

УДК 347



ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ШЛЯХОМ ЇХ ЗАКОНОДАВЧИХ ОБМЕЖЕНЬ

Н. С. МАРЦЕНКО,
аспірантка,

Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника,
м. Івано-Франківськ

Проаналізовано поняття меж здійснення житлових прав і їх правових обмежень. Звернено увагу на важливій ролі правових обмежень для встановлення меж здійснення житлових прав і необхідності їх чіткої регламентації у зв'язку з високою соціальною значимістю об'єкта даних прав – житла. Наголошено, що здійснення суб'єктивного житлового права завжди повинне бути в певних межах, які у передбачених законодавством випадках можуть деталізуватись чітко встановленими обмеженнями.

Ключові слова: межі здійснення житлових прав, обмеження житлових прав, житлові права.

Нерідко на практиці трапляються випадки недобросовісного здійснення уповноваженою особою свого суб'єктивного житлового права. Така поведінка пов'язана з виходом за межі здійснення особою своїх житлових прав і може мати наслідком спричинення шкоди правам і законним інтересам окремих осіб. Загалом, нехтування правовими нормами, що регламентують межі здійснення суб'єктивних прав, створює дисбаланс в речових (наприклад, при здійсненні права приватної власності на житло), чи зобов'язальних (здійснення права користування житлом за договором) відносинах з приводу житла і не сприяє належній правовій охороні цих прав як для особи, яка зловживає своїм правом, виходячи за межі їх здійснення (оскільки чинним законодавством передбачаються правові наслідки зловживання правом), так і для особи, чії права і інтереси були порушені таким не правовим здійсненням уповноваженою особою своїх прав.

Загострює дану проблему природна необхідність і гарантованість Конституцією України права на житло як одного з основних прав людини, а

також, охорона і захист безперешкодного законного здійснення цього права з боку держави. Слід зазначити, що ряд проблемних питань виникає і у зв'язку із застарілим житловим законодавством і необхідністю прийняття нового Житлового кодексу, який, враховуючи реальний стан потреб суспільства на даному етапі його розвитку, сприяв би добросовісному і розумному здійсненню житлових прав.

Питанню меж здійснення суб'єктивних прав і правових обмежень присвячено праці В. П. Грибанова, О. О. Малиновського, В. Камишанського, Є. О. Мічуріна, Д. І. Мейер, М. О. Стефанчука, О. В. Розгон та ін. Здійснення житлових прав досліджували М. К. Галянтич, І. Івашова, І. В. Міщенко, О. В. Білоцький. Загалом наукові дослідження стосуються здійснення суб'єктивних цивільних прав без врахування специфіки житлових правовідносин. Також, окремо досліджуються питання обмежень і меж здійснення права. Єдиного, комплексного правового дослідження з питання меж здійснення суб'єктивних житлових прав з врахуванням обмежень при їх наявності на даний час немає. Тому, дана робота покликана розглянути питання правових обмежень і меж здійснення житлових прав комплексно і виявити особливості їх специфіки в житлових правовідносинах.

Здійснення суб'єктивних житлових прав у визначених законодавством межах є неодмінною умовою дотримання прав і інтересів всіх суб'єктів житлових відносин. Держава, гарантуючи кожному право на житло, повинна створювати умови, за яких реалізація такої гарантії матиме місце в реальних правовідносинах. Тому здійснення уповноваженою особою своїх житлових прав повинно балансуватись із правами і законними інтересами інших осіб і суспільних інтересів. Загалом, встановлення меж здійснення суб'єктивних житлових прав якраз і покликане спонукати, заставити особу здійснювати своє право таким чином, щоб не спричинялась шкода правам інших суб'єктів. У свою чергу, встановлення законодавчих обмежень дозволить більш конкретизувати ці межі здійснення прав і сприяти правовій охороні житлових прав.

