

УДК 347.254

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.1.41>

СПІВВІДНОШЕННЯ ЮРИСДИКЦІЙНОЇ ТА НЕЮРИСДИКЦІЙНОЇ ФОРМ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Максимов М.І.,

адвокат,

аспірант кафедри цивільного права та процесу,

Харківський національний університет внутрішніх справ

ORCID: 0009-0002-1686-0411

Максимов М.І. Співвідношення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав.

У науковій статті досліджено питання існуючих форм захисту житлових прав. Виділено юрисдикційну та неюрисдикційну форми захисту житлових прав. До юрисдикційної форми захисту житлових прав віднесено захист житлових прав у судовому порядку (загальний) та в порядку звернення до уповноважених органів державної влади (спеціальний).

Визначено, що до юрисдикційної форми захисту житлових прав віднесено як судовий захист, так і позасудовий захист житлових прав. До неюрисдикційної форми захисту житлових прав належить самозахист. Самозахистом житлових прав вважається можливість обрання заінтересованою особою, чії права порушуються або є загроза такого порушення, самостійно та на власний розсуд обирати той чи інший варіант вирішення житлового спору. Самозахистом є застосування заінтересованою особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. До самозахисту відносять альтернативне вирішення спору – комплекс способів врегулювання конфлікту чи вирішення спору без залучення офіційних судових органів та органів державної влади: медіація, мирова угода, третейський суд, врегулювання спору за участю судді, переговори без залучення третіх осіб та інші.

Важливість співвідношення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав має важливе практичне значення, оскільки спрямоване на подальший ефективний розподіл житлових справ. Юрисдикційний судовий захист житлових прав здійснюється винятково державним судом. Позасудовий захист житлових прав визначає собою дії фізичних і юридичних осіб з відстоювання житлових прав і захисту охоронюваних законом інтересів, який здійснюється ними самостійно, без звернення до суду.

Позасудовий захист житлових прав характерний тим, що особа може врегулювати всі спірні питання, пред'явивши свої вимоги безпосередньо до особи, що порушила її права чи перешкоджає в реалізації таких прав, або звернутися до відповідних державних органів, уповноважених розглядати такі питання.

В роботі виділено переваги та недоліки судового захисту та позасудового захисту житлових прав. Ефективність застосування тієї чи іншої форми захисту визначається конкретною сферою цивільно-правових відносин.

Ключові слова: форма захисту житлових прав, юрисдикційна форма захисту житлових прав, неюрисдикційна форма захисту житлових прав, судовий захист житлових прав, позасудовий захист житлових прав.

Maksymov M.I. Relationship between jurisdictional and non-jurisdictional forms of protecting housing rights.

The author of the scientific article has studied the issue of existing forms of protecting housing rights. Jurisdictional and non-jurisdictional forms of protecting housing rights have been distinguished. The jurisdictional form of protecting housing rights includes protection of housing rights in a judicial procedure (general) and in manner of appealing to authorized state authorities (special).

It has been determined that the jurisdictional form of protecting housing rights includes both judicial protection and extrajudicial protection of housing rights. The non-jurisdictional form of protecting housing rights includes self-defense. Self-defense of housing rights is considered the possibility of an interested person, whose rights are violated or there is a threat of such a violation, to independently and according to own discretion, to choose any option for resolving a housing dispute. Self-defense is the use by an interested person of counteracting means that are not prohibited by law and do not contradict the moral principles of society. Alternative dispute resolution method is related to self-defense. It is a set of methods for resolving a conflict or a dispute without involving official judicial

agencies and state authorities: mediation, settlement agreement, arbitration, dispute resolution with the participation of a judge, negotiations without the involvement of third parties, etc.

The importance of the relationship between jurisdictional and non-jurisdictional forms of protecting housing rights is of great practical importance, since it is aimed at further effective distribution of housing cases. Jurisdictional judicial protection of housing rights is exclusively carried out by a state court. Extrajudicial protection of housing rights is defined as the actions of individuals and legal entities to defend housing rights and interests protected by law, which is carried out by them independently without impleading.

Extrajudicial protection of housing rights is characterized by the fact that a person can resolve all disputed issues by presenting the claims directly to the person who has violated his / her rights or is preventing to exercise such rights, or by addressing to the relevant state authorities authorized to consider such issues.

