

УДК 347.233:347.254

**Коваль О. В.** – юрист, м. Київ

## ОСОБЛИВОСТІ САМОЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЖИТЛО

*Визначено поняття й особливості самозахисту майнових прав на житло на підставі систематизованих наявних наукових позицій учених. Розглянуто специфіку реалізації самозахисту майнових прав на житло. Окреслено проблему браку чітких критеріїв для класифікації дій як самозахисту.*

**Ключові слова:** самозахист, житло, майнові права, житлові правовідносини, право власності, виселення.

Частиною 5 ст. 55 Конституції України кожному гарантовано право захищати власні права та свободи від порушень і протиправних посягань будь-якими не забороненими законом засобами [1]. Зазначена гарантія передбачена й у Цивільному кодексі (ЦК) України [2], згідно зі ст. 15 якого кожна особа має право на захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання. На сьогодні дискусійним є питання щодо поняття самозахисту та його змісту щодо захисту майнових прав на житло. Вивчення поняття самозахисту та практики реалізації цього права в зазначеній сфері надає можливість систематизувати різні наукові позиції й уникнути можливих розбіжностей.

Особливості самозахисту майнових прав на житло розкрито в працях таких науковців, як Ч. Н. Азімов, О. І. Антонюк, М. К. Галянтч, В. П. Грибанов, О. В. Дзера, А. І. Дрішлюк, М. С. Корабльова, Є. О. Крашенінников, О. В. Куделін, Б. К. Левківський, Л. Г. Лічман, В. В. Луць, З. В. Ромовська, Г. Я. Стоякін, А. А. Фігель, Н. В. Філик, Є. О. Харитонов та ін.

Самозахист – це один з оперативних та ефективних елементів механізму цивільно-правового захисту [3, с. 4]. Відповідно до ч. 1 ст. 19 ЦК України [2], самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства.

Самозахист прав фізичних осіб – це найдавніша форма захисту прав людини [4, с. 117]. Ще в первісному суспільстві

існувало поняття самодопомоги, що передбачало децентралізовану реалізацію санкцій за правопорушення. Ці дії виконували особи, інтереси яких постраждали [2, с. 57]. Однак відсутність чітких критеріїв і ознак самозахисту призводить до безпідставного його ототожнення з протиправними діями, зокрема з самоуправством [5, с. 137]. Зрештою, питання здійснення самозахисту майнових прав фізичних осіб на житло залишається недостатньо дослідженим, а тому є актуальним.

Аналізуючи проблеми самозахисту, науковці іноді визначають це поняття як примусові заходи, що забезпечують захист цивільних прав. Зазначені заходи є цивільно-правовими формами, підпорядкованими загальним принципам регулювання суспільних відносин, які регламентують відносини, що становлять предмет цивільного права та які порушено [6, с. 8]. Низка науковців вважає, що самозахист є заходом примусу, який держава делегувала фізичним особам для захисту своїх суб'єктивних цивільних прав [7, с. 140]. Варто зауважити, що самозахист не обов'язково має передбачати примусові заходи, оскільки його можна реалізувати через дії, виражені пропозицією чи попередженням, що спрямовані на недопущення порушення майнових прав на житло. Інші науковці визначають самозахист як самостійне суб'єктивне право, правову можливість, яка виникає лише в момент його порушення або оспорювання [8, с. 74]. Право учасників цивільних правовідносин на самозахист О. І. Антонюк визначає як їх можливість у разі порушення їхнього (або іншої особи) цивільного права чи інтересу, створення реальної загрози такого порушення застосувати доцільну й адекватну протидію, яка не заборонена законом і не суперечить моральним засадам суспільства, а також спрямована на попередження або припинення цього порушення чи ліквідацію його наслідків [3, с. 180]. Поширеною є думка, що самозахист – це дії юридичного та юридично-фактичного змісту, спрямовані на припинення посягань третіх осіб щодо майнових і немайнових прав [9, с. 14]. Водночас Н. В. Філик вважає, що самозахист цивільних прав полягає у здійсненні вповноваженою особою дозволених законом дій фактичного порядку, спрямованих на охорону його особистих або майнових прав й інтересів [10, с. 348]. Тлумачення поняття самозахисту як здійснення дозволених законом дій суттєво звужує їх коло. Відсутність прямої норми щодо можливості застосування певного прийому або вчинення

певної дії автоматично дає підстави вважати подібні заходи протиправними. Таким чином, самозахист пов'язаний саме з діями, не забороненими законом.

