

Майка Н. В.,
аспірант

Хмельницького університету управління та права

РЕЧОВІ ПРАВА НА ЧУЖЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ПРАВОВА ПРИРОДА ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Анотація. У статті досліджуються питання природи речових прав на чуже нерухоме майно крізь призму правовідносин установлення речових прав на чужу нерухомість у вітчизняному законодавстві. Розкрито співвідношення речових і зобов'язальних елементів у згаданих правовідносинах. Сформовано пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства.

Ключові слова: речові права, зобов'язальні права, речові права на чуже нерухоме майно.

Постановка проблеми. Питання правового регулювання речових прав на нерухоме майно, визнання та захист зазначених прав уже давно є предметом вивчення юридичної науки, оскільки зазначені права мають неабияке значення для розвитку ринку нерухомості, що, у свою чергу, є наслідком економічної стабільності держави.

Варто звернути увагу, що окремі види речових прав на нерухоме майно є більш дослідженими, ніж інші, зокрема це стосується права власності. Категорія речового права на чуже майно регламентована в Цивільному кодексі України, проте ці правові положення не зовсім збігаються із теоретичним обґрунтуванням і правозастосуванням у юридичній практиці. Очевидно, що в таких умовах інтерес і потреба вивчення й з'ясування правової природи названих прав значно зростає.

Наразі можна назвати близько десятка робіт, які так чи інакше розглядають зазначені питання, серед них праці відомих вітчизняних і зарубіжних правознавців. Зокрема, таких як З.А. Ахметьянова, О.О. Барінова, Л.Ю. Василевська, І.О. Смелькіна, Л.Г. Єфімова, В.М. Мартин. Є.О. Суханов, Ю.К. Толстой, В.В. Цюра, Л.В. Щеннікова.

У зв'язку зі становленням і розвитком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та ринку обігу нерухомості, на сьогодні назріла необхідність визначення правової природи речових прав на чуже нерухоме майно в межах правовідносин установлення речових прав, що і є метою та завданням нашого дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження. У ч. 1 ст. 395 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) установлені види речових прав на чуже майно: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право за будови земельної ділянки (суперфіцій). У ч. 2 вказаної норми зазначено, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно [1]. Так як речові права на чуже нерухоме майно встановлюються щодо нерухомості, згідно ст. 182 ЦК України, права на це майно підлягають реєстрації. Отже, можемо зробити висновок, що положення вищевказаної статті ЦК України, зокрема, відсилає до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію). Пунктом 2 ч. 1 ст. 4 зазначеного Закону визначено речові права, які є похідними від права власності: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільсько-

господарських потреб (емфітевзис); право за будови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном [2]. Як бачимо, у Законі про державну реєстрацію відсутня формалізація поділу прав на речові та зобов'язальні. Проте не всі права на нерухоме майно, визначені, законом є речовими. Так, зокрема, найм, оренда будівлі або іншої капітальної споруди, іпотека; довірче управління майном регулюється та встановлюється нормами зобов'язального права, що не можна з певністю сказати про речові права на чуже нерухоме майно.

Зважаючи на непослідовність у правовій регламентації видів речових прав на чуже майно (нерухомість), у статті ми будемо керуватись названими правами у ЦК України (володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), оскільки п. 3 ч. 1 ст. 4 Закону про державну реєстрацію частково дублює ч. 2 ст. 395 ЦК України.

Права на чужі речі за своєю природою є складовими змісту правовідносин між двома суб'єктами, з одного боку (власником речі й особою, на користь якої встановлено це право), яким притаманний зобов'язальний характер; та з іншого боку, яким притаманний речовий характер, це відносини між уповноваженою особою й усіма третіми особами (у тому числі з власником).

З метою з'ясування питання, яка ж сутність правовідносин щодо встановлення речових прав на чуже нерухоме майно, необхідно передумовою є визначення спільних і відмінних рис речових та зобов'язальних прав. У цивілістичній науці домінують дві основні точки зору на природу речових і зобов'язальних відносин. Згідно з однією з них, речове право є ставлення особи до речі, юридично закріплене панування над річчю, тоді як зобов'язання є відносини між особами [3, с. 328]. Різниця між речовими та зобов'язальними правами полягає лише в тому, що якщо речове право є абсолютне, то право кредитора відносне: воно існує тільки у відношенні одного суб'єкта, боржника, що зобов'язує його вчинити дії на його користь [4].