The author of the paper has highlighted advantages and disadvantages of judicial and extrajudicial protection of housing rights. The effectiveness of applying one of the forms of protection is determined by the specific sphere of civil legal relations.

Key words: form of protecting housing rights, jurisdictional form of protecting housing rights, non-jurisdictional form of protecting housing rights, judicial protection of housing rights, extrajudicial protection of housing rights.

Постановка проблеми. Процеси формування в сучасних умовах розвитку та функціонування українського суспільства правової держави та громадянського суспільства, встановлення курсу до європейської інтеграції має суттєво підвищити рівень захисту всього спектру цивільних прав та зокрема його важливої складової – житлових прав. Як слушно зазначає В.В. Зінченко, житло завжди було й ще довго буде залишатись однією з необхідних умов життя людини, тим самим матеріальним благом, потреба в якому виникає з моменту її народження та існує протягом всього життя, а від ступеня забезпеченості громадян житлом, його благоустрою, якості та доступності залежать здоров'я, настрої, працездатність і протяжність життя людини [1, с. 45].

З огляду на необхідність подальшого вдосконалення законодавчої бази для вітчизняної правової науки інтерес становить вся проблематика, яка пов'язана із судом, у тому числі й дослідження його ролі як основного гаранта захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб. Певна неоднозначність наукової теорії щодо співвідношення юрисдикційних та неюрисдикційних форм захисту житлових прав зумовлює актуальність звернення до дослідження цього питання.

Метою дослідження є виокремлення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав з метою визначення перспектив їх розвитку та удосконалення.

Стан опрацювання проблематики. У науковому дискурсі останніх років спостерігається активізація дослідницького інтересу до питання співвідношення форм захисту цивільних прав. Маємо зазначити, що вченими, які займаються дослідженням саме судової форми захисту цивільних прав, є: К.В. Гусаров [2; 3], В.А. Кройтор [4–7], М.М. Ясинок [8] та інші. Окремі аспекти позасудової форми захисту цивільних прав стали предметом дослідження таких вчених, як В.А. Кройтора [9–11], Ю.Д. Притики [12–13] та ін.

Окремі аспекти визначення узгодженої системи форм та способів цивільно-правового захисту житлових прав розглядалися у працях О.Є. Аврамової [14–16], М.К. Галянтича [17–18], В.В. Зінченка [1], О.О. Кармази [19–21], В.А. Кройтора [22], Л.Г. Лічмана [23], О.Є. Мічуріна [24] та інших учених. Окремих аспектів цієї складної проблеми торкався в попередніх публікаціях й автор цієї наукової розвідки [25; 26].

Попри те, що науковці звертають увагу на дослідження питань перспектив розвитку форм захисту цивільних прав, все ж саме питання співвідношення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту саме житлових прав залишається недостатньо дослідженим.

Виклад основного матеріалу дослідження. В цивілістичній науці традиційно виділяються дві форми захисту прав: юрисдикційна та неюрисдикційна. Юрисдикційна форма передбачає звернення за захистом до компетентних органів, які наділені владними повноваженнями. Юрисдикційна форма захисту здійснюється судом (загальний порядок захисту) чи органом державної влади (спеціальний порядок захисту) [26, с. 10]. Юрисдикційна форма захисту цивільних прав та інтересів може бути реалізована в судовому та позасудовому порядку. Неюрисдикційну форму захисту цивільних прав та інтересів становить самозахист цивільних прав [28, с. 75]. Відповідно до ст. 19 ЦК України самозахистом є застосування особою заходів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Способи самозахисту можуть бути обрані особою на власний розсуд, а також можуть бути визначені в договорі, законі або в інших нормативно-правових актах.

Відповідно ці напрацювання в юридичній доктрині щодо проблематики форм захисту цивільних прав та інтересів будуть покладені в основу дослідження виокремлення юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав з метою визначення перспектив їх розвитку та удосконалення. О.О. Кармаза вважає, що поняття «захист» розкривається через призму забезпечення правопорядку за допомогою засобів та способів захисту, що передбачені Конституцією та законами України [19, с. 155]. В цілому погоджуючись із зазначеним, вважаю за необхідне вказати й на важливість вибору насамперед відповідної форми захисту. Тобто алгоритм дії має бути таким: 1) у разі порушення житлового права обираємо відповідну форму захисту; 2) далі слід зазначити про найбільш ефективний спосіб захисту; 3) вимога має бути втілена у відповідному засобі захисту (позов, скарга, заява).