Метою статті є з'ясування сутності питання меж здійснення житлових прав і вплив законодавчих обмежень на них. Досягненню цієї мети сприятиме аналіз наукових підходів до понять межі здійснення житлових прав і їх обмежень, а також виявлення їх розбіжностей і взаємозв'язку між ними.

Як зазначає В. П. Грибанов, «суб'єктивне право має певні межі як у своєму змісті, так і за характером його здійснення» [4, с. 16], що в принципі дозволяє виділяти межі здійснення права як окреме поняття, відмінне від розуміння меж суб'єктивного права. Власне В. П. Грибановим і було закладено основні ідеї суб'єктивного аспекту правореалізації, які згодом були доповнені у працях інших дослідників.

На складність розуміння питання меж здійснення суб'єктивних прав В. П. Грибанов неодноразово звертав свою увагу. Межі здійснення суб'єктивного права він розумів як міру конкретної форми поведінки в рамках дозволеного загального типу поведінки, визначеної межами самого суб'єктивного права [Там само, с. 20]. Це дозволяє говорити про тісний взаємозв'язок меж права і меж здійснення права, оскільки здійснення права відбувається в межах самого суб'єктивного права і це дійсно так.

Межі здійснення права визначають правомірну поведінку особи, яка реалізується у відповідності до призначення самого права. Упродовж тривалого часу дослідження проблеми меж здійснення суб'єктивного права пов'язувалась саме із призначенням права. Так, О. С. Іоффе під межами здійснення цивільних прав розумів межі, що впливають з їх цільового призначення [6, с. 311]. Подібної думки дотримувався і С. Н. Братусь, який критерієм визначення меж здійснення суб'єктивних прав вважав здійснення права у відповідності до його призначення [1, с. 82]. Однак не тільки призначення права є критерієм здійснення житлових прав в його межах. Важливою умовою добросовісного здійснення своїх прав є неспричинення шкоди правам і законним інтересам інших учасників житлових відносин. Наприклад, при проведенні ремонту в житлі обов'язковим є додержання певних вимог з метою недопущення порушення прав сусідів. Або здійснення власником свого права таким чином,

щоб пришвидшити виселення наймача з житла власника швидше, ніж це встановлено в договорі найму житла, що є неприпустимим з точки зору права.

Саме тому існує необхідність обмеження права, що є об'єктивною умовою існування всього суспільства, оскільки необмеженість права перетворить його у свавілля. В. Камишанський, який на концептуальному рівні дослідив питання правових обмежень, звертав увагу на їх необхідність саме з метою охорони приватних і публічних інтересів. У свою чергу Г. Ф. Шершеневич зазначав, що «нічим не обмежене здійснення права може негативно відобразитися на інтересах членів суспільства і на інтересах самого суспільства» [14, с. 174]. Право, яке нічим необмежене існувати в суспільстві не може, оскільки і вважати його правом буде важко, швидше це індикатор «неспокою в суспільстві» [10].

Тому здійснення суб'єктивного житлового права на власний розсуд завжди повинно бути в межах закону. Здійснення цього права всупереч закону, не матиме для особи жодних правових наслідків, і можливості, які «виникатимуть» з дій, що свідчать про вихід за межі права, не можна вважати суб'єктивними правами такої особи.

Отже, здійснення суб'єктивного житлового права відбувається, по-перше, відповідно до його призначення, по-друге, з урахуванням меж самого суб'єктивного права, по-третє, здійснення суб'єктивного права не повинне спричиняти шкоду житловим правам та інтересам іншим учасникам житлових відносин, по-четверте, воно здійснюється з урахуванням законодавчо визначених обмежень за їх наявності. З приводу четвертого пункту слід зазначити, що обмеження прав можуть встановлюватись виключно в законах і мати загальний характер. Підзаконні нормативно-правові акти можуть тільки здійснювати інтерпретацію закону, який встановлює обмеження, але не встановлювати нові обмеження. Також обмеження повинні носити загальний характер. Наприклад, обмеження здійснення права приватної власності на житло стосуються всіх власників, а не когось конкретно. Додатково у договорі найму житла власник і наймач можуть прописати більш детальні межі

здійснення права користування житлом власника, однак, вони стосуватимуться конкретного наймача і власника. Більше того, вони встановлюються в межах здійснення прав з урахуванням уже встановлених обмежень і не можуть суперечити чинному законодавству.

