

БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2147a-19> (дата звернення: 02.04.2019).

4. Постанова Верховного Суду України від 7 верес. 2016 р. : справа № 6-801цс16 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61260662> (дата звернення: 02.04.2019).

5. Постанова Верховного Суду України від 7 груд. 2016 р. : справа № 6-1568цс16 // Ліга Закон : портал. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/VS161142.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS161142.html) (дата звернення: 02.04.2019).

6. Автоматично спільне майно подружжя навпіл не поділяється: суду завжди необхідно встановити, за які кошти таке майно було набуто: спільні або особисті (ВСУ від 5 квітня 2017 р. у справі № 6-399цс17) // Протокол : сайт. URL: [https://protocol.ua/ua/vsu\\_avtomatichno\\_spilne\\_mayno\\_podruggya\\_navpil\\_ne\\_podilyaetsya/](https://protocol.ua/ua/vsu_avtomatichno_spilne_mayno_podruggya_navpil_ne_podilyaetsya/) (дата звернення: 02.04.2019).

7. Постанова Верховного Суду України від 24 трав. 2017 р. : справа № 6-843цс17 // Ліга Закон : портал. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/VS170266.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS170266.html) (дата звернення: 02.04.2019).

8. Постанова Верховного Суду України від 15 листоп. 2017 р. : справа № 6-2921цс16 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/70663981> (дата звернення: 02.04.2019).

9. Постанова Верховного Суду від 6 лют. 2018 р. : справа № 61-2446св18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72199592> (дата звернення: 02.04.2019).

10. Постанова Верховного Суду України від 7 лют. 2018 р. : справа № 61-524св18 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72199393> (дата звернення: 02.04.2019).

11. Постанова Верховного Суду України від 24 трав. 2017 р. : справа № 6-843цс17 // Ліга Закон : сайт. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/VS170266.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS170266.html) (дата звернення: 02.04.2019).

*Одержано 06.04.2019*

УДК 347.254

**Ольга Євгенівна АВРАМОВА,**

*доцент кафедри цивільного прав та процесу факультету № 6*

*Харківського національного університету внутрішніх справ,*

*кандидат юридичних наук, доцент;*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1941-9894>*

## **ВИСЕЛЕННЯ З ЖИТЛА**

Виселення – це припинення проживання у житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців з приміщення. Правова природа виселення є різною, залежно від умов та мети його застосування, воно може розглядатися як: 1) наслідок припинення житлових правовідносин; 2) санкція; 3) примусове виселення. У юридичній науці такий підхід не завжди

підтримується, оскільки дослідники більш орієнтуються на норми житлового законодавства України, без врахування міжнародних норм у сфері виселення. Крім того, наявність внутрішньо переміщених осіб свідчить про те, що ці особи опинились у стані примусового виселення, а це також потребує детального аналізу. Тому, тема виселення з житла є актуальною тематикою для сучасних досліджень.

Згідно житлового законодавств України, виселення поділяється на виселення з наданням та без надання житлового приміщення. В умовах ринкових відносин виселення з наданням житла слід визнавати архаїчним явищем та застосовувати його у виключних випадках, зокрема у разі виселення дітей, інвалідів іншої категорії, осіб, що мають право на соціальне житло. Виселення без надання іншого житла застосовується у разі: розірвання договору найму за вимогою наймача або наймодавця (ст. 107, 108 Житлового Кодексу Української РСР); виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку (ст. 109 Житлового Кодексу Української РСР); визнання договору найму недійсним (ст. 215 Цивільний кодекс України); у разі неправомірної поведінки наймача, членів його сім'ї, за неможливістю спільного проживання (ст. 116 Житлового Кодексу Української РСР), у разі визнання ордеру на житлове приміщення недійсним, внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер (ст. 117 Житлового Кодексу Української РСР); у разі визнання шлюбу недійсним (ч. 4 ст. 45 Сімейного кодексу України); виселення у зв'язку з позбавленням батьківських прав (ч. 2 ст. 167 Сімейного кодексу України); зі службових приміщень – робітників і службовців, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією (ст. 124 Житлового Кодексу Української РСР); з гуртожитків – сезонних, тимчасових працівників і осіб, які працювали за строковим трудовим договором і припинили роботу; осіб, що навчалися у навчальних закладах і вибули з них, а також працівників підприємств, установ і організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з роботою, у разі звільнення їх за власним бажанням без поважних причин; за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину (ч. 1, 2 ст. 132 Житлового Кодексу Української РСР); у разі припинення договору найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності (ст. 168 ЖК Української РСР); відносно піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму житлового приміщення (ст. 99 ЖК Української РСР); у випадку отримання компенсації за пай особи з колишнього подружжя, квартиру якого у житлово-будівельному кооперативі розділити неможливо (ч. 2 ст. 146 ЖК Української РСР); у разі виключення з членів житлово-будівельного кооперативу (ст. 147–148 ЖК Української РСР) ін. Виселення може проводитись у добровільному або судовому порядку.

