

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

КОВАЛЬ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 347.232/233+347.254

ПРИПИНЕННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА ЖИТЛО

**12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право**

**Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук**

Київ – 2017

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національній академії внутрішніх справ, Міністерство внутрішніх справ України.

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор
Галянтич Микола Костянтинович,
Науково-дослідний інститут
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України,
заступник директора

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
Мічурін Євген Олександрович,
Харківський національний університет імені
В. Н. Каразіна, професор кафедри цивільно-
правових дисциплін юридичного факультету

кандидат юридичних наук, доцент
Дрішлюк Андрій Ігорович,
Апеляційний суд Одеської області,
заступник голови по цивільним справам

Захист відбудеться 12 квітня 2017 р. о 10.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.007.06 в Національній академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

Автореферат розісланий 10 березня 2017 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

С. А. Пилипенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Право на житло, будучи однією з найважливіших соціальних цінностей, одночасно є невід'ємним правом кожної фізичної особи, адже лише за наявності у людини придатного до проживання житла можна стверджувати про забезпечення останньої повноцінними умовами існування. І хоча відносини власності і користування житлом характеризуються тривалим характером, неминучим є настання обставин, що тягнуть за собою їх припинення. При цьому важливим є дотримання конституційних прав фізичних осіб в разі якщо такі правовідносини матимуть місце. Так, ст. 47 Конституції України та ч. 4 ст. 9 Житлового кодексу УРСР (надалі – ЖК) гарантується, що кожен має право на житло і ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Повага до приватної власності на житло та закріплення принципу його недоторканості є основною засадою цивільного законодавства України, яка також задекларована в першому протоколі Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод», ратифікованої Верховною Радою України 17.07.1997 р. Це, в свою чергу, забезпечує стабільність житлових правовідносин. Однак на сьогодні на практиці наявні питання недотримання засад законності та справедливості припинення майнових прав фізичних осіб на житло, що є порушенням конституційного гарантування недоторканості житла.

Варто констатувати, що Цивільний кодекс України (надалі – ЦК) та ЖК регламентують несистематизовані окремі підстави припинення майнових прав фізичних осіб на житло, норми інших нормативно-правових актів не завжди однозначні у регулюванні питань припинення майнових прав фізичних осіб на житло, що вносить додаткове непорозуміння у майнові відносини між власниками (користувачами) житла та іншими особами. Зрештою, неточності законодавчого регулювання, є підґрунтям для маніпуляцій та неоднакового застосування закону, наслідком чого є розрізнена судова практика. Ці обставини зумовлюють необхідність дослідження загальнотеоретичних аспектів та онтологічних засад питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло, їх правового регулювання, перегляду ряду базових юридичних концепцій, проблемних питань практики застосування законодавства та вдосконалення правових механізмів регулювання відносин, пов'язаних з припиненням майнових прав фізичних осіб на житло з урахуванням моральності, тенденцій розвитку економіки та ринкових відносин.

Вирішенням пов'язаних з темою дисертаційного дослідження питань займалися вітчизняні та зарубіжні вчені-юристи радянського та сучасного періодів у галузі загальної теорії права, цивільного, житлового і сімейного права, особливо цінними серед яких є праці С. С. Бичкової, С. М. Бервена, І. А. Бірюкова, М. К. Галянтича, В. С. Гопанчука, А. Б. Гриняка, С. В. Губарева, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Ю.О. Заїки, О. О. Кармази, В. М. Коссака, Н. С. Кузнецової, Л. Г. Лічмана, В. В. Луця, Р. А. Майданика, В. П. Маслової, Є. О. Мічуріна, З. В. Ромовської, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, Ю. К. Толстого, Є. О. Харитонова, Я. М. Шевченко, С. І. Шимон та інших.

Разом з цим на сьогодні залишається низка невирішених принципових питань теоретичного та практичного характеру з приводу регулювання житлових правовідносин, що пояснюється їх плінністю, складністю та суспільною важливістю, а також свідчить про актуальність теми і зумовлює необхідність проведення відповідного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження відповідає Національній стратегії у сфері прав людини, затвердженій Указом Президента України від 25.08.2015 р. № 501/2015, Постанові Верховної Ради України «Про Рекомендації парламентських слухань на тему: «Про стан та законодавче забезпечення розвитку науки та науково-технічної сфери держави» від 11.02.2015 р. № 182-VIII, Пріоритетним напрямом розвитку правової науки на 2011–2015 рр., затверджених постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 24.09.2010 р. № 14–10, Стратегії розвитку наукових досліджень Національної академії правових наук України на 2016–2020 рр., Основним напрямом наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014–2017 рр. в межах тем «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства» та «Здійснення і захист прав і інтересів суб'єктів приватного права».

Мета і задачі дослідження. *Мета* дисертаційного дослідження полягає у з'ясуванні теоретичних аспектів припинення майнових прав фізичних осіб на житло з наданням науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення цивільного, сімейного і житлового законодавства України відносно питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

Реалізація поставленої мети зумовила необхідність вирішення таких *задач*:

- вивчити стан наукової розробки питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло та окреслити методологію проведення дослідження відповідного правового інституту;
- дослідити еволюцію правового регулювання інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло в Україні;
- визначити поняття житла та майнових прав на житло;
- охарактеризувати з юридичної точки зору інститут припинення майнових прав фізичних осіб на житло;
- дослідити та класифікувати підстави припинення права власності на житло;
- вивчити та класифікувати підстави припинення інших речових прав на житло;
- дослідити форми і способи захисту прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло;
- проаналізувати судовий захист прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло;
- охарактеризувати захист органами державної влади і посадовими особами прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло;

– проаналізувати самозахист прав та інтересів фізичними особами у зв'язку із посяганням на припинення майнових прав на житло;

– розробити науково обґрунтовані пропозиції по удосконаленню цивільного, сімейного та житлового законодавства України, що регулює питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають у зв'язку з припиненням майнових прав фізичних осіб на житло.