Н. О. Горобець зазначає, що «межі здійснення суб'єктивного права формуються через: по-перше, обмеження; по-друге, передбачені законодавством способи реалізації можливостей змісту цього права» [3, с. 9]. З другим твердженням ми беззаперечно погоджуємось, однак щодо першого є деякі зауваження. Слід сказати, що не кожне здійснення суб'єктивного права є обмеженим. Як ми вже зазначали, обмеження встановлюються виключно законом і можуть обмежувати як здійснення окремих прав загалом, так і здійснення окремих можливостей конкретного суб'єктивного права зокрема. На підтвердження цього можна навести думку М. О. Стефанчука, який зазначає, що обмежується не будь-яке право, а окреме право за рахунок «обмежувальних ознак», тобто не всі суб'єктивні права, а можливості здійснення окремих із них [13, с. 56]. Тому доцільно було б зазначити, що на формування меж здійснення суб'єктивних житлових прав впливають обмеження, у випадку їх встановлення у законі.

Обмеження права, будучи самостійною правовою категорією, дуже тісно пов'язане з межами здійснення права. Обмеження не змінює обсягу суб'єктивного права, так домовити, в статичному стані, а має значення саме при правореалізації. Оскільки, коли ми ведемо мову про те, що межі права є властивістю самого суб'єктивного права [12], тобто межі є закладені в самій природі цього права, то обмеження мають значення в тому випадку, коли уповноважена особа реалізовуватиме свої законні правові можливості. Тому, обмеження мають місце саме при здійсненні права. З цього приводу слушною є думка В. П. Камишанського про те, що обсяг права, яке обмежується, не змінюється [7, с. 10]. Тобто не обсяг права зменшується, а під впливом обмежень можливість здійснення суб'єктивного майнового права звужується. Власне В. П. Камишанський під обмеженням права власності розуміє

концептуальне поняття, що характеризує звуження можливості здійснення суб'єктивного права власності [7, с. 9].

В. О. Мікрюков, досліджуючи питання співвідношення меж та обмежень здійснення права, прийшов до висновку про тотожність меж здійснення права власності загальним обмеженням даного права [9, с. 12]. Показовою в цьому плані також є позиція І. М. Панкевича, що розглядає межі (обмеження) прав людини як сукупність усіх явищ, які окреслюють зміст та обсяг прав людини [11, с. 12]. С. Г. Зайцева прямо вказує на те, що обмеження права власності, встановлення меж його здійснення є нічим іншим, як обмеженням волі власника [5, с. 18]. Однак погодитись з тим, що дані поняття є тотожними, ми не можемо. По-перше, ми вважаємо, що встановлення меж здійснення житлових прав не є їх обмеженням, а є гарантією здійснення своїх прав всіма суб'єктами житлових відносин на засадах рівності. По-друге, межі здійснення житлових прав є ширшим поняттям, в силу того, що не всі права обмежуються [13, с. 56], а там, де передбачаються законом правові обмеження, вони встановлюють межі здійснення житлових прав. Тобто межі здійснення житлового права можуть бути окреслені через дію обмежень і напряду залежать від їх наявності чи відсутності.

Важливо є також не змішувати такі правові категорії як обмеження житлових прав і обтяження житла. Обтяження стосуються прав третіх осіб на майно, а обмеження права стосується ускладнень для власника, що визначені для нього законом задля додержання прав інших осіб та суспільних інтересів. Обтяження обмежують право власності на житло власника, однак і самі ці речові права не є такими ж за обсягом як саме право власності власника житла. Такі речові права хоч і впливають із права власності, однак їх зміст значно вужчий і в силу цього вони є обмеженими речовими правами на чуже житло. Спільним для даних правових категорій є те, що вони спричиняють звуження свободи розсуду власника житла з врахуванням гарантованої законом можливості для інших уповноважених суб'єктів здійснювати свої суб'єктивні житлові права.

