC3?OpenDocument&Highlight=0,%F1%F2](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/6AF1EBA6DF621DEDC2257CE60053FFC3?OpenDocument&Highlight=0,%F1%F2).

3. Швидка В.Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» /

В.Г. Швидка; Міжнародний гуманітарний ун-т. – О., 2015. – 20 с.

4. Ромовська З.В. Сімейний кодекс України: науково-практичний коментар / З.В. Ромовська. – К.: ВД «Ін Юре», 2003. – 532 с.

5. Договірне право України. Загальна частина: [навч. посібник] / за ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 891 с.

6. Дякович М.М. Охорона і захист сімейних прав та інтересів нотаріусом / М.М. Дякович. – К.: Істина, 2014. – 520 с.

7. Борисова В.І. До проблеми самостійних правових можливостей суб'єктів цивільних правовідносин / В.І. Борисова // Актуальні проблеми приватного

права: матер. міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народження докт. юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова (м. Харків, 28 лютого 2014 р.). – Х., 2014. – С. 11–14.

8. Жилищное право России: практический курс / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. – 461 с.

9. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

10. Відповідальність у приватному праві / [І.А. Безклубий, Н.С. Кузнецова, Р.А. Майданик та ін.]; за заг. ред. І.А. Безклубого. – К.: Грамота, 2014. – 416 с.

Охрана и защита жилищных прав из-за прекращения правоотношения осуществляется путем объединения гражданских и жилищных норм. Прекращение правоотношения как способ защиты в жилищной сфере следует рассматривать с помощью принципа современной концепции защиты гражданских прав, которая является симбиозом общих и специальных правовых средств. Поэтому прекращение правоотношения можно рассматривать как способ защиты, предусмотренный общими нормами гражданского права и специальными положениями жилищного законодательства.

Ключевые слова: договор найма жилья, расторжение договора, существенное изменение обстоятельств, изменение договора, отказ от договорных обязательств, основания прекращения жилищных правоотношений, правовые последствия прекращения правоотношений.

Security and protection of the housing rights of the termination of the legal relationship is carried out by combining civil and housing standards. Termination of legal protection as a way in the housing sector should be read with the help of the principle of the modern concept of the protection of civil rights, which is a symbiosis of the general and special legal remedies. Therefore, the termination of the legal relationship may be regarded as a method of protection, provided by the general rules of civil law and the specific provisions of the housing legislation.

Key words: tenancy agreement, agreement cancellation, circumstances significant change, agreement amendment, refusal from the agreement, housing relations grounds for termination, legal consequences of the legal relations termination.