Зобов'язальні відносини насамперед пов'язані з переходом майнових благ від одних осіб до інших [5, с. 17]. У цивілістиці визначають різні ознаки зобов'язання [6, с. 391–392]. Характерними є такі, що характеризують зобов'язання як майнові правовідносини, коли, наприклад, при договорі купівлі-продажу продавець передає майно у власність покупцеві, а покупець приймає майно і сплачує за нього певну грошову суму; складаються між визначеними суб'єктами (згідно з ч. 1 ст. 510 ЦК України, сторонами в зобов'язанні є боржник і кредитор); стосуються вимоги вчинення певних активних дій (сторони для того, щоб укласти договір, повинні домовитися). Особа, маючи право власності, право користування на річ, у разі передавання речі виходить із речових правовідносин, натомість стає суб'єктом зобов'язальних правовідносин; уповноваженому суб'єкту надана можливість вимагати певної поведінки від зобов'язаної особи.

Речовому праву характерний особливий об'єкт – індивідуально-визначена річ [7, с. 475–476]. Речові права на чуже нерухоме майно виникають щодо індивідуально-визначеної речі, на відміну від зобов'язальних прав, які пов'язані з так званим безтілесним майном. «Об'єкт абсолютного права завжди є індивідуально-визначеним. Зокрема, це стосується речових прав, у тому числі й права власності. Якщо річ не може бути індивідуалізована, то у зв'язку з нею виникає тільки зобов'язальне, але не речове правовідношення» [8, с. 30–31]. Речові права є майновими правами, на відміну від особистих немайнових. Це об'єднує речові права із зобов'язальними. Речові права є абсолютними правами, що й відрізняє від зобов'язальних прав. Власнику речових прав протистоїть обов'язок усіх осіб утримуватися від дій, які не узгоджені з уповноваженою особою [9, с. 140–141]. Речове право слідує за річчю [8; 10; 11], перехід права власності на майно до іншої особи не є підставою для припинення інших речових прав на майно. У зобов'язаннях, що нерозривно пов'язані з особою боржника чи кредитора, з настанням юридичного факту заміни кредитора чи смерті боржника не допустимо. При зіткненні речового права із зобов'язальним останнє поступається місцем першому [12, с. 140–141]. Речові права передаються особливим способом – шляхом передавання речі [13, с. 37]. Зобов'язанням характерне вчинення на користь другої сторони певної дії. Безстроковість характерна речовим правам [3, с. 395], що ж до зобов'язань, то строк є істотною умовою більшості договорів.

Л.В. Щеннікова вказує на такі специфічні риси, які дають змогу відокремити речове право від інших прав: об'єктом цього права є річ, змістом цього права є панування над річчю, незалежно від волі інших осіб, абсолютний характер захисту. Поміж цих рис учена виділяє три ознаки речових прав: виключність, перевага та встановлення тільки законом [14, с. 57–78]. Речове право спрямоване на те, щоб закріпити за уповноваженою особою юридичну можливість володіти й користуватися річчю незалежно від дій будь-яких осіб. У зобов'язальних відносинах уповноважена особа може задовільнити свій інтерес за допомогою визначеної дії зобов'язаної особи (передавання майна, виконання робіт) [15, с. 66–68].

На думку З.А. Ахметьянної, поділ суб'єктивних цивільних прав на речові та зобов'язальні має відносний характер. По-перше, такі відносини взаємозв'язані. Прикладом є реалізація власником правомочності розпорядження, що зумовлює виникнення зобов'язальних правовідносин. По-друге, окремі зобов'язальні відносини містять правомочності речової природи, як наслідок, захищаються від посягань будь-яких осіб [16, с. 63].

Відповідь на питання, чи речові права на чуже нерухоме майно є зобов'язальними, можна дати на основі порівняльного аналізу із правом оренди чи найму. Закон України «Про державну реєстрацію» визначає ці права речовими. Проте в ЦК України відносини найму регулюються нормами зобов'язального права, на відміну від речових прав на чуже майно. Основні відмінності закладені в конструкції відносин, які їх породжують. Найм як зобов'язальне право виникає на основі договору, який породжує зобов'язальні відносини. Речове право на чуже нерухоме майно виникає як на підставі договорів, так і на підставі інших юридичних актів: законів, рішення суду, акта органу місцевого самоврядування. Об'єктом найму завжди є дія зобов'язаної особи. Речове ж право спрямовано безпосередньо на річ. Зміст найму як зобов'язальних відносин полягає в комплексі взаємних прав та обов'язків, до того ж сторони можуть самостійно в договорі передбачити права й обов'язки, не зазначені законодавством (принцип свободи договору). Зміст речо-

вих правовідносин на чуже нерухоме майно визначено нормами, і сторони не вправі самостійно визначити їх зміст.

