

**Svyatotska V. Status lawyer in Britain, Germany and France: a comparative study**

The study examined the status of lawyers in European countries – Britain, Germany and France. It is noted that a different understanding of the legal profession and the perception of the public counsel will undoubtedly determine its status in the country.

*Key words:* attorney, lawyer status, the role of a lawyer.

УДК 347.22

*Інна Феліксівна Северюкова,  
старший науковий співробітник  
відділу проблем цивільного, трудового  
та підприємницького права  
Інституту держави і права  
ім. В. М. Корецького НАН України,  
кандидат юридичних наук, доцент*

**ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО  
В УКРАЇНІ**

Житлова політика України на сучасному етапі спрямована на вдосконалення житлових відносин у сфері здійснення права власності на житло, забезпечення прав і законних інтересів учасників цих відносин. Підґрунтям житлової політики виступають відповідні нормативні акти, які мають бути певним чином систематизовані та відповідати один одному.

З метою вдосконалення житлового законодавства необхідно проводити комплексні дослідження в усіх сферах житлової політики, як економічних, так і правових.

Вивченню проблеми здійснення права власності на житло присвячували свої дослідження М. Галлянич, В. Грибанов, О. Дзера, О. Кармаза, С. Клименко, І. Кучеренко, В. Литовкин, Л. Лічман, Є. Мічурін, С. Сліпченко О. Соболев, В. Січевлюк та ін.

Стосовно правової сфери житлової політики необхідно зауважити, що на сьогодні відсутня дієва основа законодавчого забезпечення житлової політики. Нормативні акти, що регулюють житлові відносини, надто невідповідні і безсистемні, не враховують всіх питань здійснення та захисту прав на житло. Наявність застарілого Житлового кодексу України (далі – ЖК України) ще більш загострює проблемність правового регулювання житлових відносин, не вирішує основних завдань систематизації та впорядкування нормативних актів. Можна виділити певні групи нормативних актів, які становлять правову основу житлової політики у державі і регламентують здійснення права власності на житло. Перша група нормативних актів регламентує відносини з надання житлово-комунальних послуг й опосередковано, на наше переконання, стосується питань житлової політики. До цієї групи належить, зокрема, Закон України від 24 червня 2004 р. № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги» (в редакції станом на 1 січня 2016 р.) і Закон України від 9 липня 2010 р. № 2479-VI «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» (у редакції станом на 1 січня 2016 р.).

Нормативні положення другої групи нормативних актів регламентують приватноправові відносини у житловій сфері і, зокрема, здійснення права власності на житло. Основу цієї групи становить Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), у якому містяться норми, які регламентують право власності на житло і майнові відносини з приводу житла, а відповідні законодавчі акти, які мають бути підпорядковані положенням Конституції України і кодифікованого нормативного акта щодо регулювання приватних житлових відносин, не завжди виконують цю функцію, а іноді навіть їй суперечать.

До другої групи можна віднести такі нормативні акти: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (в редакції від 1 січня 2015 р.), Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (у редакції від 6 липня 2016 р.). Також до другої групи нормативних актів, що регулюють житлові відносини, слід віднести спеціальний нормативний акт – Земельний кодекс України, норми якого регулюють відносини, об'єктом яких виступає земельна ділянка, виділення якої та її вилучення мають величезне значення для реалізації житлових прав і здійснення права власності.

Слід зазначити, що житлові відносини можна поділити на певні однорідні групи з метою визначення їх відповідності та повного відображення у нормативно-правових актах із врахуванням реалій існуючих сьогодні проблемних питань у цій сфері та пропозицій стосовно вдосконалення чинного законодавства. Отже, у межах основної спрямованості житлової політики в Україні виявлено такі групи житлових відносин:

1) з виникнення, здійснення і припинення права власності на житло;

- 2) з ведення обліку та надання житла громадянам, які користуються правом на його одержання або поліпшення житлових умов;
- 3) з реалізації прав та виконання обов'язків власників і наймачів житла;
- 4) з формування, управління, використання, утримання та збереження житлового фонду;
- 5) з надання, споживання, оплати житлово-комунальних послуг;
- 6) зі збереження та бронювання житла, яке перебуває в державній та комунальній власності;
- 7) з приватизації житлового фонду;
- 8) із забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту та соціальних гарантій;
- 9) із надання державної підтримки громадянам для оплати житлово-комунальних послуг та внесення плати за наймання житла.

