

DOI 10.18524/2304-1587.2019.1(34).167311
УДК 347.251(477)

А. С. Савченко

кандидат юридичних наук, доцент
Харківський національний університет внутрішніх справ,
кафедра цивільного права та процесу
просп. Л. Ландау, 27, Харків, 61080, Україна

ЗАХИСТ ВОЛОДІННЯ В АСПЕКТІ ВИСЕЛЕННЯ ІЗ ЗАЙМАНОГО ЖИТЛА В ГУРТОЖИТКУ

У статті досліджується правова природа володіння як юридично закріпленої можливості використання житла, аналізується практика Європейського суду з прав людини щодо можливості застосування виселення на підставі рішення суду, а також досліджуються умови та підстави виселення особи із гуртожитку без надання іншого житла за відсутності правових підстав для його використання.

Ключові слова: володіння, гуртожиток, виселення, підстави, захист.

Постановка проблеми. Відповідно до положень Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1], фізична особа має право на місце проживання. Фізична особа має право на вільний вибір місця проживання та його зміну, крім випадків, встановлених законом. Окрім цього, відповідно до п. 4 ст. 311 ЦК України, фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, за винятком випадків, встановлених законом. Таким чином, право на житло – це гарантована законом можливість набуття фізичною особою житла за тих чи інших обставин і можливість користування ним в умовах свободи вибору місця проживання. Конституція України у ст. 47 гарантує не тільки свободу його придбання, але й можливість стабільного користування житлом, його недоторканість, а також недопущення примусового позбавлення житла не інакше, як на підставі закону і за рішенням суду.

З іншого боку, є досить розповсюдженою практика звернення до суду з вимогою про виселення осіб із займаного ними житла. Аналіз даної категорії справ за 2018–2019 роки свідчить, що переважна більшість позовних вимог полягає у визнанні осіб такими, що втратили право користування житлом та реєстрацію за місцем проживання, або у виселенні із займаного приміщення без надання іншого житла, або у визнанні права користування та постійного проживання на законних підставах та зобов'язання не чинити перешкод у користуванні та проживанні в кімнаті гуртожитку. Загалом, основною підставою звернення з такого роду позовами є відсутність ордеру на вселення в гуртожиток, або спільного рішення адміністрації та профспілкового комітету, або відсутність трудових відносин з власником гуртожитку, або довготривале непроживання в ньому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Виходячи з практики Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла. Втручання у право заявника на повагу до його житла має бути не лише законним, але

й необхідним у демократичному суспільстві. Інакше кажучи, воно має відповідати нагальній суспільній необхідності, зокрема бути пропорційним із переслідуваною законною метою. Житло має першочергове значення для особистості людини, самовизначення, фізичної та моральної цілісності, підтримки взаємовідносин з іншими, усталеного та безпечного місця в суспільстві. Враховуючи, що виселення є серйозним втручанням у право особи на повагу до її житла, особлива вага надається процесуальним гарантіям, наданим особі в процесі прийняття рішення. Зокрема, навіть якщо законне право на зайняття приміщення припинено, особа вправі мати можливість визначити необхідність заходу незалежним судом, у світлі відповідних принципів статті 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод [2]. Відсутність обґрунтування в судовому рішенні підстав застосування законодавства, навіть якщо формальні вимоги було дотримано, може серед інших факторів братися до уваги при вирішенні питання, чи встановлено справедливий баланс в результаті застосування виселення (*Кравіцька та Кравіцький проти України* № 30856/03 [3] та *Садов'як проти України* № 17365/14 [4]).

Більше того, Рішенням ЄСПЛ у справі *Прокопович проти Росії* № 58255/00 від 18.11.2004 [5] встановлено, що тривалий час проживання особи в житлі, незалежно від її правового режиму, є достатньою підставою для того, щоб вважати відповідне житло належним такій особі в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод, а тому наступне виселення її з відповідного житла є невинуватим втручанням у приватну сферу особи, порушенням прав на повагу до житла.

