

**Бандура Б.**  
*студент магістратури  
юридичного факультету  
Тернопільського національного економічного університету  
Науковий керівник: к.ю.н., доцент кафедри  
цивільного права і процесу ТНЕУ  
Гнатів О.Б.*

## **МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ І ОБОВ'ЯЗКІВ ВЛАСНИКІВ ЧАСТОК У ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕННЯХ**

Слово "механізм" з означає внутрішній устрій, сукупність станів і процесів, що складають будь-яке явище, пристрій для передачі і перетворення, що представляє собою систему ланок, в якій рух одного або декількох тіл (ведучих) викликає рух інших тіл системи [2, с. 65].

У загальному сенсі під реалізацією права розуміється процес втілення юридичних приписів у правомірних діях громадян, органів, організацій, установ, посадових осіб і всіх інших учасників суспільних відносин [2].

У вузькому сенсі під реалізацією права (виконанням обов'язків) слід розуміти усвідомлені вольові дії правовласника (зобов'язаного особи), спрямовані на здійснення можливостей, закладених в нормі права [3].

Таким чином, можна прийти до висновку про те, що в загальному вигляді механізми реалізації права являють собою сукупність процесів, способів, взаємодій, прийомів правового регулювання, які в кінцевому результаті призводять до перетворення початкових відносин, а саме, до виникнення сформованих, конкретних правовідносин.

Форми реалізації прав і обов'язків різні:

- дотримання, коли учасники правовідносин утримуються від протиправних дій;
- виконання, коли учасник правовідносин прямо впливає в своїх діях приписами норми права;
- використання, коли учасник має можливість вибрати для застосування потрібну йому норму права;
- правозастосування, коли в процесі реалізації прав беруть участь органи державної влади.

До основних стадій розглянутого механізму відносяться: формування суб'єктивного права, його встановлення, процедурна стадія реалізації права, стадія фактичної реалізації, стадію захисту порушеного права.

Інтерес представляє, перш за все, розгляд форм реалізації прав часткових власників на житло і способів їх здійснення, а також стадії фактичної реалізації і судового захисту прав.

Правовідносини часткової власності на житло багатогранні, тому джерела правового регулювання не обмежуються законом. Джерелами регулювання таких правовідносин, перш за все, є закон у вигляді норм, що регулюють питання часткової власності в цілому. Однак, принцип диспозитивності, який проявляється в можливості регуляції відносин за допомогою інституту угод, не тільки не виключається, а, навпаки, постійно присутній в таких відносинах. І тут можна говорити про таку форму реалізації свого права, як його використання, оскільки в даному випадку учасник часткової власності,

використовуючи можливість, передбачену законом, може встановити ті фактичні дії, які йому будуть дозволені в рамках спеціальної угоди. Це пов'язано з тим, що сторони цих відносин повинні виробити певний баланс інтересів, шляхом узгодження їх волі. Правовідносини між співвласниками мають зобов'язальний характер. А, як відомо, однією з підстав виникнення зобов'язань є вчинення цивільно-правової угоди.

Необхідно відзначити, що процес узгодження волі і укладення угоди є особливою процедурною стадією механізму здійснення прав і виконання обов'язків часткових власників на житло.

У юридичній літературі зустрічається думка вчених-юристів про те, що використовуваний в даних статтях термін "угода" необхідно розуміти в його первісному значенні, як згоду сторін, тобто мова йде не про будь-якому договорі між співвласниками, а про вільний і збігається їх волевиявленні щодо юридичної долі загального майна. Дана згода формалізується в участі при укладанні договору, коли на стороні відчужувача (продавця, позикодавця, орендодавця і т.п.) виступають всі співвласники, утворюючи множинність осіб [4, с. 10].

Разом з тим, зважаючи на відсутність встановленої на правовому рівні зовнішньої юридичної форми таких угод, для часткових власників на житло видається складним фактична реалізація досягнутих домовленостей.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що одним з основних механізмів реалізації прав і обов'язків часткових власників на житло є механізм договірної врегулювання їх правовідносин, що вимагає підвищеної уваги з боку науки і держави до даного інституту.

#### **Список використаних джерел**

1. Конституція України. Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (Тлумачення від 15.05.2014 р.). URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 23.10.2015).
2. Більовський О. А. Будівництво доступного орендного житла як стратегічний напрям державної житлової політики України. *Стратегічні пріоритети*. 2014. № 2. С. 67-72. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/spa\\_2014\\_2\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/spa_2014_2_12) (дата звернення: 23.10.2019).
3. Third European Quality of Life Survey. Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2012. – 163 p.
4. Яковлева О. Планування для міста майбутнього. *Урядовий кур'єр*. 2005. С. 10.