



## ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ В ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЯХ

Екатерина ЗАЕЦ,

аспирант кафедры гражданского права и процесса юридического факультета  
Львовского национального университета имени Ивана Франко,  
помощник судьи апелляционного суда Тернопольской области

### Summary

The legal consequences of the inhabited rights infringement are the charge party at fault to incur civil responsibility. We should consider it like an application to the offender, who makes wrongful act, the legally or contract provided public enforcement means in the forms of additional civil pecuniary obligations. Certainly, the inhabited attitudes specificity is affected on the peculiarity of putting civil responsibility on every their participants in case of default or improper performance obligations in this sphere.

**Key words:** contractual responsibility, delictual responsibility, elements essential to the offence, property damage, moral harm

### Аннотация

Правовым последствием нарушения жилищных прав является обязанность виновной стороны нести гражданско-правовую ответственность. Её можно рассматривать как применение к правонарушителю в случае совершения противоправного действия или бездействия предусмотренных договором или законом мер государственного принуждения в виде дополнительных гражданско-правовых обязанностей материального характера. Специфика жилищных отношений, безусловно, отражается и на особенностях возложения на их каждого участника гражданско-правовой ответственности в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств в данной сфере.

**Ключевые слова:** договорная ответственность, внедоговорная ответственность, элементы состава правонарушения, имущественный вред, моральный вред в жилищных правоотношениях.

**Постановка проблемы.** На сегодняшний день нет достаточной теоретической базы для формирования единого подхода к решению вопросов, касающихся возмещения вреда именно в жилищной сфере. До настоящего времени в Украине не существует обобщенной и согласованной судебной практики в данной сфере правоотношений.

**Актуальность темы исследования** заключается в необходимости разработать единую концепцию защиты жилищных прав, в частности возмещение вреда как одного из важнейших способов такой защиты.

Многие как отечественные, так и зарубежные авторы в своих исследованиях ограничились отдельными аспектами проблемы защиты жилищных прав. Однако отсутствуют работы, обобщающие все теоретические и практические вопросы данной проблемы.

**Целью статьи** является анализ проблемных вопросов исследуемой темы и обоснование научно-практических подходов к их разрешению.

**Изложение основного материала исследования.** В доктрине гражданского права, в зависимости от оснований возникновения, различают два вида ответственности: договорную и внедоговорную (деликтную). Договорной считается ответственность, которая наступает за невыполнение

или ненадлежащее выполнение обязанностей, возникших на основании договора. Внедоговорная ответственность наступает в случае противоправных действий одного лица относительно другого при отсутствии между ними договора или в независимости от наличия договорных отношений между ними. Каждый из данных видов гражданской ответственности возможен в сфере жилищных отношений.

Основным отличием между договорной и внедоговорной ответственностью является то, что договорная ответственность наступает при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств одной стороной договора, тогда как внедоговорная – в случае совершения гражданского правонарушения. В жилищной сфере стороны при заключении договора могут самостоятельно определить меру ответственности. Внедоговорная ответственность устанавливается исключительно законом.

Гражданско-правовая ответственность – это негативные последствия для лица, совершившего правонарушение. Гражданско-правовая ответственность наступает при наличии следующих условий: противоправность поведения; вредные последствия противоправного поведения; причинная связь между вредом и противоправным поведением; вина.

Суть противоправности поведения в жилищных отношениях лежит в нарушении норм законодательства или в неисполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств.

В сфере жилищных отношений возможно противоправное поведение как в виде противоправного действия (нарушение субъектом пассивной обязанности удержаться от некоторых действий), так и противоправного бездействия (нарушение субъектом активной обязанности их совершить). Например, повреждение жилья является противоправным действием, а неуплата стоимости найма жилья в течение определенного срока – противоправным бездействием. Нарушение обязанностей в жилищных отношениях при наличии возможности их выполнения составляет состав противоправного поведения.

В контексте принципов гражданско-правовой ответственности употребляются два понятия для характеристики негативных материальных последствий правонарушения: «убытки» и «вред». Вред – это общее родовое понятие негативных материальных последствий правонарушения, тогда как убытками считают экономический (стоимостный, денежный) эквивалент причиненного вреда. Правовая природа убытков двойственная, ведь это экономическая и юридическая категория одновременно. Экономические



убытки – это негативные последствия в виде уменьшения материальных благ. Юридическая категория убытков состоит только из тех, которые возникают вследствие нарушения в рамках гражданских правоотношений, уполномоченный участник которых имеет право требовать от обязанного лица возмещение таких убытков [1].