Варто зазначити, що обмеження права встановлюються з врахуванням меж здійснення суб'єктивних прав, передбачених ст. 13 Цивільного кодексу України [15]. Як зазначає М. К. Галянтич, обмеження здійснення суб'єктивного цивільного права визначаються перш за все межами дії приватного права, оскільки межі здійснення цивільних прав встановлюють загальні орієнтири для особи, яка при здійсненні своїх прав не повинна наносити шкоду іншим особам, а також виконувати інші загальні вимоги закону. З врахуванням цих меж встановлюються обмеження окремих прав, які додатково ускладнюють їх здійснення [2, с. 15].

Тобто обмеження, спираючись на вже існуючі правові норми, що визначають здійснення суб'єктивних прав, покликані органічно їх доповнювати і викликати повагу в суспільства з точки зору необхідності їх дотримання, а також бути надійним елементом механізму правового регулювання. Тому неприпустимим є довільне, необґрунтоване, вибіркоче і безсистемне застосування правових обмежень, а також широке їх тлумачення уповноваженими на це особами. Обмеження повинні бути конкретними і мати виключною метою досягнення збалансованості між ущемленням свободи власника та правами інших осіб, що в цілому слугувало б всьому суспільству. Досягнення такого балансу між свободою здійснення особами своїх прав та їх обмеженнями стане запорукою їх максимальної виваженості та обґрунтованості з точки зору приватноправових засад.

А. В. Малько зазначає, що проблема правових обмежень у найзагальнішому плані є проблемою меж свободи людини в суспільстві, оскільки «свобода кожної людини простягається до тої границі, від якої починається свобода інших людей. Намагаючись встановити ці межі, право сприяє тому, щоб в спільному житті людей був порядок, заснований на свободі» [8, с. 31]. Тому проблемність питання про межі здійснення права власності на житло і його обмеження в цілому зумовлена і тим, що саме дане суб'єктивне право найбільшою мірою відображає свободу особи. І якщо не можна точно визначити обсяг свободи власника щодо використання житлового

приміщення через визначення чіткого переліку дій, які він може вчиняти, то можливим є встановлення граничних кордонів цієї свободи через визначення її меж, дослідження конкретних обставин, які її звужують. Існуючі обмеження прав на житло дають змогу деталізувати правове поле, в межах якого суб'єкти прав на житло можуть бути вільні у здійсненні своїх правомочностей.

З огляду на це під межами здійснення житлових прав пропонуємо розуміти коло тих можливостей, що впливають із меж самого суб'єктивного права і його цільового призначення, які обмежені можливостями здійснення своїх прав іншими суб'єктами житлових відносин і їх правовими житловими інтересами з врахуванням законодавчо встановлених обмежень житлових прав і обтяжень житла за їх наявності.

Варто зазначити, що обмеження здійснення житлових прав має особливе значення, що зумовлюється високим соціальним значенням житла як об'єкта правовідносин та необхідністю розроблення гнучких підходів до врегулювання цього питання. Житло є природною необхідністю нормального життя будь-якої людини, а рівень забезпеченості громадян житлом є виміром достатку держави загалом. Тому при дослідженні обмежень права власності на житло можна стверджувати, що встановлення таких обмежень повинно мати соціально виправданий характер і не допускати зловживання правом уповноваженими особами.

І саме в цілях забезпечення гарантій як реальності забезпечення прав уповноваженої особи, так і захисту житлових інтересів інших осіб і суспільства в цілому виникає необхідність в регламентації обмеження здійснення уповноваженою особою своїх суб'єктивних житлових прав. Слід відмітити, що визначення меж здійснення житлових прав не є обмеженням цих прав, а встановлює рівність в системі житлових відносин, правове забезпечення і гарантію цієї реальної рівності. Спроба ж вийти за ці межі рівності шляхом здійснення особою своїх прав є зловживання правом.