Предметом дослідження є припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети та задач підґрунтям дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, логіко-семантичний та логіко-догматичний методи використовувалися при аналізі стану наукової розробки проблеми, визначенні та тлумаченні поняття житла, майнових прав, речових прав та інших понять (підрозділи 1.1, 1.2, 1.3). За допомогою ретроспективного методу досліджено передумови й основні етапи розвитку та вдосконалення інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло (підрозділи 1.2, 2.1, 2.2, 2.3.). Методи аналізу та синтезу використовувались з метою дослідження сучасного стану цивільного, сімейного та житлового законодавства та судової практики щодо застосування норм, пов'язаних з припиненням майнових прав фізичних осіб на житло для виявлення прогалин в чинному законодавстві України (підрозділи 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.2, 3.3). Порівняльно-правовий метод застосовувався для визначення особливостей процедури припинення майнових прав фізичних осіб на житло залежно від підстави припинення, а також окремих положень нормативно-правових актів України (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3., 3.2, 3.3). За допомогою прогностичного методу і методу узагальнення сформульовано пропозиції щодо удосконалення нормативного регулювання питання захисту майнових прав фізичних осіб на житло в разі припинення цих прав (підрозділи 3.1, 3.2, 3.3, 3.4).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є першим в Україні комплексним дослідженням проблем, пов'язаних із припиненням майнових прав фізичних осіб на житло, в результаті якого сформульовано та обґрунтовано низку пропозицій та висновків, які відповідають критеріям наукової новизни і виносяться на захист, зокрема:

вперше:

– визначено, що під майновими правами фізичних осіб на житло слід розуміти сукупність таких прав: право власності на житло (його зміст складають у сукупності право володіння, право користування і право розпорядження житлом) та інші речові права на чуже житло (право довічного володіння і користування житлом, право членів сім'ї власника житлового приміщення на проживання в ньому тощо);

– сформульовано поняття «порядок припинення майнових прав на житло», яке запропоновано розглядати як унормовану послідовність перетворення на підставі правозмінюючого або правоприпиняючого юридичного факту окремих суб'єктивних прав (їх сукупності) в інші суб'єктивні права (їх сукупність);

– обґрунтовано доцільність встановлення заборони на вилучення (відчуження) єдиного належного особі на праві власності житла без забезпечення іншим житлом на підставі договору найму соціального житла з урахуванням мінімальних норм жилої площі;

– аргументовано доцільність запровадження принципу пріоритетності вселення до житла осіб залежно від обсягу їх майнових прав на нього (власники житла, користувачі на підставі закону, користувачі на підставі договору, тимчасові мешканці), окрім вселення дітей, осіб, які перебувають на утриманні, осіб, над якими встановлено опіку або піклування, та осіб, які здійснюють догляд за ними;

удосконалено:

– визначення підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло як юридичних фактів, що тягнуть виникнення, зміну чи припинення відповідних правовідносин, у тому числі прав та обов'язків суб'єктів цих правовідносин;

– положення про заборону розгляду і вирішення справ щодо звернення стягнення на житло в позасудовому порядку в разі наявності спору між сторонами, навіть за умови наявності згоди боржника в іпотечному договорі на альтернативні способи звернення стягнення, що передбачено положеннями ст. 36 Закону України «Про іпотеку»;

– позицію, згідно з якою звернення стягнення на житло боржника в судовому порядку допускається за наявності заборгованості боржника перед кредитором, підтверджуючими доказами якої є: виписка з єдиної системи електронних платежів, складена та надана самим регулятором – Національним Банком України, письмове визнання заборгованості боржником або інший документ щодо визнання заборгованості за підписами боржника та кредитора;

– твердження про те, що припинення сімейних відносин, серед іншого, означає припинення права користування житлом осіб, які в статусі членів сім'ї проживали разом з власником (користувачем) житла (за винятком дітей, фізичних осіб, визнаних недієздатними або цивільна дієздатність яких була обмежена, осіб, які перебувають на утриманні, а також опікунів та піклувальників);

дістали подальшого розвитку:

– позиція щодо розмежування договорів оренди та найму житла з огляду на приналежність житла до державного, комунального чи приватного житлового фонду. Зважаючи на специфіку відповідних правовідносин, виокремлено договори оренди (комерційного найму), найму (некомерційного найму) та найму соціального житла, визначено особливості припинення майнових прав фізичних осіб на житло за кожним з договорів;

– визначення тимчасових мешканців, до яких пропонується віднести осіб, які проживають в чужому житлі, окрім тих, які набувають рівних з власником (користувачем) житла прав та обов'язків щодо користування житлом, за умови, що вони вказані в договорі найму (оренди) житла або зареєстровані за місцем проживання власника (користувача), або є близькими родичами, сімейні стосунки між якими виникли на підставі шлюбу, кровного споріднення чи усиновлення, і проживають разом з власником (користувачем) житла;

– позиція щодо відсутності підстав для виникнення за набувальною давністю права власності на житло в осіб, які проживають у житлі за відсутності його власника, оскільки право власності на житло не підпадає під часові обмеження, що і є однією з гарантій його непорушності;

– обґрунтування необхідності обмеження прав опікуна (піклувальника) на вчинення дій в інтересах підопічного шляхом встановлення обов'язковості отримання згоди органів опіки та піклування на передачу житла підопічного в найм (оренду), вселення осіб;

– позиція щодо необхідності розширення повноважень органів опіки та піклування на стадії виконавчого провадження в правовідносинах щодо виселення неповнолітніх дітей та повнолітніх осіб, які потребують допомоги щодо забезпечення їх прав та інтересів (соціально-незахищені категорії осіб), правом заявляти клопотання про зупинення виконавчого провадження до вирішення питання про подальше місце проживання зазначених осіб, які підлягають виселенню.

На підставі наведених положень розроблено низку пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства України, що регулює питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло. Зокрема, запропоновано внести зміни до положень законодавства, які пов'язані з припиненням майнових прав фізичних осіб на житло, а саме до: статей 19, 71, 190, 344, 351, 352, 354, 358, 379, 401, 405, 816, 825 ЦК; статей 65, 101, 109, 132-1, 156, 161 ЖК; ст. 69 Сімейного кодексу України (надалі – СК); ст. 119 Цивільного процесуального кодексу України (надалі – ЦПК); статей 37, 63 Закону України «Про виконавче провадження»; додатку «Перелік майна, на яке не може бути звернено стягнення за виконавчими документами» до Закону України «Про виконавче провадження»; ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»; статей 10, 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»; ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства»; розділу «Стягнення заборгованості за нотаріально посвідченими угодами» Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» від 29.06.1999 р.

Практичне значення одержаних результатів полягає у використанні розроблених у процесі дослідження теоретичних положень, висновків, рекомендацій і пропозицій та можливості їх використання у майбутньому в наступних сферах:

– *науково-дослідній сфері* – під час подальших загальнотеоретичних досліджень проблем припинення майнових прав фізичних осіб на житло;

– *правотворчій діяльності* – при удосконаленні окремих положень чинного цивільного, сімейного та житлового законодавства, що регламентують порядок припинення майнових прав фізичних осіб на житло (акт про впровадження результатів дисертаційного дослідження у законотворчому процесі № 262/117 від 04.12.2014 р.);

– *правозастосовній діяльності* – при розгляді та вирішенні судами справ щодо припинення майнових прав фізичних осіб на житло (акт впровадження Іванківського районного суду Київської області від 12.12.2014 р.), в практичній

діяльності юридичних компаній (акт впровадження ТОВ «ІСТ ФОРС» від 24.10.2016 р.);

– *навчально-методичній роботі* – під час викладання дисциплін «Цивільне право», «Житлове право» та «Сімейне право», при підготовці відповідних підручників і навчальних посібників, а також наукових робіт здобувачами вищої освіти (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 26.10.2016 р.).

