

ПОНЯТТЯ ЗЛОВЖИВАННЯ СУБ'ЄКТИВНИМИ ЖИТЛОВИМИ ПРАВАМИ МАЙНОВОГО ХАРАКТЕРУ

УДК 347.254

Постановка проблеми. Проблема зловживання суб'єктивним житловим правом представляється надзвичайно складною у заявку з тим, що саме поняття зловживання правом у більшості випадків є оціночним. Це в свою чергу пов'язано із відсутністю в законі чітко визначених ознак зловживання правом і правової дефініції. Складність в розумінні зловживання майновими житловими правами є ще більшою з огляду на відсутність наукових досліджень щодо їх оборотоздатності. Вважаємо, що вирішення питань практичного характеру є неможливим без чіткого визначення поняття «зловживання суб'єктивним житловим правом майнового характеру» і характерних ознак даного правового явища. Особливо це стосується житлових відносин, де чинне законодавство прямо пов'язує здійснене зловживання правом з необхідністю настання несприятливих наслідків для суб'єкта (наприклад, позбавлення батьківських прав при наявності фактів зловживання батьківськими правами щодо житла дитини ін.).

Аналіз останніх досліджень. Дослідженням проблем зловживання правом та їх правовими наслідками займалися ряд науковців, таких як М.М. Агарков, М.І. Бару, С.Н. Братусь, В.П. Грибанов, Н.С. Малєїн, І.О. Покровський, В.А. Рясенцев, Полянський Т.Т. Майнові права досліджувались такими вченими як І.В. Спасибо-Фатєєва, О.В. Дзера, В.В. Луць, Н.С. Кузнецова та ін. Дослідженню питань здійснення житлових прав присвятили свої праці М.К. Галянтич, Є.О. Мічурін, Л.Г. Лічман, І. Івашова, І.В. Міщенко, С.В. Клименко.

Мета і завдання даної статті. Метою даної роботи є визначити характерні особливості зловживання суб'єктивними майновими правами з врахуванням особливостей житла як об'єкта цих відносин. Завданнями, які сприяють досягненню поставленої мети

є провести аналіз чинного законодавства і існуючих правових поглядів на зловживання правом в житлових правовідносинах і майнові житлові права.

Виклад основного матеріалу. Розуміння майнових житлових прав. Як відомо, об'єктами права власності є будь-які речі (майно). Згідно ст. 179 Цивільного кодексу річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Стаття 190 ЦК дає поняття майна як особливого об'єкта яким вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. При цьому, в ч. 2 даної статті вказується, що майнові права є неспоживною річчю і визнаються речовими правами [1]. Таке законодавче рішення має фундаментальне значення для забезпечення оборотоздатності майнових прав, однак не одержало належного обґрунтування в доктрині цивільного права.

Слід зазначити, що термін «майнове право» в теорії застосовується як збірне поняття: і в розумінні суб'єктивного права, яке належить конкретній особі, і в значенні об'єкта прав, і як елемент змісту правовідношення.

Майнові житлові відносини займають вагоме місце в системі правового регулювання, оскільки переважна більшість відносин, що регулюються житловим законодавством, є майновими. Житло, як майновий об'єкт, що має грошову цінність, виражає майнові права щодо нього конкретної уповноваженої особи. При цьому, майнове житлове право може належати як власнику, так і невластнику. Тому майнові житлові відносини включають як права, що відображають відносини власності, так і права, безпосередньо з відносинами власності не пов'язані. Отже, майновими житловими правами є права, які виражають належність або використання житла, його матеріальних благ.

Характер майнових житлових правовідносин визначається їх спрямованістю на реалізацію приватного інтересу, що полягає в отриманні особою певного блага - наприклад, забезпечення себе і своїх рідних житлом. Житлові майнові відносини власності передбачають здійснення речового права на житло його власником лише в своїх інтересах, зокрема, коли власник квартири сам про-

живає в помешканні і не передає його третім особам. Прикладом житлових майнових відносин з переходу житла як майнового об'єкту між особами є відносини, які виникають з приводу передачі квартири в оренду, в інших випадках передачі права на об'єкт власності третім особам.