Отже, враховуючи вище викладене, доходимо таких висновків:

– межі здійснення житлових прав виражають динаміку цих прав і

залежать від меж суб'єктивного житлового права і наявності обмежень житлових прав чи обтяжень житла, оскільки не всі права обмежуються при їх здійсненні;

– при цьому обмеження і обтяження спрямовані на звуження можливості здійснення власником житла своїх майнових прав, ускладнюють їх здійснення і повинні мати соціально виправданий характер;

– вважаємо, що межі здійснення житлового права визначають правомірну поведінку особи, яка здійснюється у відповідності до призначення права – проживання в придатному для цього житлі, а також свідчать про реальність цього права, можливий механізм реалізації, а не про його декларативність;

– під межами здійснення житлових прав пропонуємо розуміти коло тих можливостей, що впливають із меж самого суб'єктивного права і його цільового призначення, які обмежені можливостями здійснення своїх прав іншими суб'єктами житлових відносин і їх правовими житловими інтересами з врахуванням законодавчо встановлених обмежень житлових прав і обтяжень житла за їх наявності.

Список літератури:

1. *Братусь С. Н.* О пределах осуществления гражданских прав / С. Н. Братусь // Правоведение. – 1967. – № 3. – С. 79–86.
2. *Галянтич М. К.* Приватно-правові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К. : КНУ ім. Тараса Шевченка, 2008. – 63 с.
3. *Горобець Н. О.* Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Н. О. Горобець. – Х., 2010. – 19 с.
4. *Грибанов В. П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – М., 1992. – 411 с.
5. *Зайцева С. Г.* Злоупотребление правом. К вопросу о пределах осуществления права / С. Г. Зайцева // Юрист. – № 7. – 2002. – С.16–18.
6. *Иоффе О. С.* Советское гражданское право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1967. – 494 с.
7. *Камышанский В. П.* Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ : дисс. ... д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. П. Камышанский. – М., 2000. – 480 с.
8. *Малько А. В.* Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – М., 2003. – 256 с.
9. *Микрюков В. А.* Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.
10. *Мічурін Є. О.* Межі та обмеження цивільних прав [Електронний ресурс] / Є. О. Мічурін // Право і безпека. – 2010. – № 3 (35). – Режим доступу : file:///C:/Users/Admin/Downloads/30396%20(1).pdf.
11. *Панкевич І. М.* Здійснення прав людини: проблеми обмежування

(загальнотеоретичні аспекти) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 / І. М. Панкевич. – Львів, 2000. – 20 с.

12. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Розгон. – Х., 2005. – 17 с.

13. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / М. О. Стефанчук. – К., 2006. – 201 с.

14. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.

15. Цивільний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua>

Марценко Н. С. Установление границ осуществления жилищных прав путем их законодательных ограничений.

Проанализированы понятия пределов осуществления жилищных прав и их правовых ограничений. Обращено внимание на важную роль правовых ограничений для установления пределов осуществления жилищных прав и необходимости их четкой регламентации в связи с высокой социальной значимостью объекта данных прав – жилья. Отмечено, что осуществление субъективного жилищного права всегда должно быть в определенных пределах, которые в предусмотренных законодательством случаях могут детализовываться установленными ограничениями.

Ключевые слова: пределы осуществления жилищных прав, ограничения жилищных прав, жилищные права.

Martsenko N. S. Establishing limits of the housing rights realization by means of legal restrictions.

Analysis of the concept of limits of their housing rights realization and legal restrictions. The author draws attention to the important role of legal restrictions to establish limits of housing rights realization and the need for strict regulation because of high social importance the object of this rights - house. Emphasized that the exercise of subjective housing law should always be within certain limits, which in the cases stipulated by law can clearly limit.

Key words: limits of housing rights realization, housing rights restrictions, housing rights.