Житлові відносини різноманітні і навіть мають різногалузевий характер. Це зумовлює їх комплексність і розробку спеціального законодавства в різних галузях права: цивільного, земельного, адміністративного, фінансового.

На нашу думку, в державі з ринковою економікою не можна не враховувати майнові права на житло, засновані на набутті житла у власність або користування, тому окремо слід виділяти проблему вдосконалення правового регулювання приватних відносин стосовно житла в аспекті розробки нормативних актів, які містять норми приватного права і закріплюють основні права та обов'язки своїх учасників на засадах рівності, майнової відокремленості, вільному волевиявленні.

Основу майнової сфери приватних відносин становить право власності, яке є також найбільш повним з точки зору обсягу правомочностей в системі майнових прав.

На нашу думку, основною спрямованістю житлової політики має бути чітке визначення права власності на житло та здійснення цього права, оскільки саме право власності створює фундамент для розвитку усіх майнових відносин у суспільстві, в тому числі і житлових відносин. Кожна людина, яка не є власником, намагається придбати житло у власність, а власник житла має здійснювати свої права відповідно до справедливих законодавчих норм, які не повинні суттєво обмежувати і втручатися у право власності. З цією метою правове регулювання відносин власності стосовно житла слід будувати з врахуванням інтересів держави, суспільства і власника таким чином, щоб право власності все ж таки залишалось абсолютним майновим правом із відповідним абсолютним захистом, можливістю достатньо вільного його здійснення в інтересах власника, можливістю вилучення усіх корисних властивостей від об'єкта, яким є житло. Майнові відносини, об'єктом яких є житло, можуть бути відносними або абсолютними залежно від особливостей взаємозв'язку прав та обов'язків суб'єктів та обсягу захисту. До абсолютних, на думку Є. Мічуріна, С. Сліпченко та О. Соболева, відносяться «права власника житла, права членів сім'ї власника житла, відказоодержувача, якому надано житло у довічне користування, відчужувача, по договору довічного утримання тощо» [1, с. 7]. Ці науковці справедливо наголошують, що «право власності дає можливість правомочній особі на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися своїм житлом. Перелік правових можливостей не обмежений за виключенням випадків, передбачених законом» [1, с. 7].

Втім, регламентація відносин власності щодо житла і здійснення цього права має певне коло істотних недоліків. Одним із них слід вважати відсутність чіткого визначення об'єкта права власності (у тому числі інших житлових прав) на житло. Об'єктами права власності є житлові комплекси, житлові будинки, зокрема багатоквартирні, квартири, частини житлових будинків чи квартир, призначених для постійного проживання. Аналогічний підхід спостерігається і в нормах ЦК України (ст. 379).

Вважаємо, що зазначені об'єкти певним чином відрізняються один від одного і їх не можна визначати як безпосередній об'єкт майнових прав на житло, а норми ЖК України регулюють житлові відносини, що виходять за рамки права власності. Єдиним таким об'єктом має стати більш дрібна категорія: житлове приміщення. Житлове приміщення може бути як об'єктом права власності та інших речових прав, так і об'єктом зобов'язальних відносин, що виникають стосовно житла, зокрема, договір найму житла. Таким чином, можна вести мову про об'єкт житлових відносин, а не лише права власності.

Житлове приміщення має відповідати різним ознакам: 1) бути призначеним для постійного проживання; 2) придатним для постійного проживання; 3) стосовно нього мають існувати в законодавстві відповідні вимоги визнання; 4) воно, а точніше його площа, повинні складатися з певних частин: житлових і додаткових, за винятком балконів, терас тощо; 5) житлове приміщення може бути різних видів – житловий будинок або його частина, квартира, або частина квартири, кімнати.

Отже, можна зробити висновок, що норми про об'єкти права власності на житло, які містяться у ЦК України, неточно визначають дійсний об'єкт речових прав і права власності на житло, у зв'язку з чим це визначення необхідно змінити, звернувши особливу увагу на те, що житлове приміщення може існувати в різних видах — житловий будинок або квартира, включаючи їх частини.