Юрисдикційний судовий порядок є найбільш поширеним способом захисту житлових прав. Згідно зі ст. 55 Конституції України права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Кожен має право будь-якими, не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. Крім того, кожен має право після використання всіх національних засобів правового захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ, членом або учасником яких є Україна (ч. 4 ст. 55 Конституції)[30]. Іншими словами, Конституція України передбачає можливість судового захисту житлових прав та інтересів як на національному, так і на міжнародному рівнях. Тобто Конституцією України гарантується судовий захист прав і свобод людини і громадянина у всякому разі, попри передбаченість можливості захисту в нормах закону. Відповідно, житлове право чи охоронюваний законом інтерес у разі порушення підлягає захисту в судовому порядку або в іншому порядку повноважним юрисдикційним органом. З урахуванням конституційного положення про те, що правосуддя в Україні здійснюється виключно судами, юрисдикція яких поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі (ст. 124 Конституції) [30], судам підвідомчі всі спори про захист прав і свобод громадян, зокрема, і житлові спори.

Сутність судового захисту як засади цивільного законодавства – це гарантована державою можливість суб'єкта цивільних правовідносин звернутися до спеціальних державних органів (суду) у разі загрози або порушення його цивільних прав, інтересів або свобод і усунення таких порушень за допомогою судового рішення [29, с. 119]. Особливий положення суду обґрунтовується як положеннями Конституції України [30], так і положеннями Цивільного процесуального кодексу України від 18.03.2004 р. № 1618-IV [31] в яких зазначено, що суд є єдиним органом влади, наділеним компетенцією здійснювати правосуддя в Україні. Саме суд своїм владним актом вирішує спір між сторонами, чим здійснює захист порушеного чи оспореного суб'єктивного цивільного права та/або охоронюваного законом інтересу.

Також слід зазначити, що в Україні, створюється належні законодавчі передумови для застосування та реалізації на внутрішньодержавному рівні норм міжнародного права з питань захисту прав людини, закріплюючи відповідні принципи та правила, які відповідають положенням міжнародних та європейських організацій. Саме тому в норми Конституції України було імплементовано всі провідні положення Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод 1950 року [32].

Юрисдикційний позасудовий порядок захисту житлових прав здійснюється уповноваженими органами державної влади. До юрисдикційного позасудового порядку захисту можна вдатися, якщо суб'єктивне житлове право було порушене державним органом або органом місцевого самоврядування, які виступають як представники публічної влади, а також особою, яка перебуває з потерпілим у рівноправних відносинах. Заінтересовані особи в таких випадках можуть звернутися за захистом своїх житлових прав до органів державної влади.

Слід також зазначити, що юрисдикційний позасудовий порядок захисту житлових прав може бути розділений на обов'язковий і факультативний. Ця класифікація має певне значення.

Якщо законом передбачено обов'язковий позасудовий порядок захисту житлового права, то звернутися до суду можна тільки після його реалізації, інакше провадження у справі буде припинено, оскільки такі спори не підлягають розгляду в суді. Якщо позасудовий порядок захисту житлового прав передбачається законом як факультативний, то заінтересована особа може відразу звернутися до суду

Неюрисдикційна форма захисту розуміється як вжиття особисто правовласником заходів, спрямованих на припинення порушення, відновлення порушених прав, відшкодування завданої шкоди [33, с. 324].

Неюрисдикційна форма захисту житлового права може бути реалізована як застосування мір оперативного впливу щодо особи, яка порушила цивільні права, або самозахист, що розуміється

як юридична можливість особи на власний розсуд і самостійно використовувати примусові засоби протидії. Важливим для самозахисту є те, що він має здійснюватись способами, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства, і які повинні відповідати змісту порушеного права, характеру дій, якими воно порушено, а також наслідкам, заподіяним цим порушенням, з метою захисту правових благ, охоронюваних цивільним законодавством.