Апробація результатів дисертації. Одержані в процесі дослідження теоретичні положення, висновки, узагальнення та пропозиції оприлюднено на міжнародних, всеукраїнських конференціях і круглих столах, а саме: Всеукраїнській науково-практичній конференції «Державотворення та правотворення в період реформ: питання теорії та практики» (м. Київ, 19 квітня 2012 р.); IV Всеукраїнській науково-теоретичній конференції «Правові реформи в Україні» (м. Київ, 11 жовтня 2012 р.); III Всеукраїнській науково-теоретичній конференції «Проблеми та стан дотримання захисту прав людини в Україні» (м. Київ, 29 листопада 2012 р.); круглому столі «Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації» (м. Одеса, 13 вересня 2013 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та здобувачів «Юридична осінь 2013 року» (м. Харків, 14 листопада 2013 р.); Міжнародному науково-теоретичному круглому столі «Стратегія модернізації приватного права в сучасних умовах» (м. Хмельницький, 29 листопада 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Перспективи соціально-економічного розвитку сучасного державного суспільства» (Росія, м. Чебоксари, 28 січня 2014 р.); VII Міжнародній науково-практичній конференції «Современная школа России. Вопросы модернизации» (Росія, м. Москва, 03 березня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання державотворення в Україні» (м. Київ, 23 травня 2014 р.).

Публікації. Основні висновки та результати дисертаційного дослідження відображено у п'ятнадцяти наукових публікаціях, з яких п'ять статей – у виданнях, включених до переліку наукових фахових видань МОН України, одна стаття – в науковому періодичному виданні іншої держави, дев'ять тез виступів на міжнародних і всеукраїнських науково-теоретичних та науково-практичних конференціях і круглих столах.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, що містять десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (329 найменувань на 38 сторінках) та додатків на 9 сторінках. Загальний обсяг дисертації становить 249 сторінок, із них основного тексту – 202 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, відображено зв'язок дисертаційного дослідження з науковими програмами, планами і темами, визначено мету, задачі, об'єкт, предмет та методи дисертаційного дослідження. Відповідно до результатів дослідження висвітлено основні

положення наукової новизни, практичне значення одержаних результатів, їх апробацію, публікації за темою дисертації.

Розділ 1. «Теоретико-правові та методологічні засади дослідження інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло» складається з трьох підрозділів та присвячений окресленню стану наукової розробки та методології дослідження інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло, дослідженню еволюції правового регулювання інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло в Україні, визначенню понять житло, майнові права фізичних осіб на житло, тощо.

У підрозділі 1.1. «Стан наукової розробки та методологія дослідження інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло» досліджено праці вітчизняних та закордонних фахівців у галузі цивільного, сімейного, житлового та суміжних галузей права з проблем правового регулювання відносин щодо припинення майнових прав фізичних осіб на житло. Здійснено аналіз становлення наукової думки щодо захисту майнових прав фізичних осіб на житло та розглянуто доктринальні підходи регулювання відносин щодо виселення осіб. Проблемні аспекти застосування законодавства щодо припинення майнових прав фізичних осіб на житло досліджувались у працях С. М. Бервена, С. В. Губарєва, І. О. Дзери, В. М. Коссака, Н. С. Кузнецової, П. І. Седугіна, Т. Р. Федосєєвої.

Досліджуючи особливості припинення майнових прав фізичних осіб на житло, було розглянуто питання щодо тлумачення поняття «майнових прав на житло». Серед праць, присвячених висвітленню зазначеного аспекту, слід відзначити роботи: В. П. Грібанова, Л. В. Красицької, Є. О. Мічуріна, А. П. Сергєєва та О. С. Яворської. Важливими для здійснення наукового пошуку були дисертаційні дослідження ряду науковців, зокрема А. З. Баранюка, яким висвітлювалися особливості позбавлення права приватної власності; О. В. Білоцького, яким аналізувалися речові права на чуже житло; А. Б. Гриняка, який визначив особливості прав спільної власності фізичних осіб на майно; І. В. Жилінкової, яка досліджувала проблеми правового режиму майна членів сім'ї; І. М. Осолінкера, яким проаналізовано специфіку самозахисту права власності; М. В. Скаржинського, який вивчав поняття житла та його характерні особливості. Загальні питання щодо реалізації та захисту майнових прав фізичних осіб на житло висвітлювалися в дисертаційних дослідженнях О. В. Козира, О. В. Розгон, А. А. Яковлева та інших науковців. В роботах О. О. Кармази, Ж. Л. Чорної, С. І. Шимон, А. А. Яковлева та інших вчених розкривалися питання охорони та захисту житлових прав, досліджувалися проблемні аспекти реалізації житлових прав. Зрештою, на підставі проведеного аналізу було виявлено низку невирішених принципових питань теоретичного і практичного характеру та обґрунтовано необхідність подальшого дослідження інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

В підрозділі викладається загальна методологія проведення дисертаційного дослідження та наводяться конкретні методи, що застосовувались при вирішенні поставлених задач. Різноманіття методів правової науки, що були використані в дисертаційному дослідженні для отримання достовірних і

об'єктивних результатів, зводяться до трьох видів: загальнонаукових методів (аналізу і синтезу, індукції і дедукції, групування, структурно-системного, історичного методів тощо), спеціальних методів (ретроспективного, компаративного, прогностичного, пошуково-бібліографічного тощо) і приватноправових методів (системного дослідження, тлумачення права, історико-правового).

Зазначені методи використовувалися при визначенні та тлумаченні поняття житла, майнових прав, речових прав та інших понять, надали можливість дослідити передумови й основні етапи розвитку інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло. В результаті було узагальнено проаналізовані теоретичні знання та судову практику і сформульовано пропозиції щодо удосконалення правового регулювання питання захисту майнових прав фізичних осіб на житло в разі їх припинення.