В жилищных отношениях категория «убытки» существует в понимании как реальных потерь, так и упущенной выгоды. Так, повреждение жилья может повлечь не только прекращение жилищных отношений с инициативы владельца жилья (наймодателя), но возникновение у него права на возмещение убытков. В данном случае прослеживается комплексный характер гражданско-правовых способов защиты нарушенных жилищных прав.

В юридической литературе обязанность возместить убытки иногда трактуют как дополнительные обязательства, если возмещаются убытки, нанесенные нарушением обязательства. В случаях, когда возмещение убытков осуществляется в рамках обязанности возместить вред, имеет место главное обязательство, хотя оно и значится в ст. 1166 Гражданского кодекса (далее – ГК) Украины как ответственность [2, ст. 1166]. В данном случае денежное обязательство возместить убытки (вред) может обеспечиваться неустойкой, а также индексацией задолженности. Нарушение обязательства возместить убытки (вред), по логике вещей, не должно влечь ответственность в виде возмещения убытков [3, с. 12].

Однако в данной трактовке происходит подмена понятия общей гражданской ответственности в виде возмещения убытков специальными формами ответственности. Все они функционируют в рамках единого правоохранительного правоотношения. За нарушение регулятивного правоотношения наступает гражданская ответственность – как общая в виде возмещения убытков, так и специальная в виде оплаты штрафных санкций (неустойки (штрафа, пени)). Гражданско-правовая ответственность наступает в рамках охранительного правоотношения в виде возмещения убытков. Поэтому не возникает дополнительного охранительного правоотношения за нарушение обязанности возместить

убытки. При этом следует различать договорную и внедоговорную гражданскую ответственность в рамках правоохранительного отношения. Соответственно, денежное обязательство по возмещению убытков не может обеспечиваться неустойкой.

Так, в случае повреждения жилья наниматель и члены его семьи должны возместить убытки, связанные с ремонтом, стоимостью материалов и так далее. В данном случае речь идет о реальных убытках.

Если наниматель освободил помещение без предупреждения, наймодатель имеет право потребовать от него плату за пользование жилищем за три месяца, если он докажет, что не мог заключить договор найма жилища на таких же условиях с другим лицом [2, ч. 1 ст. 825]. В данном случае речь идет о возмещении упущенной выгоды. Принцип полного возмещения убытков применяется и в жилищных отношениях, поэтому возможно сочетание разных форм гражданской ответственности.

Причинная связь между поведением и последствием означает, что одно явление (причина) предшествует другому (следствию) и порождает его. Если вред не является следствием противоправного поведения причинителя вреда, а наступил по каким-либо другим причинам, то обязанность возместить причиненное не возникает [4, с. 87].

Причинная связь не должна быть вероятной, гипотетической, созданной игрой воображения и предположений. Она должна существовать объективно и в реальной действительности, не изменяться в зависимости от субъективного восприятия реальных обстоятельств.

В жилищных правоотношениях факт правонарушения должен совпадать во времени с возникновением причиненного вреда (например, в случае повреждения жилья) или предшествовать негативному результату (в случае не предупреждения наймодателя за три месяца до расторжения договора).

Важной характеристикой причинной связи есть её обязательная обусловленность, то есть причина должна порождать следствие. Если допустимыми есть предположение о наличии связи, её характер «может быть», то такая связь признается не прямой и не

подлежит юридической оценке. Непрямая связь значит, что противоправное поведение находится за пределами юридической оценки такого факта, как юридическая связь между противоправным поведением и причиненным вредом.

Согласно ч. 1 ст. 614 ГК Украины, лицо, которое нарушило обязательство, несет ответственность при наличии его вины (умысла или неосторожности), если другое не установлено договором или законом [2, ч. 1 ст. 614].

В гражданском праве классификация вины на виды не влияет на размер гражданско-правовой ответственности. В отдельных случаях правовое значение имеет грубая неосторожность как форма вины.

Вина не всегда является обязательным условием наступления гражданской ответственности. В определенных ГК Украины случаях деликтная ответственность наступает без вины. В то же время в жилищных отношениях для возникновения гражданской ответственности в числе других оснований наличие вины является обязательным.

Субъектом гражданской ответственности в жилищных отношениях может быть как пользователь жилья, так и лицо, которое предоставляет жилье в пользование. Однако собственник (владелец) жилья не может нести внедоговорную ответственность, тогда как пользователь жилой площадью (наниматель, члены его семьи или лица, проживающие с ним) подлежат как договорной, так и внедоговорной ответственности.