Так, М. С. Корабльова зазначає, що самозахистом є самостійні дії фізичних і юридичних осіб, які не суперечать закону та здійснені з метою оперативного запобігання правопорушенню, відновлення прав і компенсації втрат [11, с. 22]. А. А. Фігель окреслює самозахист як комплекс дозволених законом дій громадян, чії права потребують захисту, які вони безпосередньо спрямовують на запобігання порушенню або відновлення своїх прав. До того ж, їхні дії мають відповідати змісту порушеного права та передбачають наявність посягання з боку інших осіб [12, с. 7]. Однак думка, що самозахист – це комплекс дій, є не цілком виправданою, оскільки він може містити лише одну дію.

Здійснивши аналіз різних наукових теорій і норм чинного законодавства, вважаємо за доцільне використовувати термін «не заборонені законом дії». Таким чином, самозахист – це не заборонена законом дія, комплекс дій чи правомірна бездіяльність, спрямовані на захист права, яке порушене, оспорується чи не визнається, або існує загроза виникнення такої ситуації.

Здійснення самозахисту права на житло можна вважати правомірним, якщо до початку вчинення спрямованих на захист дій будуть наявні відповідні обставини: порушення, невизнання чи оспорення зазначеного права або загроза цього. Усі застосовані заходи мають бути співмірними змісту порушеного права, характеру дій, що спричинили порушення, та наслідкам, спричиненим порушенням або його загрозою.

Так, О. І. Антонюк заперечує можливість звернення особи до юрисдикційних органів для самозахисту. Учена вважає, що самозахистом не є заява вимог до порушника, оскільки такі дії не усувають факту порушення прав або інтересів і не відновлюють їх. До того ж, до заходів самозахисту можна зарахувати укладання договорів про охорону, страхування, забезпечення зобов'язань за допомогою неустойки, поруки, банківської гарантії, а також фактичних дій, які виконують функцію охорони, а не захисту (встановлення сигналізації) [3, с. 182]. Це питання є дискусійним, оскільки укладання особою зазначених договорів уже сприймають як самозахист. Особа самостійно вчиняє дії для власного захисту, а дії іншої сторони договору полягають у забезпеченні захисту згідно з умовами договору (договірний захист). Суперечливою є думка, що

заява вимог до порушника не є самозахистом, оскільки саме завдяки їй конкретне порушення може бути припинено, або усунено загрозу такого.

Здійснення самозахисту класифікують залежно від об'єкта, який підлягає захисту, та суб'єкта, на якого ці дії спрямовано. Відповідно до ч. 1 та ч. 2 ст. 15 ЦК України [2], кожна особа наділена правом на захист свого цивільного права й інтересу. Право на самозахист, згідно з ч. 1 ст. 19 зазначеного Кодексу, особа має лише щодо свого цивільного права та права іншої особи [2]. Тобто серед об'єктів, які йому підлягають, визначено тільки цивільне право, а в цивільному законодавстві захисту підлягає і право, й інтерес. З огляду на це, у сфері житлових правовідносин до об'єкта, який підлягає захисту, запропоновано зарахувати права на недоторканність житла, власності, володіння, користування тощо [3, с. 46]. Доцільно також було б об'єктами самозахисту вважати складові права на житло (наприклад, збереження права на житло, що охоплює сферу власності та користування). Таким чином, самозахист права на житло може забезпечити особа, яка має право власності на нього, й особа, яка володіє лише правом користування ним. Інакше кажучи, фактичне володіння житлом дає право на здійснення його самозахисту. Ураховуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що фактичне володіння житлом, зокрема й особою-порушником, є правомірним до визнання протилежного в судовому порядку.