У підрозділі 1.2. *«Еволюція правового регулювання інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло в Україні»* для повноти дослідження аналізуються закономірності розвитку відповідної галузевої системи права до моменту набуття незалежності Україною, передумови й основні етапи розвитку та вдосконалення законодавчого регулювання інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

Аналіз історичного розвитку інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло дозволив виокремити 5 періодів, зокрема це: перший (1914–1917 рр.) – з початку Першої світової війни до Жовтневої революції 1917 року, що супроводжувався масовими переселеннями, організованими військовими; другий (1917–1939 рр.) – з Жовтневої революції 1917 року до початку Другої світової війни, що виражався в націоналізації, конфіскації, припиненні майнових прав фізичних осіб на житло як санкції за порушення трудового законодавства, в результаті надлишку жилої площі, припиненні майнових прав фізичних осіб на житло за нетрудові доходи тощо; третій (1939–1945 рр.) – за часів Другої світової війни, що характеризувався припиненням майнових прав фізичних осіб на житло, обумовленим військовими діями; четвертий (1945–1991 рр.) – період існування СРСР, протягом якого удосконалено інститут припинення майнових прав фізичних осіб на житло; п'ятий (1991 р. – до сьогодні) – часи незалежності України, що ознаменувався прийняттям Конституції України в 1996 році, ратифікацією Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» в 1997 році, прийняттям ЦК в 2003 році, що зумовило подальший розвиток інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

У підрозділі 1.3. *«Поняття та правова природа житла та майнових прав фізичних осіб на житло за законодавством України»* розкривається поняття, зміст та правова природа житла, проведено дослідження поняття та правової природи майнових прав на житло.

Відмічається наявність в нормах чинного законодавства значної кількості визначень (жале приміщення, житловий будинок, житлова кімната, житловий фонд, житло, квартира, помешкання, гуртожиток тощо), що містять характерні ознаки житла, які безпосередньо чи опосередковано регулюють житлові відносини та разом з тим відсутність уніфікованого визначення поняття житла,

наслідком чого є дискусії в науковому світі та проблеми в правозастосовній сфері. Аналізуються положення правової доктрини щодо найбільш повного визначення поняття житла та зазначається, що найбільш вдалими є позиції науковців, які підтримують необхідність закріплення ознак житла, і лише при наявності останніх об'єкт нерухомості слід вважати житлом. Також відстоюється необхідність корегування поняття житла, закріпленого в ст. 379 ЦК. Аргументується позиція, що під поняттям житло слід розуміти введений в експлуатацію житловий будинок, квартиру, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них та покликані тривалий час слугувати людям.

Зазначається, що всі підходи щодо співвідношення майнових прав, права власності та інших речових прав можна звести до двох основних. На думку однієї групи вчених, майнові права є структурною частиною права власності та прирівнюються до речових прав; з погляду інших науковців – майнові права є ширшими за своєю природою за право власності та інші речові права.

В результаті проведеного дослідження пропонується авторське бачення поняття майнових прав на житло: ними є сукупність таких прав: право власності на житло (його зміст складають у сукупності право володіння, право користування і право розпорядження житлом) та інші речові права на чуже житло (право довічного володіння і користування житлом, право членів сім'ї власника житлового приміщення на проживання в ньому тощо).

Розділ 2. «Характеристика підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло» складається з трьох підрозділів та присвячений систематизації можливих підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло, яке перебувало у власності або належало на підставі іншого речового права, дослідженню особливостей реалізації фізичними особами належних їм майнових прав на житло, правовій характеристиці підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло та виявленню прогалин в законодавстві України.

У підрозділі 2.1. «Загальна характеристика підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло» було встановлено, що реалізація майнових прав фізичних осіб на житло здійснюється через право користування і розпорядження житлом, без права володіння. Можливість проживання особи в житлі (право користування) дозволяє реалізувати майнові права особи на житло шляхом використання його корисних властивостей. Розпорядження житлом за своєю природою надає можливість вирішити подальшу долю майна (житла), що і є безпосередньою реалізацією майнових прав фізичних осіб на житло, на відміну від права володіння, яке вказує лише на приналежність майна (житла) конкретній особі, як на підставі постійного володіння, так і тимчасового (договір найму (оренди)).

На сьогодні питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло регулюються ЦК, СК, ЖК, та низкою законів. При цьому, наявність значної кількості неузгоджених між собою нормативних актів призводить до звуження можливості осіб отримувати належний правовий захист. Дослідження наукових розробок зазначеної проблеми, норм чинного законодавства дозволило сформулювати висновок про відсутність єдиної системи підстав припинення

майнових прав фізичних осіб на житло, що створює додаткове непорозуміння в частині застосування належних норм права.

У підрозділі 2.2. «Підстави припинення права власності на житло» аналізуються та систематизуються підстави припинення права власності на житло, пропонуються уточнення до законодавчої бази відносно їх правового регулювання.

Встановлено, що перелік підстав припинення права власності на житло, що перебуває у власності не обмежується положеннями ст. 346 ЦК – «Підстави припинення права власності», а є ширшим. До відповідних підстав слід також відносити: вимогу інших співвласників стосовно припинення права на частку особи у спільному майні (спільному суміжному чи спільному частковому); вимогу щодо примусового поділу житла та стосовно примусового виділу частини житла; визнання правочину, на підставі якого житло було набуто – недійсним; примусове відчуження житла, що визнане аварійним та таким, що потребує реконструкції або підлягає знесенню та в разі настання загрози життю та здоров'ю особи власника; смерть власника житла / оголошення особи померлою.

Відстоюється точка зору, що поділ майна подружжям після розірвання шлюбу має бути обов'язком, а не правом, як це зазначено в ст. 69 СК, оскільки в протилежному випадку, кредитор позбавляється можливості встановити факт обтяження житла, що передається в іпотеку, правами третіх осіб. Обґрунтовується висновок про необхідність корегування практики Верховного суду України щодо дійсності укладених договорів іпотеки без згоди другого з подружжя. Відповідна практика має бути змінена таким чином, що іпотечні договори, що були укладені без згоди другого з подружжя мають визнаватися нікчемними.

Обґрунтовується необхідність закріплення на законодавчому рівні положення відповідно до якого не підлягає відчуженню (добровільному або примусовому) житло, яке є єдиним можливим місцем проживання особи. Відповідно відсутність в позовній заяві стосовно відчуження житла (добровільного або примусового) та виселення особи відомостей щодо майбутнього місця проживання особи має бути підставою для залишення справи без руху для усунення недоліків. Не виправлення цих недоліків є підставою для залишення справи без розгляду. В рішенні суду щодо виселення особи (окрім спорів щодо виселення з житла наданого на підставі оренди (комерційного найму)) в обов'язковому порядку має бути визначено подальше місце проживання особи.