В гражданском праве различают два основных вида ущерба: имущественный и моральный. Как первый, так и второй характерен и для защиты жилищных прав. Моральный ущерб имеет место в деликтных отношениях в сфере жилищного права. Это может быть повреждение жилья, самовольное переоборудование нанимателем жилого помещения и тому подобное. В договорных отношениях защита жилищного права осуществляется материальными средствами в виде возмещения убытков и/или уплаты предусмотренных договором или законом штрафных санкций.

В судебной практике, касающейся жилищных отношений, возмещение морального (неимущественного)



вреда – довольно редкое явление. Но полностью такая возможность не исключена, ведь в Постановлении Пленума Верховного Суда Украины «О судебной практике по делам о возмещении морального (неимущественного) вреда» от 31 марта 1995 г. № 4 [5] предусмотрено, что моральный вред имеет место также в случае нарушения права собственности. Следовательно, правовым следствием повреждения нанимателем жилого помещения может быть имущественный и моральный ущерб, нанесенный собственнику жилья.

Суть морального вреда лежит в душевных страданиях, которые физическое лицо испытывает в связи с противоправным поведением относительно него. Такого рода душевные страдания могут возникать в случаях неправомерного выселения из жилого помещения, создания препятствий в реализации жилищных прав управомоченному лицу и лицам, проживающим с ним, особенно малолетним и несовершеннолетним детям.

Размер возмещения морального вреда зависит от характера правонарушения, глубины душевных страданий. Более чётких критериев определения размера морального вреда законодательство Украины не предусматривает. По-разному разрешаются вопросы, касающиеся размера морального вреда, и в судебной практике.

Моральный вред в жилищных правоотношениях можно рассматривать и через призму нарушения личного неимущественного блага, каким является право на жилье. Право зарубежных стран предусматривает компенсацию морального вреда за нарушение неимущественного блага. Для характеристики такого нарушения в Германии применяется термин «компенсация за страдания» или «вред, нанесенный чувствам». В Англии и США существует несколько вариантов определения значения морального вреда: психический вред (psychological injury), психиатрический вред (psychiatric injury), нервный шок, потрясение (nervous shock), обычные переживания (ordinari shock). Всё же наиболее распространенным в праве Англии и США и приближенным к понятию морального вреда является термин «психический вред» [6].

Основанием возникновения морального вреда является нарушение жилищных прав. Цель обязанности возмещения морального вреда – это максимальное возвращение потерпевшего к состоянию, которое предшествовало моменту его причинения. Однако ни в коем случае нельзя рассматривать такое возмещение как «вознаграждение» потерпевшему за пережитые страдания.

Возмещение морального вреда не всегда связано с восстановлением жилищных прав или возобновлением прежних жилищных правоотношений. Если лицо утратило интерес к удовлетворению жилищных потребностей в отношениях, которые существовали до нарушения, или их продолжение невозможно в морально-этическом аспекте, потерпевший может требовать возмещение только морального вреда. Так, нарушение сервитутных жилищных прав члена семьи во время пребывания его на длительном стационарном лечении по вине, инициативе собственника жилья может сделать невозможным в моральном аспекте их совместное проживание в будущем как членов семьи.

Причинение морального вреда в жилищных отношениях возможно в случае совершения правонарушения, которое повлекло у лица чувство униженности, угнетённости, гнева, стыда, отчаяния, психологического дискомфорта в связи с нарушением его жилищных прав. Поэтому для возмещения морального вреда необходимо наличие как психологического фактора, так и факта нарушения субъективного жилищного права.

В современной судебной практике по гражданским делам Великобритании и США значение морального (психологического) вреда в подавляющем большинстве случаев применяется при наличии состава правонарушения или доказательства инцидента, при котором было нарушено право личности. Для этого используется весь арсенал юридических средств доказывания – от показаний свидетелей до заключения психоаналитиков [7, с. 1097].

В Украине для применения гражданско-правовой ответственности при разрешении спора о возмещении морального вреда обязательному установлению подлежат наличие вреда; противоправности поведения; следствен-

но-причинной связи между вредом и противоправным поведением; вины причинителя вреда.

Для признания в судебном порядке наличия психологической травмы как разновидности морального вреда при нарушении жилищных прав истец должен подтвердить данный факт надлежащими и допустимыми доказательствами. Порядок признания нарушения психологической стабильности должен быть оформлен соответствующим документом, в частности заключением эксперта (специалиста). В Украине заключение судебной психологической экспертизы является в последние годы одним из основных доказательств, обосновывающих судебные решения по большинству гражданских споров, касающихся возмещения морального вреда. Актуальным остается вопрос о размере морального вреда. Согласно ст. 23 ГК Украины, моральный ущерб возмещается деньгами, другим имуществом или в иной способ, независимо от возмещения имущественного вреда. Размер денежной компенсации определяется судом в зависимости от характера нарушения относительно жилищных прав, глубины душевных страданий, вины причинителя морального вреда, а также с учетом других обстоятельств, имеющих существенное значение. Также при определении размера нанесенного морального вреда учитываются требования разумности и справедливости [2, ст. 23].