При аналізі наведених підстав виселення без надання житлового приміщення, варто звернути увагу, що виселення може розглядатися і як санкція, і як наслідок припинення житлових правовідносин. Такий підхід до

правової природи виселення є важливим та повинен враховуватися при укладанні договорів, в предмет яких включено проживання у житлі. Наприклад, при руйнуванні житла може настати виселення, як санкція за неправомірну поведінку; при розірванні договору найму, за вимогою наймодавця, якому потрібно використовувати житло для власного проживання, виселення буде розглядатися як наслідок правомірного припинення житлових правовідносин.

Виселення як санкція є необхідним засобом у механізмі такого способу захисту права власності, як припинення дії, що порушує право власності на житло іншої особи. Це випадки неправомірної поведінки наймача, членів його сім'ї, що порушують правила співжиття, руйнування (пошкодження) житла, не сплата комунальних платежів. Застосування виселення у вигляді санкції можливо якщо: 1) поведінка особи, що проживає на правових підставах та ні є власником житла, порушує права власника на житло; 2) порушення права власності полягає у вигляді: руйнування/пошкодження об'єкту власності, порушенні правил співжиття, не сплатити комунальних платежів, повідомлення невірних відомостей про стан особи для отримання соціального житла ін.; 3) власник житла отримує матеріальну та/або моральну шкоду; 4) дії особи, що порушує право власності на житло, мають ознаки правопорушення у цивільному праві; 5) є наявність шкоди, збитків від дій правопорушника. Отже, підставою виселення є наявність складу правопорушення. Можливість застосовувати виселення, як санкції, залежить від правильності побудови договірних відносин щодо проживання у житлі, перш за все мова йде про договір найму. Так, у цьому договорі, виселення повинно бути передбачено у розділі відповідальність сторін (санкція за правопорушення) та припинення договору (наслідок припинення житлових правовідносин). Наявність договірного регулювання правовідносин виселення значно полегшує і судовий розгляд справи щодо виселення.

На відміну від виселення – санкції, виселення, як наслідок припинення житлових правовідносин, застосовується у разі відсутності складу правопорушення та наявності умов для припинення житлових правовідносин. Підставою виселення у такого випадку буде юридичний факт припинення житлових правовідносин, зокрема припинення договору найму у зв'язку із закінченням строку його дії або розірвання договору за вимогою наймача або наймодавця.

Слід зазначити, що наведений підхід до виселення повністю не було враховано при введенні мораторію на виселення. У 2017 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» введена на невизначений строк заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання (ст. 19 Закону) [1]. З одного боку, такий мораторій введено для забезпечення прав мешканців гуртожитку, які внаслідок положень законодавства про приватизацію, не змогли скористуватися правом на приватизацію, з іншого повністю позбавляють право наймодавця захищати своє право власності на майно,