Також відстоюється позиція, що в разі погіршення якісних характеристик житла, що визнане пам'яткою культурної спадщини, власник відповідного житла повинен забезпечуватися правом за власний кошт під контролем відповідних органів здійснити відновлення об'єкта нерухомості. В разі неможливості або тривалості здійснення відповідного відновлення власник житла повинен забезпечуватися правом відмовитись від належного йому житла, що визнане пам'яткою культурної спадщини з наданням іншого житла в тому ж населеному пункті.

Відстоюється позиція законодавчих змін, що в осіб, які проживають у житлі за відсутності власника, право на житло за набувальною давністю не може виникати. Абсолютне право власності на житло не обмежується ні термінами, ні територією. Право власності на житло не підпадає під часові обмеження, що і є однією з гарантій його непорушності. При цьому добросовісність чи недобросовісність володіння чужим майном не створюють правових наслідків, тобто правового значення не мають. Для врівноваження прав та інтересів як власника житла, так і законного користувача, житло як специфічний об'єкт цивільного права має бути виключене із переліку об'єктів, за якими право власності переходить за набувальною давністю.

Приділяється увага можливості припинення майнових прав фізичних осіб на житло в разі якщо будинок було визнано аварійним та таким, що є непридатним для проживання, якщо будинку загрожує обвалення і це становить загрозу для життя людей. В даному випадку виникає необхідність в його реконструкції або знесенні. Якщо ж власник свідомо ухиляється від вжиття заходів щодо усунення зазначених недоліків, до нього мають застосовуватись санкції у вигляді вилучення аварійного будинку та земельної ділянки на якій він знаходиться для суспільних потреб з наданням компенсації вартості земельної ділянки.

У підрозділі 2.3. «Підстави припинення інших речових прав на житло» аналізуються та систематизуються підстави припинення інших речових прав на житло, пропонуються уточнення до законодавчої бази відносно їх правового регулювання.

Розглядаються спірні питання відносно можливості подальшого користування житлом в разі припинення сімейних відносин з власником (наймачем) житла. Доводиться, що припинення сімейних відносин з власником житла має наслідком припинення майнових прав на житло осіб, які в статусі членів сім'ї разом з ним проживають, за винятком дітей власника житла, недієздатних та обмежено дієздатних осіб, осіб, які перебувають на утриманні у власника житла, та осіб, які здійснюють догляд, опіку або піклування, до моменту припинення обставин, що перешкоджають виселенню цих осіб.

Разом з тим відстоюється позиція, що колишні члени сім'ї власника мають право продовжувати користуватися таким житлом за згодою власника на платній основі або на безоплатній основі на підставі рішення суду, якщо майновий стан колишнього члена сім'ї власника житла не дозволяє йому забезпечити себе іншим житлом.

Досліджено питання виселення без надання іншого житла як санкції за невиконання умов договору користування житлом. Обґрунтовується позиція, що відповідне виселення має стосуватися виключно тих осіб, що користуються житлом на підставі договору оренди (комерційного найму), в свою чергу, соціальне житло може вилучатися при невиконанні умов договору виключно з наданням іншого житла.

Також уточнено обставини, що впливають на дійсність житлового сервітуту, зокрема це: припинення майнових прав на житло у власника житла з подальшим виселенням осіб, що проживають в цьому житлі на рівні з власником, якщо інше не передбачено законом або договором; припинення

сімейних відносин з власником житла (розірвання шлюбу, визнання шлюбу недійсним, неукладеним); позбавлення батьківських прав; ліквідація дитячого будинку сімейного типу та усунення від обов'язків батьків-вихователів, яким було надано житло для виховання дітей; закінчення опіки та піклування, за умови, що з опікунами та піклувальниками не було укладено договору найму житла; якщо користувач використовує житло неналежним чином, систематично порушує правила співжиття або не виконує свої обов'язки з відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням житла.

Сформовано систему підстав припинення права користування житлом, право на яке виникає на підставі договору користування житлом, визначених Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» (від 12.01.2006 року), главою 2 та 6 ЖК та главою 59 ЦК, а саме, такими підставами є: 1) закінчення строку дії договору (виконання договору); 2) об'єднання в одній особі користувача та власника житла; 3) визнання договору недійсним; 4) розірвання договору найму (оренди) житла; 5) розірвання договору піднайму житла з подальшим виселенням піднаймачів і тимчасових мешканців; б) розірвання договору найму соціального житла; 7) припинення майнових прав на житло у власника житла з подальшим виселенням наймачів (орендарів), якщо іншого не передбачено законом або договором.

Розділ 3. «Захист прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло» складається з чотирьох підрозділів, які присвячені дослідженню питань захисту майнових прав фізичних осіб на житло у випадку їх припинення та практиці застосування законодавства із пропозиціями щодо його вдосконалення.

У підрозділі 3.1. «Форми і способи захисту прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло» досліджуються та надається оцінка можливим формам і способам захисту в разі припинення майнових прав фізичних осіб на житло. Зазначається, що хоча в сучасному українському суспільстві всі необхідні вимоги щодо забезпечення прав людини задекларовані та юридично закріплені Конституцією України, ЦК, ЖК, СК, іншими законодавчими актами України, однак питання фактичної реалізації цих прав залишаються проблемними.

В цивільному праві прийнято виділяти дві основні форми захисту цивільних прав, у тому числі майнових прав фізичних осіб на житло: юрисдикційну та неюрисдикційну. У межах юрисдикційної форми захисту виділяється можливість захисту цивільних прав у загальному (судовому) чи спеціальному (нотаріальному, адміністративному) порядкух. Неюрисдикційна форма захисту, як правило, здійснюється самим суб'єктом відносин (без звернення у зв'язку з цим до компетентних органів) з дотриманням норм закону. Право вибору форми захисту надано особі, житлове право якої порушене, невизнане або оспорується.

З аналізу норм чинного законодавства, вбачається, що конкретного переліку способів захисту майнових прав фізичних осіб на житло не передбачено. Серед можливих способів захисту порушених майнових прав фізичних осіб на житло основним способом є судовий. При порушенні, невизнанні або оспоруванні майнових прав особа має право здійснити

самозахист. Захист може бути і змішаної форми, тобто, особа за захистом своїх житлових прав має право звернутися одночасно до Президента України, народного депутата України, прокурора, а також до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, нотаріальної контори чи реєстраційної служби. Не залежно від вибору способу захисту, всі вони покликані відновити порушені, невизнані або оспорені майнові права фізичних осіб на житло.

У підрозділі 3.2. «Судовий захист прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло» визначаються особливості судового захисту житлових прав, здійснюється класифікація судових способів захисту та визначаються конкретні проблеми, що виникають під час застосування судового захисту.