Як наслідок, судова практика України йде тим шляхом, що суди першої інстанції в більшості випадків вбачають підстави для виселення особи із гуртожитку. Тоді як суди апеляційної та касаційної інстанцій залишають скарги на відповідні рішення без задоволення саме посиляючись на матеріали практики Європейського суду з прав людини.

Мета статті. Дослідити правову природу володіння в контексті реалізації права на житло, а також проаналізувати випадки, в яких володіння потребує захисту та підстави його здійснення.

Виклад основного матеріалу. Вирішення житлової проблеми шляхом забезпечення житлом може відбуватися як на підставі реалізації права власності, так і на підставі речових прав володіння та користування чужим житлом, виходячи з того, що володіння – це фактична влада, фізичне панування особи над річчю, яке надає особі фактичну можливість використовувати її за призначенням. Стаття 395 ЦК України закріплює право володіння як речове право на чуже майно, яке виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом (ст. 399).

Варто відзначити, що ще з часів римського права поняття *possessio* («володіння», або ж «посідання») мало подвійне значення: 1) самостійний правовий інститут, незалежний від права власності; 2) одна з правомочностей власника. У першому значенні мають на увазі саме володіння, посідання, а в другому – *jus possidendi* – право володіння. Відповідно, посесор (володілець) – це фактичний володар речі, незалежно від наявності права на неї, а власник – фактичний володар речі, який до того ж має право власності на неї.

Отже, володіння житлом є підставою виникнення права користування. Право користування житлом – це юридично закріплена можливість ви-

користання житла для забезпечення житлової потреби, визначення місця проживання, а також вчинення інших, не заборонених законом юридично значимих дій для задоволення потреб власників та інших осіб [6, с. 43]. Отже, користування житлом неможливо здійснювати без його фактичного володіння і навпаки. Користування житлом здійснюється шляхом постійного або тимчасового проживання у ньому.

На думку В. О. Рибаківа, право володіння існує у всіх випадках, коли особа має фактичну можливість користуватись річчю, при цьому зазначає, що для фактичного володіння важлива сама можливість користування річчю, незалежно від того, чи користується нею власник у даний час [7, с. 105].

Статтею 396 ЦК України встановлено, що особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі й від власника майна. Разом з тим, законодавцем встановлено презумпцію правомірності фактичного володіння майном (ч. 3 ст. 397 ЦК України). При цьому прямо не визначено поняття фактичного володіння майном, сутність якого полягає в тому, що правовий захист надається не праву, а факту.

Погоджуємося з думкою О. А. Підпригора, який зауважує, що право володіння чужим майном у такому вигляді, у якому воно викладено у ЦК України, не досягає своєї мети, бо воно захищає право володіння, яке і так уже захищене, але не захищає фактичного володіння, яке повинно було б мати такий захист [8, с. 150].

На відміну від права власності, суть володіння полягає у фактичній властивості володіти річчю, яка втрачається у зв'язку з втратою фізичного контакту з річчю. Мова йде про наявність фактичного стану, при якому особа не має можливості панувати над річчю з тих чи інших підстав. Саме тому є досить розповсюдженим подання позовів про усунення перешкод у користуванні власністю шляхом виселення.

Володіння закріплює фактичний стан належності житла фізичній особі, тому засвідчується відповідним правовстановлюючим документом.

Однак, є досить цікавою ситуація, коли особа була вселена в гуртожиток на підставі відповідного ордеру на вселення за спільним рішенням адміністрації та профспілкового органу, проживає в гуртожитку більше 10 років, навіть перебуває у трудових відносинах з підприємством. Але ухиляється від сплати за проживання в гуртожитку та оплати комунальних платежів. Більше того, аргументує та будує свою позицію, посиляючись на норми чинного законодавства та відповідні рішення ЄСПЛ, які, по суті, є хорошим судовим прецедентом, що «виправдовує» її законне проживання в гуртожитку за даних обставин. У зв'язку з чим виникає питання: а на якій правовій підставі така особа користується наданим їй жилим приміщенням?