У контексті житлових правовідносин спосіб самозахисту права на житло запропоновано розуміти як заходи примусового характеру, за допомогою яких здійснюють припинення протиправних дій, поновлення прав, а також впливають на правопорушника. Причому способи захисту житлових прав мають відповідати змісту цього права, тобто захищати лише його, не порушуючи права іншої сторони, адже перевищення меж самозахисту ставить під сумнів правомірність цих дій [4, с. 117]. Варто акцентувати увагу на співмірності самозахисту з діями, які йому протиставляють. Так, у ч. 1 ст. 36 Кримінального кодексу (КК) України зазначено, що необхідна оборона – це дії, учинені з метою захисту охоронюваних законом прав та інтересів особи від суспільно небезпечного посягання шляхом завдання тому, хто на них посягає, необхідної й достатньої шкоди для негайного відвернення чи припинення посягання, якщо не було допущено

перевищення меж необхідної оборони [13]. За ч. 5 ст. 36 КК України перевищенням меж необхідної оборони не вважають застосування зброї чи будь-яких інших засобів або предметів для відвернення протиправного насильницького вторгнення в житло (інше приміщення), незалежно від тяжкості завданої шкоди нападнику [13]. Право на самозахист у стані крайньої необхідності виникає за наявності небезпеки порушення цивільних прав та інтересів і неможливості її усунення іншими засобами. Отже, на відміну від необхідної оборони, у таких ситуаціях особа має враховувати можливості уникнення небезпеки без завдання шкоди. Дії в стані крайньої необхідності, залежно від обставин, що склалися, можна визнавати правомірним або неправомірним захистом житлових прав. Процедура визначення правомірності цих дій передбачає врахування розміру завданої шкоди. Якщо вона значно більша за відвернену шкоду, то дії особи визнають такими, що перевищують межі крайньої необхідності, а також учиненими умисно з можливими ознаками самоуправства.

У чинному законодавстві немає норм, які містять вичерпний перелік дій, дозволених у разі здійснення самозахисту. Для з'ясування цього питання необхідно розглянути ч. 2 ст. 16 ЦК України [2], у якій передбачено перелік способів захисту цивільних прав й інтересів. Він не є вичерпним, оскільки за нормою зазначеної статті суд може захистити цивільне право або інтерес іншим установленим договором або законом способом [2]. На думку М. К. Галянтича, спосіб захисту порушеного права безпосередньо визначено не ЦК України [2], а спеціальним законом, який регламентує конкретні правовідносини [14, с. 316]. Дослідник пропонує власну класифікацію самозахисту прав на житло в разі їх припинення.

По-перше, *притримання об'єкта* може стосуватися не лише рухомої речі. Притримання нерухомості полягає у відмові звільнити приміщення або повернути ключі від нього до моменту вчинення власником відповідних дій на користь кредитора (потерпілого). Притримання чужої речі – це не тільки вид забезпечення виконання договірної чи недоговірної обов'язку, а також специфічний мораторій на вимогу власника про повернення речі. Таким чином, це стосується не лише зобов'язального права, а й права власності, оскільки внаслідок цієї правомірної дії кредитора власник протягом

певного часу не матиме можливості ні володіти, ні користуватися річчю [15, с. 140].

По-друге, не можна визнавати правомірним здійснення самозахисту права на житло шляхом *виселення порушника*, оскільки чинне законодавство забороняє позбавляти особу житла без відповідного рішення суду. Однак дії щодо відновлення доступу до нього (зривання замка, пошкодження дверей) буде розглянуто як самозахист за умови, що особа не порушуватиме конституційні норми щодо недоторканності житла [3, с. 134].

По-третє, до правомірних дій під час здійснення самозахисту права на житло можемо зарахувати *видворення з житла* в разі протиправного проникнення й за відсутності загрози для життя та здоров'я порушника. Власник житла має можливість за допомогою грубої сили чинити опір грабіжникові або виселити із житла особу, яка свавільно посягає на його недоторканність. Проте ця форма захисту передбачає досить обмежене застосування, оскільки такі дії можуть порушити права інших осіб на житло.

По-четверте, особа, яку позбавили володіння за допомогою насильницького захоплення, має право на самозахист шляхом *відновлення втраченого володіння* [16, с. 102], якщо таке володіння було фактичним, мирним і виключним (володіння, яке особа не розділяє з порушником) [16, с. 70–71].

По-п'яте, деякі науковці вважають, що самозахист може полягати в недопущенні в помешкання навіть родичів, які без достатніх правовстановлювальних документів претендують на зайняття житлової площі [4, с. 119].