У підрозділі зазначається, що одним з основних та найбільш ефективних способів захисту майнових прав фізичних осіб на житло є судовий захист. Зміст права на захист майнових прав фізичних осіб на житло в судовому порядку полягає у можливості фізичної особи звернутися до суду за захистом належного особі права. Особливістю захисту майнових прав фізичних осіб на житло в судовому порядку є те, що право на судовий захист може надаватися фізичним особам не тільки в зв'язку з порушенням належних їм майнових прав на житло, а й у випадку імовірного невизнання чи оспорення. Суб'єктний склад не обмежується лише особою, чії права порушуються, не визнаються чи оспорується, можливим також є звернення до суду через представника та звернення до суду органів та посадових осіб, яким законом надано право захищати права, свободи та інтереси інших осіб. Юрисдикція судів дозволяє вирішувати спір в рамках цивільного, адміністративного судочинства та у справах про адміністративні правопорушення.

Основним недоліком під час застосування судового захисту прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло є тривалість розгляду справ, тоді як головною метою в разі порушення, невизнання чи оспорення зазначених прав є вирішення спору в найкоротші строки. Неможливість прогнозування тривалості розгляду справ є очевидно негативною ознакою судового способу захисту.

У підрозділі 3.3. «Захист органами державної влади та посадовими особами прав та інтересів фізичних осіб у зв'язку із припиненням майнових прав на житло» досліджуються особливості захисту майнових прав фізичних осіб на житло державними органами та їх особами.

Встановлено, що на законодавчому рівні не приділено достатньої уваги органам, до компетенції яких належить захист прав соціально незахищених категорій осіб, що проживають в житлі, переданому в іпотеку. Органи опіки та піклування мають бути наділені повноваженнями впливу на виконавче провадження в частині його зупинення до вирішення питання щодо майбутнього місця проживання соціально незахищених категорій осіб, в якому вони офіційно зареєстровані, незалежно від того, чи житло було у власності чи у їхньому користуванні.

Обґрунтовується позиція, що Закон України «Про виконавче провадження» має бути уточнений нормою щодо захисту прав співвласника майна в разі звернення стягнення на житло, що перебуває в спільній сумісній

власності за зобов'язаннями іншого співвласника. На державного виконавця має бути покладено обов'язок визначення розміру частки боржника в спільному майні, на яку накладається арешт, дослідження можливості виділу частини житла в натурі для звернення стягнення.

В рамках адміністративного способу захисту розглядається діяльність органів державного реєстру. Відзначається, що для виникнення права власності на житло, останнє має бути введено в експлуатацію та зареєстровано на особу власника. До моменту введення житла в експлуатацію та реєстрації у особи є лише право приватної власності на матеріали, деталі, конструкції.

У підрозділі 3.4. «Самозахист прав та інтересів фізичними особами у зв'язку із посяганням на припинення майнових прав на житло» досліджується правова природа самозахисту прав на житло.

Зазначається, що самозахист права на житло – це незаборонена законом дія чи сукупність дій, які вчиняються самостійно особою, права якої порушені, оспорені чи невизнані або існує загроза такого. Вказані дії мають відповідати критеріям правомірності, не порушувати права інших осіб та не завдавати їм шкоди, можуть встановлюватися актами цивільного законодавства або якщо вони відповідають моральним засадам суспільства обираються самою особою.

Не можна вважати правомірним здійснення самозахисту права на житло шляхом виселення порушника, оскільки вітчизняне законодавство забороняє позбавлення особи житла поза рішенням суду, але дії щодо відновлення доступу до житла (шляхом зривання замка, пошкодження дверей) можуть бути розглянуті як самозахист за умови, що особа не буде при цьому порушувати конституційні норми щодо недоторканності житла. Самозахистом також буде визнаватися недопущення в помешкання осіб, які без достатніх правовстановлюючих документів претендують на зайняття житлової площі.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, суть якого виявляється у всебічному дослідженні інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло, а також сформульовано висновки і пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства України.

Проведене комплексне дисертаційне дослідження науково-теоретичних проблем, які виникають у сфері припинення майнових прав фізичних осіб на житло, дозволило сформулювати наступні висновки:

1. Вивчення стану наукових розробок питань припинення майнових прав фізичних осіб на житло дало можливість встановити, що зазначені питання залишаються в Україні малодослідженими, а існуючі нормативно-правові акти в переважній більшості недостатньо чітко визначають процедуру припинення майнових прав фізичних осіб на житло. Водночас відсутні не лише комплексні наукові дослідження в цій галузі, але й актуальні відповідні роз'яснення вищих судових інстанцій, що ускладнює розуміння змісту відповідних правових норм та їх застосування на практиці для ефективного захисту майнових прав фізичних осіб на житло.

2. Вітчизняне законодавство наповнене нормативно-правовими актами, які прямо чи опосередковано стосуються регулювання житлових відносин. Не дивлячись на ту обставину, що в ст. 379 ЦК надається визначення поняття житла, в інших нормативно-правових актах одночасно закріплені схожі поняття. Ця обставина обґрунтовує потребу в розширенні поняття житла, закріпленого в ЦК, шляхом уточнення його доповненням умови щодо необхідності введення об'єкту нерухомості в експлуатацію та реєстрації.

3. На підставі аналізу історичного розвитку інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло дозволив виокремити 5 періодів, зокрема це: перший (1914–1917 рр.) – з початку Першої світової війни до Жовтневої революції 1917 року, що супроводжувався масовими переселеннями, організованими військовими; другий (1917–1939 рр.) – з Жовтневої революції 1917 року до початку Другої світової війни, що виражався в націоналізації, конфіскації, припиненні майнових прав фізичних осіб на житло як санкції за порушення трудового законодавства, в результаті надлишку жилої площі, припиненні майнових прав фізичних осіб на житло за нетрудові доходи тощо; третій (1939–1945 рр.) – за часів Другої світової війни, що характеризувався припиненням майнових прав фізичних осіб на житло, обумовленим військовими діями; четвертий (1945–1991 рр.) – період існування СРСР, протягом якого удосконалено інститут припинення майнових прав фізичних осіб на житло; п'ятий (1991 р. – до сьогодні) – часи незалежності України, що ознаменувався прийняттям Конституції України в 1996 році, ратифікацією Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» в 1997 році, прийняттям ЦК в 2003 році, що зумовило подальший розвиток інституту припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

4. У правовій доктрині існують різні погляди стосовно поняття майнових прав, у зв'язку з чим, було вироблена авторська дефініція визначення майнових прав на житло. Також доведено, що поняття майнового права та права власності співвідносяться як загальне та спеціальне, оскільки право власності є основним речовим правом, при цьому, кожне з прав володільця щодо належного йому житла (в тому числі і інші речові права на чуже житло) в сукупності своїй створюють майнові права особи на житло.