Адже ст. 129 Житлового кодексу УРСР (далі – ЖК УРСР) [9] передбачено, що на підставі рішення про надання житлової площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації, орган місцевого самоврядування видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення на надану житлову площу в гуртожитку.

Тоді як відповідно до ст. 61 ЖК УРСР, користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення. Відповідно до ст. 130 ЖК УРСР, порядок користування житловою площею в гуртожитках ви-

значається договором, що укладається перед вселенням на надану житлову площу в гуртожитку на підставі спеціального ордеру, відповідно до Примірного положення про користування житловою площею в гуртожитках, що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, *ордер* – підтверджує право на вселення, а не юридичний факт користування жилим приміщенням.

Відповідно до п. 11 Примірного Положення про користування гуртожитками, затвердженого Постановою КМУ від 20.06.2018 № 498 [10], наймачі, які користуються житловою площею в гуртожитку, зобов'язані своєчасно сплачувати за проживання в гуртожитку у строки, встановлені договором або законом.

Пунктом 15 Примірного Положення передбачено, що особи, які проживають у гуртожитку на умовах договору найму (оренди), вносять плату за таке проживання відповідно до умов договору. Разом з тим, Положення не передбачає жодної відповідальності за невиконання цієї обов'язкової умови, а встановлює, що спори, які виникають під час користування жилими приміщеннями в гуртожитку, розв'язуються у судовому порядку.

Тому відповідно до ст. 810 ЦК України, за договором найму (оренди) житла, одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Відповідно до ст. 108 ЖК УРСР, договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду може бути розірвано на вимогу наймодавця лише з підстав, установлених законом, і тільки в судовому порядку, крім випадків виселення з будинків, що загрожують обвалом.

Так, ч. 2 ст. 825 ЦК України встановлено, що договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлено більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази.

Ст. 826 ЦК України встановлені правові наслідки розірвання договору найму житла, а саме – у разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

Висновки. Отже, при розгляді судами даної категорії справ необхідно брати до уваги не лише факт законного вселення, а й факт законного користування наданим житлом у гуртожитку. Оскільки мають місце трудові відносини з підприємством, на балансі котрого перебуває гуртожиток, у зв'язку з чим необхідно встановити причину несплати комунальних платежів, щоб особа, яка є злісним неплатником, була позбавлена можливості безпідставно «прикриватися» відповідними нормами на свій нібито захист. Підстави для виселення відповідачів з кімнати в гуртожитку без надання іншого жилого приміщення мають відповідати критеріям, що викладені у п. 2 ст. 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод, а саме – органи державної влади не можуть втручатись у здійснення цього права, за винятком випадків, коли втручання здійснюється згідно з законом і є необхідним у демократичному суспільстві в інтересах національної та громадської безпеки й економічного добробуту країни, для запобігання заворушенням та злочинам, для захисту здоров'я та моралі, або для захисту прав і свобод інших осіб. Якщо ж втручання держави не переслідує легі-

тимну мету, то воно є порушенням статті 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод.

Список літератури:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356.
2. Конвенції про захист прав та основоположних свобод: Міжнародний документ від 04.11.1950 р. Голос України. 2001. № 3.
3. Справа «Кравіцька та Кравіцький проти України» (Заява № 30856/03): Рішення ЄСПЛ від 02.12.2010 р. Офіційний вісник України. 2012. № 43. Ст. 150.
4. Справа «Садов'як проти України» (Заява № 17365/14): Рішення ЄСПЛ від 17.05.2018 р. Офіційний вісник України. 2018. № 56. Ст. 72.
5. Справа «Прокопович проти Росії» (Заява № 58255/00): Рішення ЄСПЛ від 18.11.2004 р. Вісник Верховного суду України. 2005. № 3.
6. Івашова І. П. Володіння як підстава виникнення права користування житлом. Правовий вісник Української академії банківської справи. № 2(11). 2014. С. 42-45.
7. Рибаків В. А. Собственность и право собственности. 3-е издание. М.: «Юрист», 2007. С. 105.
8. Підпригора О. А. Речові права на чуже майно за новим Цивільним кодексом України. Вісник Академії правових наук України. К., 2003. № 4(35). С. 149-156.
9. Житловий кодекс УРСР: Закон України від 30.06.1983 № 5464-X. Відомості Верховної Ради України. 1983. № 28. Ст. 573.
10. Про затвердження Примірного положення про користування гуртожитками : Постанова КМУ від 20.06.2018 № 498. Офіційний вісник України. 2018. № 52. Ст. 514.