Сьогодні в усьому світі актуальним для юридичної доктрини та правозастосовчої практики стає таке поняття, як «альтернативне вирішення спору», яке є видом самозахисту. До альтернативних способів захисту житлових прав можливо віднести медіацію, мирову угоду, врегулювання спору за участю судді, переговори без участі третіх осіб та ін. Варто звернути увагу на те, що позасудові способи захисту житлових прав можуть реалізовуватись як у вже відкритому судовому процесі, так і поза ним. В першому разі суд може прийняти до розгляду справу, та ще до прийняття рішення судом сторони можуть самостійно вирішити житловий спір. Таким прикладом може бути угода за результатами медіації. В іншому разі житловий спір може бути вирішено винятково без звернення до суду.

Слід зауважити, що судові та позасудові способи захисту житлових прав мають свої переваги та недоліки. Так, перевагами судового захисту є: обов'язковий характер рішень суду щодо вирішення спору; судовий захист поширюється на необмежене коло осіб; захист здійснює спеціальний орган – суд, створений тільки для розгляду спорів про право; чітко розроблена процедура встановлення й перевірки фактичних обставин і ухвалення рішення. Недоліками судового захисту є: іноді довготривалість розгляду спору; рішення, що приймає суд, може не задовольняти вимоги сторін; судовий процес може бути фінансово затратним.

Перевагами позасудового захисту житлових прав є: швидкість розгляду та вирішення спірного житлового питання; такі способи захисту житлового права є менш затратними; деякі процедури характеризуються гнучкістю процесу розгляду спірного питання та не вимагають будь-якої формалізованості; ці процедури є конфіденційними; рішення спрямовані на задоволення вимог обох сторін конфлікту. Недоліками позасудового захисту житлових прав є: не всі рішення, що приймаються в позасудовому порядку, є обов'язковими для виконання сторонами; сторони можуть навмисно затягувати прийняття рішення по справі.

Висновки. Проаналізувавши переваги та недоліки юрисдикційної та неюрисдикційної форм захисту житлових прав, можемо зазначити, що ефективність тієї чи іншої форми захисту житлових прав буде залежати від характеру спору.

Так, судовий захист буде ефективний, якщо стороні необхідне рішення, що має імперативний характер, або рішення щодо визнання певних житлових прав. Судова форма захисту житлових прав передбачає прийняття рішення органом, уповноваженим здійснювати правосуддя, – судом.

Позасудовий захист буде ефективним, якщо сторони прагнуть зберегти добрі відносини, а характер конфлікту є незначним, що встановлюється несуттєвими наслідками майнового чи немайнового характеру. Позасудова форма захисту житлових прав може здійснюватись у юрисдикційній чи неюрисдикційній формі.

На основі вищезазначеного також робимо висновок, що юрисдикційна та неюрисдикційна форма захисту житлових прав мають співіснувати як допоміжні один одному форми.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Зінченко В.В. Правове регулювання квартирної обліку громадян для отримання ними житла соціального призначення. *Національні та міжнародні механізми захисту прав людини*: зб. матеріалів круглого столу (м. Кам'янець-Подільський, 25 черв. 2024 р.) / МВС України; Нац. акад. правових наук України; Харків. нац. ун-т внутр. справ, Каф. конституц. і міжнар. права ф-ту № 4. Кам'янець-Подільський: ХНУВС, 2024. 327 с. С. 45–47.
2. Гусаров К.В. Механізм судового захисту цивільних прав при перегляді судових рішень. *Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб*: колективна монографія / В.Л. Яроцький, В.І. Борисова, І.В. Спасибо-Фатєєва, І.В. Жилінкова та ін. / За ред. проф. В.Л. Яроцького. Х.: Юрайт, 2013. 272 с.
3. Гусаров К.В. Доцільність змін цивільного процесуального законодавства під час воєнного стану та вдосконалення захисту прав суддів. *The Russian-Ukrainian war (2014–2022): historical, political, cultural-educational, religious, economic, and legal aspects: Scientific monograph*. Riga, Latvia: "Baltija Publishing", 2022. 1421 p. С. 1138–1142.
4. Кройтор В.А. Принципи цивільного судочинства та їх система: проблеми сучасної теорії і практики: монографія. Харків: Право, 2020. 672 с.
5. Кройтор В.А. Суд як суб'єкт судової правотворчості в цивільному судочинстві України. *Порівняльно-аналітичне правознавство*. 2023. № 2. С. 375–380. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.65>.

