

УДК 347.2/3

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.14>

## РЕЧОВІ ПРАВА НА ЧУЖЕ МАЙНО В КОНТЕКСТІ ОНОВЛЕННЯ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

**Коссак В.М.,***доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри цивільного права та процесу  
юридичного факультету**Львівського національного університету імені Івана Франка  
<https://orcid.org/0000-0002-8699-9200>***Ільків О.В.,***доктор юридичних наук, доцент,  
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін  
юридичного факультету**Міжнародного економіко-гуманітарного  
університету імені Степана Дем'янука  
<https://orcid.org/0000-0002-0659-1855>*

**Коссак В.М., Ільків О.В. Речові права на чуже майно в контексті оновлення цивільного законодавства України.**

Україна конституційно закріпила свої євроінтеграційні прагнення, а тому забезпечення ефективного та належного правового регулювання речових прав на чуже майно в контексті оновлення цивільного законодавства України є важливими питаннями. Проведення реформ у контексті євроінтеграційних процесів покликане змінити та удосконалити підходи як до підстав набуття, так і припинення речових прав на майно. Тому, доцільним є виявлення тенденцій їхнього розвитку з урахуванням пропозицій щодо їх реформування, оскільки будь-яка суттєва зміна в цій сфері неминуче спричинить нову якість правового регулювання досліджуваних відносин. Регулювання речових прав на чуже майно повинно здійснюватися з урахуванням впливу на цю сферу правовідносин «нормативного вмісту» Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони.

У статті висловлено позицію щодо окремих аспектів правового регулювання набуття права власності за набувальною давністю, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, набуття або збереження майна без достатніх правових підстав. Особливої актуальності у сучасних умовах набувають питання належного правового регулювання примусового припинення речових прав на майно. Відтак, окрему увагу приділено реквізиції як підставі припинення речових прав на майно.

Автором зроблено висновок, що відхід від концепції абсолютності права власності диктували зміну та розширення переліку речових прав, який

в сучасний період не може вважатися закритим. У Цивільному кодексі України підкреслюється, що законом можуть встановлюватися інші речові права на чуже майно. Трактуючи це положення можна дійти до висновку, що перелік речових прав, визначений в ст. 395 Цивільного кодексу України встановлюється законом, а не домовленістю учасників речових відносин.

**Ключові слова:** речові права, майно, безпідставно набуте майно, обмежено оборотоздатне майно, володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, набувальна давність, реквізиція.

**Kossak V.M., Ilkiv O.V. Property rights to others' property in the context of updating the civil legislation of Ukraine.**

Ukraine has constitutionally established its European integration aspirations, and therefore ensuring effective and proper legal regulation of property rights to other people's property in the context of updating the civil legislation of Ukraine are important issues. Carrying out reforms in the context of European integration processes is intended to change and improve approaches to both the grounds for acquisition and termination of real property rights. Therefore, it is appropriate to identify trends in their development, taking into account proposals for their reform, since any significant change in this area will inevitably lead to a new quality of legal regulation of the studied relations. Regulation of property rights to other people's property should be carried out taking into account the impact on this sphere of legal relations of the "normative content" of the Association Agreement between Ukraine, on the one hand, and the European Union, the European Atomic Energy Community and their member states, on the other hand.

It has been expressed in the article a position on certain aspects of the legal regulation of the acquisition of ownership by acquisitive prescription, servitude, emphyteusis, superficies, acquisition or preservation of property without sufficient legal grounds. The issue of proper legal regulation of forced termination of rem rights to property has become especially relevant in modern conditions. Therefore, special attention has been paid to requisition as a basis for terminating real property rights.

The author concluded that the departure from the concept of the absoluteness of property rights was dictated by the change and expansion of the list of property rights, which in the modern period cannot be considered closed. The Civil Code of Ukraine emphasizes that other property rights to other people's property may be established by law. Interpreting this provision, one can come to the conclusion that the list of property rights defined in Art. 395 of the Civil Code of Ukraine is established by law, and not by agreement of the participants in property relations.

**Keywords:** property rights, property, unjustly acquired property, limited movable property, possession, servitude, emphyteusis, superficies, acquisitive statute of limitations, requisition.

**Актуальність теми.** Україна конституційно закріпила свої євроінтеграційні прагнення, а тому забезпечення ефективного та належного правового регулювання речових прав на чуже майно в контексті оновлення цивільного законодавства України є важливими питаннями. Проведення реформ в умовах євроінтеграційних процесів покликане змінити та удосконалити підходи як до підстав набуття, так і припинення речових прав на майно. Тому, доцільним є виявлення тенденцій їхнього розвитку з урахуванням пропозицій щодо їх реформування, оскільки будь-яка суттєва зміна в цій сфері неминуче спричинить нову якість правового регулювання досліджуваних відносин. Регулювання речових прав на чуже майно повинно здійснюватися з урахуванням впливу на цю сферу правовідносин «нормативного вмісту» Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони.