Узагальнюючи вищезазначене, ми вважаємо, що речовим правам на чуже нерухоме майно все ж таки притаманна речова природа. А саме їм характерні описані у літературі ознаки: обмежений зміст прав на чужі речі, адже вони є похідними від права власності; об'єктом є нерухомість; їм властиве право слідування; їх види, характер і зміст визначаються лише законом; закон закріплює вичерпний перелік прав на чужі речі (відсутня ознака в українському законодавстві); мають абсолютний захист проти всіх третіх осіб, у тому числі від власника; надають їх суб'єктам можливість користуватися річчю [11; 15; 17; 18; 19].

Як указує О.О. Барінова, суб'єктивне цивільне право неоднорідним бути не може, право або речове, або зобов'язальне. Якщо говорити про змішення, то тільки на рівні правовідносин [20, с. 137–174]. Ми погоджуємось із ученою й вважаємо, що до категорії «речово-зобов'язальні відносини» можна зарахувати і правовідносини встановлення речових прав на чуже нерухоме майно. Засновником цієї конструкції є К.Д. Кавелін, який називає «юридичними відносинами змішаного характеру» такі, при яких «одна й та сама реальна річ, перебуваючи у володінні однієї особи, стає водночас для безлічі осіб предметом різноманітного вживання й користування ...» [21, с. 66]. О.С. Іоффе, аналізуючи суб'єктний склад обмежених речових прав на прикладі забудови та застави, зазначає, що вони адресуються не тільки всім третім особам, а й конкретній особі. Також ці права зумовлюють не тільки покладення пасивної функції на всіх третіх осіб, а й покладення активної функції на конкретну особу [4]. В.М. Мартин зазначив, що право користування чужим майном, яке є елементом змісту зобов'язальних правовідносин, тісно пов'язане з обов'язками боржника. Воно має залежний характер, оскільки його здійснення великою мірою забезпечується поведінкою боржника [22, с. 9]. Досліджуючи встановлення узуфрукту, Л.Ю. Василевська доходить висновку, що законодавець детально регламентує зміст його зобов'язання, що ще раз доводить неможливість існування зобов'язальних і речових правовідносин у «чистому вигляді». Наявність можливості застосування норм зобов'язального права в речово-правовому механізмі встановлення обмеженого речового права свідчить, з одного боку, про існування на практиці змішення речово-правових і зобов'язально-правових елементів. Досліджуючи заставу, яка встановлюється речовим договором, науковець вважає, що заставне право породжує складні правовідносини, у яких поєднані абсолютна й відносна, речова та зобов'язальна природа. Зобов'язальні зв'язки можна назвати лише умовними, адже речовий договір, на відміну від зобов'язального, не встановлює прав та обов'язків [23, с. 372].

Якщо поглянути на відносини власності, такого змішення не спостерігається, оскільки відсутнє зобов'язання для реалізації права власності, однак наявний зв'язок потрібен для його виникнення, що припиняється з моменту виникнення речового права. Укладаючи договір купівлі-продажу, ніхто не сумнівається, що право власності є речовим правом. Якщо ж поглянути на сутність юридичного акта, яким установлюється право на чужу нерухому річ, то неважко помітити, що його метою є встановлення речового права на чужу річ для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом, сторони визначають між собою права та обов'язки, однак обов'язки, які бере на себе суб'єкт права на чуже майно, позначає межі користування чужою річчю, і вони, у свою чергу, є такими, що чітко визначаються законодавством. Виникаючи на основі договору, рішення суду чи закону, право на чуже нерухоме майно стає виключно елементом речового правовідношення, оскільки уповноваженій особі все ж протистоїть не-

визначена маса осіб (у тому числі власник). Своєрідність речових прав на чуже нерухоме майно полягає в тому, що такі речові права встановлюються на чуже майно, унаслідок чого протягом періоду здійснення речового права, користувач знаходиться в особливих правовідносинах із власником, які є носіями прав і обов'язків. Так, як і у випадку права власності, речове право в користувача чужим майном виникає з припиненням зобов'язальних зв'язків та існує в межах правовідносин між уповноваженим і власником майна, зокрема виконання останнім обов'язку передати майно в користування. З моменту виникнення в користувача речового права виникають також обов'язки третіх осіб не порушувати це право, в це число входить і власник.

Відсутність чіткої регламентації видів речових прав на чуже нерухоме майно ускладнює процес установлення цих прав і їх абсолютного захисту, тому перш за все необхідною умовою є визначення їх вичерпного переліку та внесення відповідних змін до розділу II книги третьої ЦК України. У свою чергу, потрібно внести зміни до ст. 4 Закону України про державну реєстрацію, зокрема шляхом виключення визначити структуру речових прав, відмінних від права власності, й обтяжень. Визначити, які з прав, що підлягають реєстрації, є речовими правами на чуже нерухоме, а які є зобов'язальними.