6. Кройтор В.А. Прецедентний характер рішень Європейського Суду з прав людини в сучасному цивільному процесуальному праві України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 4. С. 192–198.
7. Кройтор В.А. Використання прецедентного права, створеного суддями Європейського Суду з прав людини, в процесі прийняття рішень українськими суддями з аналогічних питань. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2023. № 1. С. 46–53.
8. Цивільний процес України: Підручник / за заг. ред. д.ю.н. проф. М.М. Ясинка, К.: Алерта, 2014. 744 с.
9. Кройтор В.А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спорів у сфері захисту прав на нетипові об'єкти авторського права. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 8. С. 124–127. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-8/26>.
10. Кройтор В.А. Медіація як альтернативний спосіб вирішення спорів у сфері захисту прав осіб, які постраждали від домашнього насильства. *Наука і техніка сьогодні*. 2024. № 13. С. 68–79.
11. Кройтор В.А. Форми захисту прав осіб, постраждалих від домашнього насильства. *Право UA*. 2025. № 1. С.107-115. DOI: <https://doi.org/10.71404/LAW.UA.2025.1.16>.
12. Притика Ю.Д. Поняття і диференціація способів захисту цивільних прав та інтересів. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2004. № 60–62.
13. Притика Ю.Д. Міжнародний комерційний арбітраж: Питання теорії та практики: Монографія. К., 2005. 388 с.
14. Аврамова О.Є. Правова природа та система житлових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 7. С. 3–7.
15. Аврамова О.Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.
16. Аврамова О.Є. Право на житло: цивільно-правовий аспект. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2017. Вип. 6. С. 52–55.
17. Галянич М.К. Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 528 с.
18. Галянич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ: Київський національний університет ім. Тараса Шевченка, 2008. 40 с.
19. Кармаза О.О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. *Часопис Київського університету права*. 2012/2. С. 154–157.
20. Кармаза О.О. Підвідомчість питань щодо захисту житлових прав громадян в Україні. Збірник наукових праць першої міжнародної науково-практичної конференції вчених-процесуалістів, практиків, аспірантів, здобувачів і студентів, проведеної кафедрою правосуддя юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка (25–26 листопада 2010 року). Київ, 2010. С. 87–90.
21. Кармаза О.О. Захист житлових прав у цивілістичному процесі. *Держава і право. Збірник наукових праць. Серія Юридичні науки*. Випуск 74. С. 216–227.
22. Кройтор В.А. Система цивільно-правових засобів захисту житлових прав. *Право і безпека*. 2016. № 1 (60). С. 135–140.
23. Лічман Л.Г. Поняття та зміст права на житло. *Університетські наукові записки*. 2005. № 4. С. 95–101.
24. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України: навч.-практ. посіб. Харків: Еспада, 2003. 344 с.
25. Максимов М.І. Проблеми визначення системи форм, способів та засобів цивільно-правового захисту житлових прав. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. Випуск 4. С. 138–145. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.04.23>.
26. Максимов М.І. Форми захисту житлових прав. *Теорія модернізації в контексті сучасної світової науки: збірник наукових праць з матеріалами IV Міжнародної наукової конференції, м. Мукачево, 24 січня, 2025 р. / Міжнародний центр наукових досліджень*. Вінниця: ТОВ «УКРЛОГОС Груп, 2025. 526 с. С. 187–192.
27. Лагутіна І.В. Форми захисту трудових прав працівників: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.05 / І.В. Лагутіна; кер. роботи Г.І. Чанишева; Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2007. 20 с.
28. Цивільне право України : Академічний курс : Підручник : У двох томах / За заг. ред. Шевченко Я.М. Т. 1. Загальна частина. Київ : Концерн «Видавничий дім «Ін юре», 2003. 520 с.
29. Сидоренко М.В. Судовий захист цивільного права та інтересу як загальна засада цивільного законодавства України : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М.В. Сидоренко. Одеса, 2012. 232 с.

30. Конституція України. Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР). 1996. № 30. Ст. 141.
31. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР). 2004. № 40-41, 42. Ст. 492.
32. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: Міжнародний документ від 04.11.1950 р. *Офіційний вісник України*. 16.04.1998. № 13; 23.08.2006. № 32. Ст. 270.
33. Ульянова Г.О. *Методологічні проблеми цивільно-правового захисту прав інтелектуальної власності від плагіату: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Одеса. 2015. 433 с.*