5. Особою, щодо якої можуть бути застосовані норми відносно припинення майнових прав на житло, є будь-яка особа, котра проживає у житловому приміщенні, а саме: власник житла, наймач (орендар), члени їх сімей, інші законні користувачі. Наслідком припинення майнових прав особи на житло є її виселення (переселення). Регулювання цих правовідносин здійснюється несистематизованими нормативними актами, що призводить до звуження можливості осіб отримати належний правовий захист в разі припинення належних їм майнових прав на житло.

6. В єдиному нормативно-правовому акті має бути систематизовано та закріплено вичерпний перелік підстав припинення майнових прав осіб на житло та чіткий механізм їх припинення, зокрема за наступними критеріями: підстави припинення права власності на житло, підстави припинення інших речових прав на житло. Цей поділ дозволить систематизувати підстави виселення за

найбільш істотним критерієм поділу та усунути неточності, що склалися на практиці стосовно інституту виселення.

7. Основна частина нормативно-правових актів в своїй можливості до адаптації сучасним реаліям є досить мінливою. Причиною цього є відсутність у законодавця динамічних та статистичних даних стосовно виконання одного чи іншого положення нормативно-правового акту. З метою отримання цих даних, та врегулювання неточностей або ж прогалин, що склалися на практиці має бути реалізована можливість on-line пропозицій стосовно положень будь-якого із законопроектів, які в подальшому будуть розглядатися відповідними комітетами Верховної Ради України. На підставі отриманих зауважень законодавець матиме можливість швидко реагувати на суспільні зміни.

8. Проведене теоретичне дослідження дало змогу сформулювати низку законодавчих пропозицій щодо удосконалення наступних норм чинного законодавства: статей 19, 71, 190, 344, 351, 352, 354, 358, 379, 401, 405, 816, 825 ЦК; статей 65, 101, 109, 132-1, 156, 161 ЖК; ст. 69 СК; ст. 119 ЦПК; статей 37, 63 Закону України «Про виконавче провадження»; додатку «Перелік майна, на яке не може бути звернено стягнення за виконавчими документами» до Закону України «Про виконавче провадження»; ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»; статей 10, 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»; ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства»; розділу «Стягнення заборгованості за нотаріально посвідченими угодами» Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» від 29.06.1999 р.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Коваль О. Категорії підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло / О. Коваль // Український часопис міжнародного права. – Спецвип. «Права Людини». – К., 2013. – С. 309–312.

2. Коваль О. Звернення стягнення на житло на підставі виконавчого напису нотаріуса: прогалини законодавства та шляхи їх виправлення / О. Коваль // Вісник Академії правових наук України : зб. наук. пр. – Харків, 2013. – № 1 (72). – С. 253–261.

3. Коваль О. В. Поняття та особливості житла як соціально-важливого об'єкту нерухомості / О. В. Коваль // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка. – Луганськ, 2013. – Спецвип. № 3 : Актуальні проблеми в діяльності правоохоронних органів. – С. 376–385.

4. Коваль О. В. Порівняння майнових прав, права власності та речових прав / О. В. Коваль // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ : зб. наук. праць. – Дніпропетровськ, 2013. – № 2 (66). – С. 170–174.

5. Коваль О. В. Особливості самозахисту майнових прав на житло / О. В. Коваль // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2016. – № 2. – С. 156–164.

6. Коваль А. Проблемные аспекты прекращения имущественных прав на жилье в результате обращения взыскания на предмет ипотеки / А. Коваль // *Legea și viața : publicație științifico-practică*. – 2015. – № 1. – Р. 62–66.

7. Коваль О. В. Припинення майнових прав фізичної особи на житло / О. В. Коваль // Державотворення та правотворення в період реформ: питання теорії та практики : зб. матеріалів всеукр. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19.04.2012 р.). – Ч. 2. – К. : НАВС, 2012. – С. 253–256.

8. Коваль О. В. Особливості реалізації права володіння, користування та розпорядження житлом / О. В. Коваль // Правові реформи в Україні: Реалії сьогодення : зб. матеріалів IV всеукр. наук.-теор. конф. (м. Київ, 11.10.2012 р.). – Ч. 2. – К. : НАВС, 2012. – С. 221–224.

9. Коваль О. В. Правова природа житла : поняття та особливості / О. В. Коваль // Проблеми та стан дотримання захисту прав людини в Україні : зб. матеріалів III всеукр. наук.-теор. конф. (м. Київ, 29.11.2012 р.). – К. : НАВС, 2012. – С. 188–189.

10. Коваль О. В. Підстави припинення майнових прав на житло, що стосується захисту інтересів держави / О. В. Коваль // Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації : зб. матеріалів круглого столу (м. Одеса, 13.09.2013 р.). – Одеса : Фенікс, 2013. – С. 148–151.

11. Коваль О. В. Припинення статусу члена сім'ї власника житла як підстава для припинення майнових прав на житло / О. В. Коваль // Юридична осінь 2013 року : зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів (м. Харків, 14.11.2013 р.). – Х. : Право, 2013. – С. 294–296.

12. Коваль О. В. Підстави набуття статусу члена сім'ї власника, наймача (орендаря) житла та осіб, які прирівнюються до них / О. В. Коваль // Стратегія модернізації приватного права в сучасних умовах : зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників наук.-теор. круглого столу (м. Хмельницький, 29.11.2013 р.). – Хмельницький : НДППіП ім. акад. Ф. Г. Бурчака, 2013. – С. 172–176.

13. Коваль А. В. Договора найма (аренды) частного жилья и найма социального жилья в контексте прекращения имущественных прав на жилье / А. В. Коваль // Перспективы социально-экономического развития современного государства и общества : сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф. (г. Чебоксары, 28.01.2014 г.). – Чебоксары : ЧКИ РУК, 2014. – С. 323–329.

14. Коваль А. В. Пути достижения баланса интересов собственника жилья и членов (бывших членов) его семьи в процессе прекращения имущественных прав на жилье / А. В. Коваль // Современная школа России. Вопросы модернизации : сб. науч. работ. – М. : Открытый мир, 2014. – № 1 (5) : материалы VII Междунар. науч.-практ. конф. – С. 42–51.

15. Коваль О. Конфіскація як підстава припинення права власності на житло / О. Коваль // Актуальні питання державотворення в Україні : зб.