Отже, майнові правовідносини виникають у процесі користування жилими приміщеннями і бувають зобов'язальні - договір найму (оренди) жилого приміщення, та речові - право власності на жилі приміщення (будинки), а також ті, що від них походять: право користування жилими приміщеннями членів сім'ї власника, наймача житла.

При цьому, в законодавстві немає єдиного підходу до розуміння майнових прав. Статтею 2 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» майнові права і обов'язки визначено як рухоме майно [2], а за змістом ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та право вимоги [3].

Майнові житлові права характеризуються специфічною сферою правового регулювання і до їх числа можна віднести: право володіння житлом, право користування житлом, право розпорядження житлом, майнові права на оплату за договором найму житла, право переважної купівлі житла співвласниками, майнові права на об'єкти інвестування, право оренди на забудову, майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, право вимоги ін.

Вважаємо, що майновими житловими правами слід вважати права фізичних чи юридичних осіб, які виникають з речових чи зобов'язальних житлових відносин, оснований на підставі прав володіння, користування, розпорядження житлом, що є придатним для проживання в ньому уповноваженої особи або інших осіб, а також право вимоги.

Згідно зі ст. 656 ЦК майнові права можуть бути предметом договору купівлі-продажу. Однак, вже в ст. 658 ЦК встановлено, що право продажу товару, крім випадків примусового продажу та інших випадків, встановлених законом, належить власникові товару. Власне, дане питання пов'язане із питанням включення майнових прав до кола об'єктів права власності і є дискусійним. Наприклад, О.С. Яворська зазначає, що, відірвавшись від речі, право власності стає фікцією; майнові права не можуть бути предметом купівлі-продажу – у таких випадках має місце відступлення права [4]. О.В. Дзера виключає майнові права з кола об'єктів права власності; інший підхід, вважає вчений, може призвести до юридичної помилки; «не можуть бути об'єктом права власності нереалізовані майнові права та невиконані договірні обов'язки (наприклад, несплачена винагорода за продане майно), а відтак вони можуть бути об'єктом зобов'язальних чи інших прав; об'єктами права власності можуть бути лише ті об'єкти цивільних прав, які мають речово-правовий характер, існують об'єктивно в тій чи іншій матеріалізованій формі, доступній для реального володіння, користування та розпорядження» [5]. Подібні думки містяться і в Науково-практичному коментарі Цивільного кодексу України за редакцією І.В. Спасибо-Фатєєвої [6], і у Науково-практичному коментарі Цивільного кодексу України за редакцією О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця [7]. Так І.В. Спасибо-фатєєва зазначає, що «...попри те, що майнові права є окремими об'єктами права (ч. 2 ст. 190 ЦК), з цього автоматично не випливає, що вони є і об'єктами права власності. Об'єктом права власності можуть бути тільки матеріальні речі» [6]. Протилежні думки можна знайти в працях М.І.Брагінського, І. А. Гумарова, Л. Г. Єфімова, Д.В. Мурзіна та ін.

Отже, майнові права разом з будь-якими рухомими, нерухомими речами, грошима, цінними паперами є об'єктами цивільного обороту. З цього приводу, хочемо зазначити, що видається логічним підхід, за якого режим права власності може бути поширено не на будь-які майнові права, а саме на такі, що надають можливість набути у власність конкретні предмети матеріального

світу, за рахунок яких можливо безпосередньо задовольняти інтереси особи. Це може бути, наприклад, майнове право на об'єкт, який виникне у майбутньому, наприклад, на об'єкт незавершеного будівництва, як це наведено в постанові Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. у справі № 6-168, що майнове право можна визначити як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав [8]. Тобто, об'єктом права власності на житло може бути таке майнове житлове право, яке в майбутньому трансформується в придатне для проживання житло.

Згідно із ст. 718 ЦК за договором дарування дарунком можуть бути майнові права, якими дарувальник володіє або які можуть виникнути у нього в майбутньому, а вже в ст. 722 ЦК встановлено, що право власності обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Тобто, є певна невідповідність норм в чинному законодавстві, що ускладнює питання правової забезпеченості можливості майнових прав бути предметом низки договорів.