зокрема у випадках руйнування житла, не сплати комунальних послуг. Досліджуючи мораторій на виселення з гуртожитку, варто зазначити, що при введенні мораторію на виселення з гуртожитку не було здійснено співвідношення інтересів, прав мешканців гуртожитку та власників житла. Внаслідок такого підходу поширились випадки, коли мешканці гуртожитку не сплачують комунальні платежі роками, а висилити їх неможливо. У цьому є прояв зловживання правами мешканців гуртожитку, що є недопустимим явищем у правовій державі. Ще один вид мораторію на виселення можна виявити при аналізі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», у ст. 1 цього Закону встановлено, що не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме житлове майно, яке вважається предметом застави за а умови, що: таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя, за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку [2]. Неможливість звернення стягнення на іпотечне житло призводить до неможливості застосування виселення. Мораторій на виселення в Україні вперше було застосовано у 2008 р. але його природа, наявність балансу прав та інтересів при його застосування так і не стали предметом наукового обговорення.

При дослідженні виселення, необхідно відрізнити виселення – санкцію від примусового виселення. Примусове виселення є постійним або тимчасовим видаленням окремих осіб з житла проти їхньої волі з будинків та / або землі, яку вони займають, без надання доступу до юридичних форм захисту їх прав (зауваження № 7 Комітету ООН з економічних, соціальних та культурних питань (1997) про право на достатнє житло: примусове виселення) [3, с. 3]. Примусове виселення має прояву у наступному (у різних елементах окремо або разом): постійне або тимчасове вивезення з житла та/або землі; вилучення житла проводиться поза волею мешканців з або без застосування сили; може бути здійснено без надання належного альтернативного житла, компенсацій, доступу до отримання землі; здійснюється без можливості оскарження рішення або процесу виселення, без встановленого порядку та уваги Національних та міжнародних зобов'язань держави [3, с. 4]. В Україні факти примусового виселення мали місце внаслідок часткової окупації території держави, у зв'язку з чим багато українців лишилось власності та були вимушені залишити власне житло, землю та опинитися у статусі внутрішньо переміщеної особи. При цьому, за законодавством України внутрішньо переміщені особи не розглядаються як особи, що мають статус примусово виселених. Такий підхід не враховує міжнародне право у сфері примусового виселення.

На підставі проведеного дослідження варто запропонувати наступні висновки. Виселення з житла є актуальною темою для подальших наукових

досліджень. Його слід розглядати у різних аспектах як наслідок припинення житлових правовідносин, санкцію та примусове виселення. Законодавство України у сфері виселення не відповідає розвитку сучасних суспільних відносин виселенню, а тому потребує оновлення.

#### **Список бібліографічних посилань**

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : закон України від 05.04.2017 № 1999-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1999-19> (дата звернення: 06.04.2019).

2. Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті : закон України від 03.06.2014 № 1304-VII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1304-18> (дата звернення: 06.04.2019).

3. Forced Evictions : Fact Sheet No. 25/Rev.1.. New York and Geneva : United Nations, 2014. P. 58. URL: <https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS25.Rev.1.pdf> (дата звернення: 06.04.2019).

*Одержано 10.04.2019*

УДК 347.9+347.23

#### **Олена Ігорівна АНТОНЮК,**

*доцент кафедри менеджменту охорони здоров'я*

*Національного медичного університету імені О. О. Богомольця (м. Київ),*

*доцент кафедри цивільного права і процесу*

*Донецького національного університету імені Василя Стуса (м. Вінниця),*

*старший партнер Юридичної фірми «О2»,*

*кандидат юридичних наук, доцент;*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1825-3981>*

### **СУДОВА ЮРИСДИКЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ІЗ СУБ'ЄКТАМИ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

Правильне вирішення питання юрисдикції справи є важливим для забезпечення конвенційного права на справедливий суд. Відповідно до ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом. Остання вимога щодо суду, встановленого законом, передбачає дотримання правил юрисдикції.

Питання розмежування цивільної, господарської і адміністративної юрисдикції у спорах з приводу законності індивідуальних актів органів державної влади та місцевого самоврядування щодо передання у власність чи користування земельної ділянки є проблемним у судовій практиці з огляду на участь у спорі суб'єкта публічного права, законність рішення якого є предметом спору.