матеріалів міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 23.05.2014 р.). – К. : КНУ ім. Тараса Шевченка, 2014. – С. 181–183.

АНОТАЦІЯ

Коваль О.В. Припинення майнових прав фізичних осіб на житло. – *На правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2017.

У дисертації досліджується правова природа житла, підстави та порядок припинення майнових прав фізичних осіб на житло, наслідком чого є подальше виселення осіб (як власників, так і користувачів). Окремо приділяється увага дослідженню юридичної природи поняття майнових прав. Здійснено порівняльно-правовий аналіз підстав припинення майнових прав фізичних осіб на житло та вироблена їх класифікація. Розглядаються майнові права на житло інших осіб, що на законних підставах проживають у житлі, яке підлягає відчуженню (добровільному або примусовому). Досліджується судова практика застосування положень законодавства відносно припинення майнових прав фізичних осіб на житло. Аналізуються питання недостатнього рівня повноважень державних органів, покликаних захищати житлові права осіб. Визнано за доцільне заборонити виселення осіб без реєстрації за новим місцем проживання.

В результаті проведеного дослідження розроблені конкретні пропозиції щодо вдосконалення законодавства, яке регулює питання припинення майнових прав фізичних осіб на житло.

Ключові слова: житло, майнові права, право користування житлом, право власності на житло, виселення, відчуження житла, власник, наймач, орендар.

АННОТАЦИЯ

Коваль А.В. Прекращение имущественных прав физических лиц на жилье. – *На правах рукописи.*

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальная академия внутренних дел, Киев, 2017.

Диссертация посвящена проблемам выселения физических лиц в результате прекращения имущественных прав на жилье. В диссертации исследуется правовая природа жилья. В результате определено наиболее полное обозначение понятия жилья, которое и предлагается закрепить в нормах действующего ГК Украины.

В работе уделяется внимание юридической природе имущественных прав на жилье. В результате исследования было сформулировано понятие имущественных прав, которое следует понимать, как совокупность прав: права

собственности на жилье в целом, каждого из его элементов в отдельности (право владения, право пользования, право распоряжения жильем) и другие вещные права (право управления, право предоставления жилья в наем (поднаем), право на получение выгоды в результате предоставления жилья в платное пользование другим лицам и т. п.).

Рассмотрены основания и порядок прекращения имущественных прав физических лиц на жилье, следствием чего является их дальнейшее выселение (как владельцев, так и пользователей). Осуществлен сравнительно-правовой анализ оснований прекращения имущественных прав на жилье и предложена их классификация. Рассматриваются имущественные права на жилье других лиц, которые на законных основаниях проживали в жилье, подлежащему отчуждению (добровольному или принудительному).

Сформулированы основные критерии механизма прекращения имущественных прав физических лиц на жилье, которые так же предлагается закрепить в нормах действующего законодательства. В соответствии с этой системой основания для прекращения имущественных прав на жилье и порядок проведения соответствующих действий должны быть закреплены в ГК согласно совокупности прекращающихся имущественных прав на жилье.

В ходе анализа механизма прекращения имущественных прав на жилье установлено, что при разрешении споров относительно изъятия жилья с последующим выселением лиц, суд должен исходить из принципа недопущения обретения лицом статуса бездомного. Обоснованно позицию, что в решении суда о выселении в обязательном порядке должно быть определено дальнейшее место жительства выселяемого лица. Отсутствие в исковом заявлении сведений относительно последующего места жительства должно быть основанием для оставления иска без движения для устранения недостатков (неисправление этих недостатков является основанием для оставления заявления без рассмотрения). Признано целесообразным установить запрет на изъятие (отчуждение) единственного надлежащего лицу на праве собственности жилья без предоставления другого социального жилья с учетом норм жилой площади. Также обоснована необходимость установления запрета на выселение лица из жилья, владельцем или совладельцем которого оно является, без определения дальнейшего места жительства и последующей регистрацией.

В результате исследования вопроса объема прав на жилье бывших членов семьи собственника жилья было обосновано утверждение, по которому прекращение семейных отношений означает прекращение имущественных прав на жилье лиц, которые в статусе членов семьи проживали вместе с владельцем (пользователем) жилья (кроме детей, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, а также лиц, находящихся на иждивении, и лиц, осуществляющих уход, опеку или попечительство). В связи с указанным, бывших членов семьи, которые не были владельцами или совладельцами жилья, следует лишать имущественных прав на жилье владельца (пользователя) жилья. Вместе с тем, был изучен вопрос установления круга лиц, к которым следует относить временных жильцов. Было предложено понятие, в соответствии с которым к временным жильцам предлагается относить всех лиц,

кроме тех, которые приобретают равные с собственником (пользователем) жилья права и обязанностей по использованию жилья, при условии, что они указаны в договоре пользования жильем, или зарегистрированы по месту жительства владельца (пользователя), или являются близкими родственниками, семейные отношения между которыми возникли на основании брака, кровного родства или усыновления, проживающие совместно с собственником (пользователем) жилья.

Исследованы особенности конкуренции прав на жилье собственников и нанимателей (временных жильцов). В результате была аргументирована необходимость введения принципа приоритетности на вселение в жилье лиц в зависимости от объема их имущественных прав на это жилье. Предложено дополнительным основанием снятия лица с регистрации места жительства определить: нарушение норм жилой площади, приходящихся на одного человека, с учетом принципа приоритетности в зависимости от объема имущественных прав лица на жилье и наличия решения суда, вступившего в законную силу, о вселении другого лица с большим объемом имущественных прав на жилье.

В результате проведенного исследования разработаны конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего вопросы прекращения имущественных прав физических лиц на жилье, в целях наиболее полного обеспечения прав граждан.

Ключевые слова: жилье, имущественные права, право пользования жильем, право собственности на жилье, выселения, отчуждение жилья, собственник, наниматель, арендатор.

SUMMARY

Koval O.V. Termination of individuals' housing property rights. – On the rights of manuscript.

The Dissertation for the degree of the candidate of Legal Sciences with a specialization in 12.00.03 – civil law, civil procedure; family law; international private law. – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2017.

The thesis is devoted to the problems of eviction as a result of the termination of property rights to housing.

The thesis examines the legal nature of housing, grounds and procedure for termination of the property rights of individuals (owners and users). The author conducts comparative analysis of the legal grounds for termination of property rights to housing and their classification.

In dissertation is investigated housing property rights of owners and other persons who legally residing in the dwelling. In thesis is suggested prohibit the eviction of people without registration at the new place of residence.

As a result was developed specific proposals to improve legislation that regulates the termination of property rights to housing.

Keywords: housing, property rights, the right to use, eviction, owner, tenant, lessee.