Майнові права як предмет застави визначено Законом України «Про заставу» [9]. Також, відповідно до Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки можуть бути майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено [10]. Причому іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цю нерухомість. Аналогічна норма міститься в Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати» [11]. Також предметом іпотеки за іпотечним договором визнаються майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, за Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [12].

Отже, згідно чинного законодавства, можна говорити про те, що майнові житлові права можуть бути предметом низки договорів, зокрема, договору купівлі-продажу, дарування, міни, а та-

кож можуть бути предметом застави (наприклад, майнові права на об'єкти інвестування, право оренди на забудову.) Однак, у цивільно-правовій науці не проводилося аналізу загальних проблему учинення правочинів, які передбачають передання майнових житлових прав. Також, ряд проблем виникає у зв'язку з тим, що і конструкція застави майнових прав у науці цивільного права і досі теоретично необґрунтована.

Зловживання майновим житловим правом. З огляду на специфічність майнових житлових прав, розуміння зловживання ними є ще складнішим. Так, за правовою природою «зловживання правом» є особливим типом цивільного правопорушення, що вчинене уповноваженою особою при здійсненні належного їй права, пов'язане з використанням недозволених конкретних форм в рамках дозволеного їй законом загального типу поведінки [13]. Основним критерієм для виявлення зловживання майновим житловим правом є здійснення в супереч його призначенню - проживання в житлі. Наприклад, за договором найму жилого приміщення наймачеві та членам його сім'ї надається жилає приміщення для проживання, тобто для задоволення потреби в житлі. Якщо жилає приміщення самовільно використовується з іншою метою, наприклад для організації виробництва або для ведення підприємницької діяльності, це буде означати, що право здійснюється всупереч з його конкретним призначенням (ст. 329 ЦК). Тому, здійснення суб'єктивного житлового права всупереч його призначенню є зловживанням правом з всіма витікаючі ми з цього наслідками.

Сучасна юридична наука в цілому ґрунтується на класичному визначенні поняття «зловживання правом», сформульованим В. П. Грибановим. На нашу думку така точка зору є найбільш влучною, та прийнятною. В.П. Грибанов зловживання правом розумів як особливий вид цивільного правопорушення, яке здійснюється уповноваженою особою при здійсненні належного їй права, пов'язаного із використанням недозволених конкретних форм у рамках дозволеного їй законом загального типу поведінки [14, с.31]. В.П. Грибанов підкреслює, що проблема зловживання пра-

вом пов'язана не із суб'єктивним правом взагалі, не з його змістом, а з процесом його реалізації. Тобто, коли особа виходить за межі змісту наданого їй права, вона вже виступає не як уповноважений суб'єкт, тому не йдеться про зловживання правом у цьому разі. Визначаючи зловживання правом, В.П. Грибанов зазначає, що зловживання правом відбувається тільки тоді, коли уповноважена особа, діючи в межах належного їй суб'єктивного права, у межах тих можливостей, які складають зміст даного права, використовує такі форми його реалізації, які виходять за встановлені законом межі здійснення цих прав [14, с. 32]. При цьому поняття меж здійснення суб'єктивних прав він сприймає як ширше від поняття зловживання правом, оскільки останнє, як вже було вище сказано, проявляється виключно при здійсненні уповноваженою особою свого права.

Зловживання майновим житловим правом може мати місце в різних правовідносинах з приводу власне, житла. Наприклад, зловживання майновими житловими правами проявляється у випадку здійснення одним із подружжя своїх прав щодо житла, яке є у спільній сумісній власності, таким чином, що унеможливується використання житла для проживання іншим із подружжя. Також, зловживання може мати місце і при користуванні житлом, яке є об'єктом культурної спадщини, не за призначенням. Таке житло має особливий правовий режим і здійснення права власності на нього піддається законодавчим обмеженням з метою збереження даного житла як об'єкти культурної спадщини. Особливим видом зловживання житловими правами, на думку, Л.Г. Лічмана, є відсутність без поважних причин члена сім'ї власника жилого приміщення за місцем проживання понад строки, встановлені законом, розглядається як різновид зловживання правом на користування житлом [19, с.7]. Або ж, наприклад, вчинення власником недобросовісних дій, спрямованих на виселення наймача із займаного приміщення. Загалом, можна вести мову про те, що зловживання майновими житловими правами може мати місце як в зобов'язальних, так і речових відносинах і по своїй суті не може

принести користі уповноваженій особі, оскільки законом передбачаються несприятливі правові наслідки зловживання правом.