Стаття надійшла до редакції: 10.05.2019 р.

А. С. Савченко

Харьковский национальный университет внутренних дел,
кафедра гражданского права и процесса
просп. Л. Ландау, 27, Харьков, 61080, Украина

ЗАЩИТА ВЛАДЕНИЯ В АСПЕКТЕ ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛЬЯ В ОБЩЕЖИТИИ

Резюме

В статье исследуется правовая природа владения в контексте реализации права на жилье. В частности, исходя из постулатов практики Европейского суда по правам человека, потеря жилья является наиболее крайней формой вмешательства в право на уважение жилища, соответственно, должно быть применено только в качестве крайней меры. В тоже время, изучая основания выселения из общежития, автором проанализировано действующее законодательство Украины за последний год и установлено, что подавляющее большинство исковых требований заключается в признании лиц утратившими право пользования жильем и регистрации по месту жительства, или о выселении из занимаемого помещения без предоставления другого жилья, или о признании права пользования и постоянного проживания на законных основаниях и обявывание не препятствовать в пользовании и проживании.

Также в статье исследовано владение как юридически закрепленная возможность использования жилья для обеспечения жилищной потребности, проанализированы случаи, когда человек, который был вселен в общежитие на законных основаниях, пользуется жильем при отсутствии правовых оснований. В связи с чем сделан вывод, что при рассмотрении судами данной категории дел необходимо учитывать не только факт законного вселения, но и факт законного пользования предоставленным жильем в общежитии. Кроме того, необходимо подтвердить наличие оснований для выселения из общежития без предоставления другого жилья по решению суда, которые должны отвечать критериям, изложенным в п. 2 ст. 8 Конвенции о защите прав и основных свобод.

Ключевые слова: владение, общежитие, выселение, основания, защита.

A. S. Savchenko

Kharkiv National University of Internal Affairs,
The Department of Civil Law and Procedure
L. Landau ave., 27, Kharkov, 61080, Ukraine

PROTECTION OF POSSESSION IN THE ASPECT OF EVICTION FROM OCCUPIED DWELLING IN A DORMITORY

Summary

The article explores the legal nature of ownership in the context of the realization of the right to housing, in particular, based on the European Court of Human Rights's case law that housing loss is the most extreme form of interference with the right to respect for housing, accordingly, should be applied only as a last resort. Studying the reasons for evictions from the hostel, the author analyzed the current legislation of Ukraine for the last year and

found that the overwhelming majority of claims is to recognize persons who have lost their right to use their homes and to withdraw from their registration at the place of residence or removal from their premises without providing a different home or the recognition of the right to use and permanent residence on legal grounds and the obligation not to obstruct the use and residence.

Also, the article investigates the possession as a legally secured use of housing for the provision of housing, and analyzes cases when a person who has been internally immersed in the hostel on legal grounds, but uses housing in the absence of legal grounds. Accordingly, it was concluded that when considering the courts of this category of cases, it is necessary to take into account not only the fact of the lawful introduction, but also the fact of lawful use of the accommodation provided in the hostel. In addition, it is necessary to confirm the presence of grounds for eviction from the hostel without the provision of other housing at the court's decision, which must meet the criteria set out in paragraph 2 of Art. 8 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms.

Key words: possession, dormitory, eviction, grounds, protection.