Наступним недоліком регулювання відносин власності є відсутність відповідного масиву норм, присвячених праву власності та іншим речовим правам на житлові приміщення та їх здійсненню. Слід з

азначити, що в цивільному законодавстві України закріплені норми, що регламентують речові права, право власності і речові права на чуже майно (речі), але легальне правове регулювання речових відносин стосовно певних видів нерухомого майна неповне, містить бланкетні норми і залишає важливі питання щодо визначення об'єкта, здійснення права власності, обмеження права власності тощо. Відносно житлових приміщень у суб'єкті цивільного обороту можуть виникати різні категорії прав. Вони можуть мати різну специфіку виникнення, здійснення та припинення. Втім, основу майнових і речових прав на житло становить право власності. Речові права і договірні права на житло виникають насамперед внаслідок здійснення права власності шляхом реалізації такої правомочності власника, як розпорядження. Разом із тим деякі речові права можуть виникати навіть без згоди власника. Зокрема, до цих прав можна віднести: 1) право проживання членів сім'ї власника; 2) право на житло, що виникає у відказоодержувачів внаслідок заповідального розпорядження спадкодавця. Безумовно, здійснення права власності на житло при наявності таких обмежень має певні особливості, які слід врахувати у законодавчих нормах. На сьогодні це проблема, яка потребує свого вирішення шляхом внесення змін до законодавчих положень про здійснення права власності на житло.

Здійснення права власності на житло, як і здійснення будь-якого суб'єктивного цивільного права, повинно відповідати як загальним, так і спеціальним вимогам. Право власності на житло складається з правомочностей володіння, користування і розпорядження, які можуть бути реалізовані конкретними суб'єктами відповідно до обсягу права, що залежить від виду житла, встановлених законом або договором обмежень. Достатньо логічною й обґрунтованою є точка зору М. Стефанчука, який наголошує, що «цінність будь-якого суб'єктивного права полягає не просто в його наявності, а в можливості здійснення цього суб'єктивного права. Це означає, що будь-яке суб'єктивне цивільне право втрачає свою цінність та призначення у випадку, коли особа, яка наділена ним немає можливості його здійснення, тобто не може реально втілити ті можливості, які надаються особі. З цього випливає, що основним завданням цивільного законодавства є створення ефективного механізму, який би забезпечив безперешкодний процес здійснення суб'єктивних цивільних прав» [2, с. 12]. Втім, виникає запитання: здійснення суб'єктивного права власності на житло завжди є правом, чи може бути й обов'язком? Наскільки власник є вільним у здійсненні такого права?

Слід зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 12 ЦК України особа здійснює своє цивільне право вільно, на власний розсуд. Нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 12 ЦК України). Відповідно до ч. 8 ст. 41 Конституції України використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

У статті 316 ЦК України зазначається, що право власності – це право особи на річ, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі іншої особи.

Таким чином, право власності взагалі і право власності на житло зокрема здійснюються вільно, за волею власника, незалежно від волі інших осіб, відповідно до закону. Це означає, що обмежити право власності можна або імперативними законодавчими нормами, або волею самого власника, який може укласти відповідні договори з іншими особами стосовно користування власним майном. Дійсно, не існує необмеженого права власності. Не можна не погодитися із вченими, які наголошують на тому, що «межі права власності є іманентно внутрішньо властивою його характеристикою, зокрема щодо того, що власність зобов'язує (ч. 4 ст. 319 ЦК); при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник має додержуватися моральних засад суспільства (ч. 2 ст. 319 ЦК); він не може використовувати своє право на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ч. 5 ст. 319 ЦК); діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити обмежене користування його майном іншими особами лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 7 ст. 319 ЦК)» [3, с. 431]. Певні особливості має право власності на квартиру у багатоповерховому будинку. Власник квартири є суб'єктом спільної сумісної власності на приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія (Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»). Відповідно до положень зазначеного нормативного акта власник майже втрачає свободу волевиявлення і зобов'язаний здійснювати своє право власності відносно спільного майна багатоквартирного будинку лише у той спосіб, який пропонує закон: шляхом передачі частини функцій управителю або всіх функцій об'єднанню співвласників (ч. 1

ст. 9). Таким чином, свобода здійснення права власності, тобто принцип здійснення власником права власності за своєю волею, встановлений у ст. 316 ЦК України порушується, а наслідків нездійснення чітко не встановлено.