Особливо актуальним на даний час є питання охорони майнових житлових прав дітей, які є власниками житла або користуються житлом своїх батьків. Відповідно до статті 177 Сімейного кодексу України батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження [17]. Батьки зобов'язані дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах. Дозвіл органу опіки та піклування на вчинення правочинів щодо нерухомого майна дитини надається в разі гарантування збереження її права на житло. Зазначена норма Сімейного кодексу України направлена на посилення захисту житлових та майнових прав дітей і надає право органам опіки та піклування відмовляти у наданні батькам дитини згоди на вчинення правочинів, у результаті яких порушуються права на житло такої дитини, тобто дитина буде позбавлена права власності або права користування житлом без надання іншого рівноцінного житла або покращення житлових умов. Отже, законодавство України покладає на органи опіки та піклування обов'язок щодо здійснення контролю за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав та охоронюваних законом інтересів дітей. Відповідно до статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування [18]. Аналіз положень Сімейного кодексу України, Законів України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей», «Про охорону дитинства» дає можливість стверджувати, що законодавчі акти вимагають здійснення контролю за збереженням житлових та майнових прав дітей саме на етапі вчинення правочинів з нерухомим майном, право власності на яке або право користування яким мають діти, шляхом надання органами опіки та піклування згоди на вчинення зазначених правочинів.

Як наслідок, можна виділити такі ознаки зловживання майновими житловими правами: 1. наявність у особи суб'єктивного житлового майнового права; 2. наявність факту здійснення уповноваженою особою свого майнового житлового права, оскільки зловживання можливе лише під час його реалізації; 3. використання цього права не за призначенням 4. і завдання цим шкоди іншим особам чи суспільним інтересам; 5. використання недозволених конкретних форм у рамках дозволеного загального типу поведінки; 6. характеризується відсутністю порушення конкретних юридичних заборон; 7. зловживання правом завжди є умисною поведінкою [15]; 8. факт зловживання майновим житловим правом встановлений компетентними правозастосовчими органами [16].

Висновки. Отже, майновими житловими правами слід вважати права фізичних чи юридичних осіб, які виникають з речових чи зобов'язальних житлових відносин, оснований на підставі прав володіння, користування, розпорядження житлом, що є придатним для проживання в ньому уповноваженої особи або інших осіб, а також право вимоги. До них відносяться право володіння житлом, право користування житлом, право розпорядження житлом, майнові права на оплату за договором найму житла, право переважної купівлі житла співвласниками, майнові права на об'єкти інвестування, право оренди на забудову, майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, право вимоги ін. Зловживання суб'єктивними майновими житловими правами проявляється в тому, що особа, якій формально належить таке право, неправомірно його здійснює. Якщо ж особа вчиняє певні дії не на основі свого майнового житлового права, то не може бути й мови про зловживання правом, оскільки тут матиме місце протиправне діяння у чистому вигляді [20]. Особливість зловживання суб'єктивним майновим житловим правом полягає в тому, що воно виникає внаслідок реалізації цього права, тобто ґрунтується на дозволеній законом поведінці. Таким чином, ми дійшли висновку, що зловживання суб'єктивним майновим житловим правом дійсно становить окремий вид правопорушення, особливість якого полягає у

тому, що особа не порушує норму права, а діє поза межами здійснення цього ж права.