Для самозахисту наймач може звернутися до власника житла з вимогою надати йому ключі. Якщо власник виконує зазначену вимогу, то це усуває для наймача перешкоду у праві користування житлом, тоді необхідність в інших засобах захисту зникає. Якщо власник житла відмовляє у виконанні вимоги, то наймач може звернутися з позовною заявою до суду та продовжити захист свого порушеного права. Також не можна заперечити права власника (законного користувача житлом) зняти з дверей замок, якщо це перешкоджає доступу до будинку.

Здійснений аналіз дає підстави для висновку, що особливістю самозахисту прав та інтересів, зокрема і прав на житло, є презумпція його правомірності, що передбачає дотримання конкретних умов. Самозахист може бути застосовано лише в разі дійсного порушення, невизнання чи

оспорення права на житло або існування реальної загрози такого. Також учинені під час самозахисту дії мають бути не заборонені законом, відповідати моральним засадам суспільства, захищати порушене право й не порушувати прав інших осіб, не завдавати їм шкоди. Вони мають бути співмірними порушенню, необхідними і достатніми для запобігання йому. Тобто наслідки від учинених дій повинні відповідати за обсягом та бути адекватними наслідкам порушення. Самозахист здійснює самостійно особа, права якої порушено, невизнано, оскаржено чи є загроза такого. Разом із тим, вона має можливість звернутися до інших осіб або юрисдикційних органів з метою отримання від них захисту. Однак з моменту втручання останніх подібні дії кваліфікують уже як захист, забезпечений іншими особами або юрисдикційними органами.

Варто наголосити, що самозахист прав та інтересів осіб можливий лише щодо майнових прав на житло в момент їх існування й одночасного порушення, оспорення чи невизнання, оскільки припинення майнових прав на житло завжди є законною, нормативно регламентованою дією, а самозахист можливий тільки стосовно протиправних діянь.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Конституція України [Електронний ресурс] : Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-0%B2%D1%80>. – Назва з екрана.

2. Цивільний кодекс [Електронний ресурс] : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – Назва з екрана.

3. Антонюк О. І. Право учасників цивільних правовідносин на самозахист : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Антонюк Олена Ігорівна. – Харків, 2004. – 205 с.

4. Фігель А. А. Межі здійснення права на самозахист як способу захисту житлових прав / А. А. Фігель // Приватне право і підприємництво. – 2010. – № 9. – С. 116–120.

5. Левківський Б. К. Захист прав дитини: окремі проблеми здійснення батьками права на самозахист дитини / Б. К. Левківський // Порівняльно-аналітичне право. – 2013. – № 2–3. – С. 136–139.

6. Грибанов В. П. Пределы самозащиты гражданских прав / В. П. Грибанов // Вестник Московского университета. – 1968. – № 4. – С. 3–15.

7. Азімов Ч. Н. Здійснення самозахисту в цивільному праві / Ч. Н. Азімов // Вісник Академії правових наук України. – 2001. – № 2 (25). – С. 135–141.

8. Крашенинников Е. А. Структура субъективного права и право на защиту / Е. А. Крашенинников // Проблемы защиты субъективных прав и советское судопроизводство : межвуз. темат. сб. – Ярославль : Изд-во Ярослав. гос. ун-та, 1979. – С. 73–82.

9. Стоякин Г. Я. Меры защиты в советском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Стоякин Геннадий Яковлевич. – Свердловск, 1973. – 22 с.

10. Філік Н. В. Самозахист як спосіб захисту цивільних прав / Н. В. Філік // Матеріали Всеукр. міжнарод. наук. конф. – Ніжин : Лисенко М. М., 2012. – С. 347–349.

11. Кораблева М. С. Гражданско-правовые способы защиты прав предпринимателей : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кораблева Марина Сергеевна. – М., 2002. – 26 с.

12. Фігель А. А. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Фігель Андрій Анатолійович. – Київ, 2012. – 20 с.

13. Кримінальний кодекс [Електронний ресурс] : Закон України від 5 квіт. 2001 р. № 2341-III. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>. – Назва з екрана.

14. Галянтич М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман ; за заг. ред. В. В. Луця. – Київ ; Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. – 496 с.

15. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Право власності : підручник : акад. курс / З. В. Ромовська. – Київ : Правова єдність, 2011. – 246 с.

16. Куделин А. В. Самозащита в форме восстановления утраченного владения недвижимостью в праве Англии и США : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Куделин Александр Валерьевич. – М., 1997. – 163 с.

*Стаття надійшла до редколегії 10.10.2016*