Как свидетельствует отечественная судебная практика, суды при определении размера возмещения морального вреда по-разному понимают принципы, установленные ч. 3 ст. 23 ГК Украины. Особенностью возмещения морального вреда в случае нарушения права на жилье является, как правило, отсутствие физических страданий потерпевшего лица. Здесь имеют место психологические страдания. Для обоснования размера морального вреда в таком случае следует использовать судебную экспертизу. Определение экспертами-психологами глубины психологических переживаний и страданий потерпевшего лица в денежном эквиваленте становится сегодня распространенным явлением в отечественной судебной практике, хотя методика такого расчета Министерством юстиции



Украины в установленном порядке не утверждена.

Одновременно с возмещением имущественного вреда потерпевшее лицо имеет право на компенсацию морального вреда, который может быть предусмотрен в договоре найма жилья в случае нарушения договорных обязательств. В таком случае стороны самостоятельно определяют размер компенсации за психологический дискомфорт. Однако в договорной практике такой вид ответственности фактически не применяется. Проще предусмотреть штрафные санкции за нарушение договора найма жилья.

Право на жилье в объективном понимании охватывает как имущественные, так и неимущественные отношения. В неимущественном аспекте право на жилье является абсолютным. При его нарушении наступает внедоговорная ответственность в виде обязанности возместить моральный вред.

За нарушение договорных жилищных обязательств виновная сторона платит предусмотренные законодательством и договором штрафные санкции и возмещает убытки, которые имеют другую правовую природу, чем категория «вред». Возмещение нанесенного нарушением жилищных прав вреда имеет компенсационный характер. Понятие «убытки» включает, в соответствии со ст. 22 ГК Украины, реальные убытки и упущенную выгоду [2, ст. 22].

На возмещение морального вреда при нарушении жилищных прав могут претендовать только физические лица. Хотя, согласно ГК Украины, стороной договора найма жилья может быть и юридическое лицо [2, ч. 2 ст. 813]. Однако последнее не может испытывать душевных страданий или психологического дискомфорта вследствие противоправных действий в жилищной сфере.

Юридическое лицо может быть субъектом гражданской ответственности в виде возмещения морального вреда. Постановлением Пленума Верховного Суда Украины «О применении Конституции Украины при осуществлении правосудия» [8] предусмотрено, что суды должны строго придерживаться прав личности на возмещение за счет государства или органов местного самоуправления имущественного или морального вреда, причиненного неза-

конными решениями, действиями или бездействиями органов государственной власти, местного самоуправления, их должностных и служебных лиц при осуществлении ими своих полномочий. Указанное актуально и для гражданской ответственности в сфере осуществления жилищных прав.

**Выводы.** Защита жилищных прав может осуществляться путём возмещения нанесённого вреда. Основания возникновения обязанности возместить вред в жилищных отношениях имеют свою специфику. В частности, противоправность поведения в жилищных отношениях заключается в нарушении норм законодательства или в невыполнении либо ненадлежащем выполнении договорных обязанностей.

#### Список использованной литературы:

1. Митрофанов І.І. «Шкода» та «збитки»: співвідношення понять / І.І. Митрофанов, Т.В. Гайкова // Вісник КрНУ ім. М. Остроградського. – 2012. – № 3. – С. 196–197. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.kdu.edu.ua/statti/2012-3-1\(74\)/196.pdf](http://www.kdu.edu.ua/statti/2012-3-1(74)/196.pdf).

2. Гражданский кодекс Украины [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://meget.kiev.ua/kodeks/grazdanskiy-kodeks/>.

3. Карабань Я.А. Грошові зобов'язання за цивільним правом України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Я.А. Карабань ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2014. – 19 с.

4. Майданик Р. Питання цивільно-правової відповідальності за договором про надання медичних послуг / Р. Майданик // Право України. – 2011. – № 11–12. – С. 82–90.

5. Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 31 березня 1995 р. № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0004700-95>.

6. Шимон С.І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн / С.І. Шимон [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://buklib.net/books/21889/>.

7. Dann B. Dobbs and Paul T. Hayden: Torts and Compensation: Personal Accountability and Social Responsibility

for Injuri (American casebook series) / B. Dann. – 5-th edition. – St. Pauli; Thomson West. – 2005. – 1107 p.

8. Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 01 листопада 1996 р. № 9 // ПС «Законодавство». – 1996.