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
2. Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
4. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська / Вісник Львівського університету імені Івана Франка. Серія юрид. – 2011. Вип. 53. – С. 225–231. – С. 228.
5. Дзера О. В. загальна характеристика права власності / О. В. Дзера / Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 653.
6. Цивільний кодекс України : наук.-практ. комент. : - X. : Страйд, 2010 . - (Серія «Коментарі та аналітика») ; за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. - 2010. - 319 с. – 2500
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 3-є вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Т. II. – 1088 с.
8. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. у справі № 6-168 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sc.gov.ua/ua/>
9. Закон України «Про застава» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
10. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
11. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
12. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
13. Майданик Р. А. Цивільне право. Загальна частина : підручник / Р. А. Майданик ; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, Юрид. ф-т. - К.:

- Алерта, 2012. (Багатотомне видання). Т. 1 : Вступ у цивільне право. - 2012. - 471 с.*
14. Грибанов В.П. *Пределы осуществления и защиты гражданских прав.* – М., 1991. – 321 с.
 15. Полянський Т.Т. Зловживання правом (загальнотеоретичний аналіз) // *Право України.* – 2010. - №1. – С. 128-134.
 16. Деревін В.С. Зловживання правом у цивільному праві і у цивільному законодавстві України // *Актуальні проблеми держави і права.* – 2008. – С.149 - 153
 17. *Сімейний кодекс України [Електронний ресурс].* – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
 18. Закон України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>
 19. Лічман Л.Г. *Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника житлового приміщення : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук / Л.Г. Мічман.* - Х., 2005. – 17 с.
 20. Стефанчук М. *До питання про форми та види зловживання суб'єктивними правами за новим ЦК України // Матеріали VI Всеукраїнської науково-практичної конференції «Верховенство права у процесі державотворення та захисту прав людини в Україні (28–29 квітня 2005 р.)». Острог: правничий факультет Національного університету «Острозька академія», 2005.*

Марценко Н.С. Поняття зловживання суб'єктивними житловими правами майнового характеру.

В роботі проаналізовано розуміння суб'єктивних житлових прав майнового характеру. Звернено увагу на важливість наукових досліджень щодо оборотоздатності майнових житлових прав, а також необхідність дослідження договорів про передачу майнових житлових прав. Зазначається, що складність в розумінні зловживання майновими житловими правами пов'язана із відсутністю законодавчого розуміння зловживання правом і його оціночним характером.

Ключові слова: суб'єктивні житлові права, майнові житлові права, зловживання суб'єктивними житловими правами майнового характеру.

Марценко Н.С. Поняття злоупотребления субъективными жилыми правами имущественного характера.

В работе проанализированы понимание субъективных жилищных прав имущественного характера. Обращено внимание на важность научных исследований по оборотоспособности имущественных жилищных прав, а также необходимость исследования договоров о передаче имущественных жилищных прав. Отмечается, что сложность в понимании злоупотребления имуществен-

ними жилыми правами связана с отсутствием законодательного понимания злоупотребления правом и его оценочным характером.

Ключевые слова: субъективные жилищные права, имущественные жилищные права, злоупотребления субъективными жилыми правами имущественного характера.

Martsenko N.S. The concept of abuse of subjective housing rights of property character.

This paper analyzes the understanding of subjective housing rights of property character. Attention is paid to the importance of scientific research on of transferability of property rights and also necessity for research contracts on transfer of property housing rights. It is noted that the complexity in understanding of abuse of property housing rights related to absence of the legislative understanding of abuse of the law and its evaluative character.

Keywords: subjective housing rights, property housing rights, housing rights abuse of subjective property character.

Олійник О.С.

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ВІДНОСИН ПОДРУЖЖЯ В РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ

УДК 347. 626

Постановка проблеми. Римське приватне право, яке регулювало шлюбно-сімейні правовідносини, має особливий культурний статус, оскільки є знаковим елементом між античністю і сучасністю, а також йому притаманний потужний евристичний потенціал. Безумовно, ряд певних інститутів, принципів, підходів шлюбно-сімейного права Римської держави не знайшли свого відтворення у сучасній правовій традиції, залишилися «продуктом» суто римської епохи, однак уявлення римлян про шлюб, сім'ю, правовідносини, які складаються в сім'ї між подружжям, між батьками та дітьми стало тією основою, яка спрямувала розвиток шлюбно-сімейного права на наступні покоління. Тому, є актуальним повною мірою використати культурний потенціал римського шлюбно-сімейного права, зокрема в частині регулювання майнових відносин подружжя, дослідити його не тільки у статистиці, але й у динаміці з метою глибокого і всебічного форму-