

СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО ЯК РІЗНОВИД МАЙНОВОГО ПРАВА В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

В'ячеслав ПЕРЕЙМАН

*здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії
зі спеціальності 081-Право
Міжнародного гуманітарного університету
м. Одеса, Україна*

Відповідно до ст. 177 ЦК України об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також матеріальні та нематеріальні блага¹.

Витоки тлумачення поняття об'єкта в праві сягають однойменної філософської категорії. У філософії «об'єкт» розглядається, як правило, через його протиставлення суб'єкту; об'єктом вважається дійсність, яка існує поза свідомістю людини й незалежно від неї; явище, предмет, особа, на які спрямовано діяльність, увагу тощо.

Існує думка, що об'єктом цивільних правовідносин може бути будь-що, що суб'єкт використовує, чим він послуговується, на що він впливає і що піддається його впливу, над чим він у змозі панувати, встановлювати владарювання задля задоволення власного інтересу та усувати інших суб'єктів від можливості впливати на нього (об'єкт).

Проаналізувавши чинне законодавство (статті 190, 656, 717 ЦК України, Закон України «Про заставу», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», Закон України «Про іпотеку»), а також з урахуванням висновків Верховного Суду України за результатами розгляду спорів з приводу майнових прав, вбачається, що майнові права є об'єктами цивільного обороту.

С. Шимон зауважує, що «...на сьогодні легального тлумачення поняття майнових прав не існує і раніше в цьому не було особливої потреби, оскільки такі права лише згадувалися в окремих нормах ЦК України. Однак після внесення змін до загальної норми ст. 190 ЦК України, якими визначено, що майнові права є неспоживною річчю і що вони визнаються речовими правами, термін «майнові права» набув нового значення і конкретизації. До введення цієї норми з положень

¹ Кодекс України. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (у ред.: від 04.02.2019). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

закону можна було зробити висновок, що під майновими правами слід розуміти права зобов'язальні (наприклад, право вимоги) та речові. Нині назріла необхідність наукової розробки цих законодавчих положень та дослідження природи майнових прав, які не зовсім вписуються в традиційну систему об'єктів цивільних правовідносин, однак посіли в ній стабільне місце...»².

Відповідно до ч. 1 ст. 190 ЦК України передбачається, що майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. І це положення є «загальним правилом для особливих об'єктів, а згідно з ч. 2 ст. 190 ЦК України, яка логічно керується змістом ч. 1, формується думка, що законодавець наводить ним загальне визначення для майнових прав – вони є «неспоживними речами» та додатково ще визнаються «речовими». Але слід прийняти те, що «унаслідок змін до ЦК України через Закон № 3201-IV від 15.12.2005 року ч. 2 ст. 190 ЦК України законодавець урегулює виняток, а не загальне правило для майнових прав»³.

Узагальнюючи застосування норм ЦК України, Р. Стефанчук писав, що зміни до ст. 190 ЦК України є «нелогічними», оскільки «вони визнали за майновими правами якість неспоживної речі» та «ототожили поняття майнове право та речове право»⁴. Критичні погляди, щодо змісту ст. 190 ЦК України висловив С. Нижний, зазначивши, що тут «має місце помилка законодавця, у якого не було жодної підстави робити такий категоричний та необґрунтований висновок про речовий характер усіх майнових прав»⁵.

Учений Ю. Гладь вважає положення ч. 2 ст. 190 ЦК України, в якій закріплено, що майнові права є неспоживною річчю, не зовсім правильним, бо в ньому не розмежовуються поняття «річ», «майно», «майнове право», тоді як «майно» є ширшим та охоплює як речі, так і майнові права. Щодо частини першої згаданої статті, науковець

² Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: монографія. Київ, 2014. 664 с

³ Кодекс України. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (у ред.: від 04.02.2019). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

⁴ Стефанчук Р.О. Актуальні проблеми сучасного цивільного законодавства // Актуальні проблеми приватного права України: збірник статей до ювілею доктора юридичних наук, професора Наталії Семенівни Кузнецової / Відп. ред. Р.А. Майданик, О.В. Кохановська. К.: ПрАТ «Юридична практика», 2014. 564 с.

⁵ Нижний С.В. Застава майнових прав як спосіб забезпечення виконання зобов'язань: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. К., 2007. 198 с

зауважив, що «... законодавець виокремлює майнові права, відводячи їм самостійне місце в системі об'єктів...»⁶.

Розглянемо спеціальне майнове право як різновид майнового права, яке полягає у володінні і розпорядженні об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості.

У Державному реєстрі речових прав (ДРРП) вперше зареєстровано спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості. Таке право допоможе замовникам будівництва (забудовникам) вести бізнес прозоро, а покупцям – захистити свої інвестиції в житло від недобросовісних забудовників. Раніше такої реєстрації не існувало.

Тепер, перед тим, як зареєструвати таке право забудовник має створити низку визначених документів у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ), серед яких – заява про державну реєстрацію спеціального майнового права. Заява отримується державним реєстратором в електронній формі шляхом взаємодії між ЄДЕССБ та ДРРП. Також забудовник має оприлюднити детальну інформацію про об'єкт будівництва та дані про себе.

Реєстрація спеціального майнового права є обов'язковою для тих, хто має намір продавати майбутні квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення або паркомісця.

⁶ Гладь Ю. О. Правові засади обігу зобов'язальних вимог кредитора // Наукові праці МАУП, 2011, вип. 3(30). С. 103-108.