Висновки. На основі викладеного потрібно зробити висновок, що права на чужу нерухому річ за своєю природою є складовими змісту правовідносин між двома суб'єктами, яким, з одного боку (власником речі й особою на користь якої встановлено це право), притаманний зобов'язальний характер; з іншого боку, притаманний речовий характер, це відносини між уповноваженою особою й усіма третіми особами (у тому числі із власником). Правовідносинам установлення речових прав на чуже нерухоме майно притаманний «речово-зобов'язальний характер». Речові права на чуже нерухоме майно встановлюються на підставі юридичних актів, визначених законодавством, унаслідок чого протягом здійснення речового права користувач знаходиться в особливих правовідносинах із власником. Речові правовідносини щодо встановлення речових прав на чуже нерухоме майно набувають самостійного характеру і здійснюються незалежно від волі власника, коли дія зобов'язаної особи виконана (передана річ у користування). Відсутність чіткої регламентації видів речових прав на чуже нерухоме ускладнює процес установлення цих прав і їх абсолютного захисту, тому перш за все необхідною умовою є визначення їх вичерпного переліку та внесення відповідних змін до законодавства.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).
3. Гражданское право: [учебник] : в 3 т. / [Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев, А.А. Иванов и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, Проспект, 2005. – Т. 1. – 2005. – 776 с.
4. Иоффе О.С. Избранные труды : в 4 т. / О.С. Иоффе. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2003. – Т. 1: Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. – 2003. – 574 с.
5. Гражданское право : [учебник] : в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – Т. 1. – 2008. – 720 с.
6. Харитонов Є.О. Цивільне право України : [підручник] / Є.О. Харитонов, О.І. Харитонів, О.В. Старцев. – 2-е вид., перероб. і доп. – К. : Істина, 2009. – 816 с.
7. Гражданское право : [учебник для студентов вузов, обучающихся по юрид. специальностям] : в 4 т. / [В.С. Ем, И.А. Зенин, Н.И. Коваленко

- и др.]; отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – Т. 1 : Общая часть. – 2004. – 704 с.
8. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву / М.М. Агарков. – М. : Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 192 с.
9. Гражданское право : [учебник] : в 3 т. / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, Проспект, 1999. – Т. 1 – 1999. – 616 с.
10. Ахметьянова З.А. Вещное право : [учебник] / З.А. Ахметьянова. – М. : Статут, 2011. – 360 с.
11. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права : [учебное пособие] / И.А. Емелькина. – Саранск : Издательство Мордовского университета, 2003. – 236 с.
12. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула : Автограф, 2001. – 720 с.
13. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав / Л.Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35–44.
14. Щенникова Л.В. Вещное право : [учебное пособие] / Л.В. Щенникова. – Пермь : Изд-во Пермского университета, 2001. – 240 с.
15. Цюра В.В. Речові права на чуже майно : [наук.-практ. посібник] / В. В. Цюра. – К. : КНТ, 2006. – 167 с.
16. Ахметьянова З.А. Вещное право : [учебник] / З.А. Ахметьянова. – М. : Статут, 2011. – 360 с.
17. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А.В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 255 с.
18. Підпригора О.А. Речові права на чуже майно за новим Цивільний кодексом України / О.А. Підпригора // Вісник Академії правових наук України. – 2003. – № 4. – С. 149–156.
19. Севрюкова И.Ф. Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства : автореф. дисс. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / И.Ф. Севрюкова. – К. : Институт государства и права им. В.М. Корецкого НАН Украины, 1998. – 20 с.
20. Барина Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав / Е.А. Барина // Актуальные проблемы гражданского права : сборник статей / под ред. О.Ю. Щилохоста. – Вып. 6. – М. : НОРМА, 2003. – 384 с.
21. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения / К.Д. Кавелин. – С.-Пб. : Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. – 442 с.
22. Мартин В.М. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.М. Мартин ; Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. – Л., 2006. – 18 с.
23. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л.Ю. Василевская. – М. : Статут, 2004. – 538 с.

Майка Н. В. Вещные права на чужое недвижимое имущество и их правовая природа по гражданскому законодательству Украины

Аннотация. В статье исследуются вопросы природы прав на чужое недвижимое имущество сквозь призму правоотношений установления прав на чужую недвижимость в отечественном законодательстве. Раскрыто соотношение вещных и обязательственных прав в упомянутых правоотношениях. Сформированы предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: вещные права, обязательственные права, вещные права на чужое недвижимое имущество.

Mayka N. Summary of limited use another person's real property and their legal nature by civil legislation of Ukraine

Summary. The article investigates the question of the nature of limited use another person's real property in the light of the legal establishment the limited use another person's real property in the national legislation. To expose the correlation of property rights and rights of obligations in these relations. Formed the deals to improve the current legislation.

Key words: property rights, rights of obligations, property rights of limited use another person's real property.