Отже, можна зробити висновок, що для досконалого правового регулювання житлових відносин і розвитку житлової політики необхідним виявляється додаткове дослідження майнових відносин, і зокрема, відносин власності в житловій сфері. Для їх детального відображення у нормах ЦК України необхідно провести всебічне комплексне дослідження цієї проблематики та на підставі системного аналізу і комплексного підходу розробити додаткові положення стосовно права власності на житло, об'єктів цього права, принципів і способів його здійснення.

#### **Використані джерела**

1. Мічурін Є. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев. – Х. : Еспада, 2004. – 318 с.
2. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав / М. О. Стефанчук. – К. : Алерта, 2008. – 184 с.
3. Спасибо-Фатєєва І. В. Загальні засади здійснення права власності / І. В. Спасибо-Фатєєва // Цивільне право України : підруч. : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 1. – 656 с.

#### **Севрюкова І. Ф. Деякі проблемні аспекти здійснення права власності на житло в Україні**

Стаття присвячена дослідженню окремих проблем права власності на житло, здійснення його в Україні, визначенню та характеристиці меж здійснення суб'єктивного права власності на житло, підстав виникнення обмежень права власності на житло, вивченню структури суб'єктивного права власності на житло.

*Ключові слова:* житло, житлове приміщення, право власності, суб'єктивне право власності, здійснення права власності, межі здійснення права власності, обмеження права власності.

#### **Севрюкова И. Ф. Некоторые проблемные аспекты осуществления права собственности на жилье в Украине**

Статья посвящена исследованию отдельных проблем права собственности на жилье, осуществлению его в Украине, определению и характеристике пределов осуществления субъективного права собственности на жилье, оснований возникновения ограничения права собственности на жилье, изучению структуры права собственности на жилье.

*Ключевые слова:* жилье, жилое помещение, право собственности, субъективное право собственности, осуществление права собственности, пределы осуществления права собственности, ограничения права собственности.

#### **Sevryukova I. Some of the problematic aspects of the implementation of the right of ownership of housing in Ukraine**

The article is devoted to individual problems of ownership rights to housing, the exercise of the right of ownership of housing in Ukraine, the identification and characterization of the limits on the exercise of subjective rights of ownership housing, the grounds of restriction of the right of ownership to housing, the study of the structure of ownership rights to housing.

*Key words:* housing, housing, property, subjective right of ownership, the exercise of the right of ownership, the limits of the right of ownership, restriction of ownership rights.

УДК 336.227.1:341.244.8

*Павло Олександрович Селезень,  
доцент кафедри міжнародного права  
та порівняльного правознавства  
Університету ДФС України,  
кандидат юридичних наук*

### **СУЧАСНЕ РОЗУМІННЯ КОНЦЕПЦІЇ БЕНЕФІЦІАРНОГО ВЛАСНИКА В МІЖНАРОДНИХ ПОДАТКОВИХ ВІДНОСИНАХ: ОСНОВНІ ВИКЛИКИ**

За підрахунками експертів, щорічні втрати України у податкових надходженнях від неналежного використання договірних норм лише у випадку договору про уникнення подвійного оподаткування із Нідерландами становлять близько 36,5 млн євро (2011 р.) [1, с. 40]. Такі втрати обумовлені виплатою дивідендів і відсотків на користь нідерландських компаній, які не виконують істотних економічних функцій. З урахуванням того, що на початок 2016 р. Україна має 71 чинний договір про уникнення подвійного оподаткування, очевидно стає необхідність запобігання подібній практиці та боротьби з нею зі сторони фіскальних органів. Одним із найпоширеніших і найбільш контраверсійних інструментів у цьому контексті є тест на бенефіціарного власника.

Темі бенефіціарного власника присвячували свої праці Ш. дю Тот, К. Фогель, С. Джейн, Ф. Бейкер та ін. Однак у вітчизняній науці зазначена тематика ще не є достатньо висвітленою. Поза увагою українських дослідників залишаються основні виклики у сфері застосування концепції бенефіціарного власника.