**Аналіз наукових публікацій.** Проблеми правового регулювання речових прав на чуже майно були предметом вивчення багатьох учених, серед яких: А.М. Іванов, В.І. Крат, О.В. Клименко, Н.Б. Москалюк, І.В. Спасибо-Фатєєва та багато інших. Незважаючи на це, актуальним є їх дослідження у контексті оновлення цивільного законодавства України.

**Метою** цієї статті є дослідження окремих проблем правового регулювання речових прав на

чуже майно у контексті оновлення цивільного законодавства України та висловлення авторського бачення їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу.** Досліджуючи окремі проблеми правового регулювання речових прав, доцільно звернути увагу на наступні аспекти.

Так, володіння є обов'язковим елементом виникнення права власності за набувальною давністю. Набуття права власності за набувальною давністю пов'язується з певними обставинами: добросовісність, відкритість, безперервність, що знаходить свій вираз в конкретному юридичному факті (юридичному складі), що підтверджується правовстановлюючим документом. Для набуття права власності за набувальною давністю достатньо відкритості та безперервності володіння. Тому необхідно виключити з ст. 344 ЦК України [1] вимогу «добросовісності».

Крім цього, в аспекті давнісного панування термін «володіння» слід розуміти як окреме суб'єктивне цивільне право у вигляді правомочності фактичного владарювання над річчю. Відмінність цього права від передбаченого Цивільним кодексом України «Права володіння», як речового права на чужу річ, полягає у відсутності належного титулу до настання обставин, визначених законом, які є юридичним складом набуття права власності за набувальною давністю.

Своєю чергою, сервітут, як правова конструкція, надає можливість права обмеженого користування чужою річчю, допускаючи реалізацію окремих правоможностей, належних власнику щодо володіння та розпорядження. В цьому сенсі сервітут обтяжує абсолютне право власника на майно. Таким чином, встановлення сервітуту не позбавляючи власника речі суб'єктивного права володіти, користуватися та розпоряджатися річчю, обтяжує право власності, змістом якого є перелічені правомочності. При цьому, власник житла може мати кілька житлових приміщень, проживаючи тимчасово в кожному з них, маючи водночас одне зареєстроване місце проживання. Члени сім'ї власника можуть проживати в одному з приміщень як разом з власником, так і у разі його відсутності. Останнє не повинно впливати на правовий режим особистого житлового сервітуту. Тому ч. 1 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «Члени сім'ї власника житла, які постійно чи тимчасово проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону». Статус осіб, які мають право користуватися жилим приміщенням різняться в комунальному (державному) та приватному житловому фонді. В приватному житловому фонді це право має речово-правову природу. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом у вигляді сервітуту. В договірних відносинах найму житла

члени сім'ї наймача в державному (комунальному) житловому фонді та особи, які проживають з наймачем в приватному житловому фонді мають похідне від основного права наймача право користування житлом, яке має зобов'язальний характер.

Стосовно суперфіцію, то доцільно зауважити, що передання земельної ділянки, яка є предметом договору суперфіцію між власником і користувачем, на підставі укладення нового договору іншій особі повинно здійснюватися за згодою власника. Тому ч. 2 ст. 413 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може передаватися землекористувачем на підставі договору за погодженням із власником земельної ділянки». Передання користувачем земельної ділянки, наданої йому на умовах суперфіцію іншій особі, зумовлює зміну його статусу як забудовника. Наслідком є внесення змін до дозвільної документації на об'єкт будівництва та декларацій. Враховуючи приведені необхідно внести зміни до ст. 415 ЦК України, доповнивши її частиною шостою в такій редакції: «Перехід права користування земельною ділянкою під забудову від суперфіціарія іншій особі після початку будівництва можливий за умови наявності (переоформлення) дозвільних документів у набувача на здійснення будівництва відповідного будівельного об'єкта».

Також, заборона передання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб в заставу повинна стосуватися всіх випадків емфітевзису незалежно від виду власності земельної ділянки. Тому з ч. 3 ст. 407 ЦК України необхідно виключити словосполучення «передано у заставу». Натомість доповнити названу ст. 407 ЦК України частиною четвертою такого змісту: «Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може бути передано в заставу».

Досліджуючи обрану проблематику, варто згадати і про кондикційні зобов'язання (лат. – той, що стосується вимоги про повернення), тобто зобов'язання із безпідставного придбання або збереження майна. Сутність зобов'язання із набуття, збереження майна без достатньої правової підстави полягає у вилученні в особи – набувача частини її майна, що набула поза межами правової підстави, у випадку якщо правова підстава переходу відпала згодом, або взагалі без неї – якщо майновий перехід не ґрунтувався на правовій підставі від самого початку правовідношення, та передання майна тій особі – потерпілому, яка має належний правовий титул на нього. Відповідна позиція відображена у постанові Верховного Суду від 28.12.2021 у справі № 911/1101/21 [2].

Позаяк, особливої актуальності у сучасних умовах набувають питання належного правового регулювання примусового припинення речових

прав на майно. Стаття 353 ЦК України встановлює, що у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості (реквізиція). В умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. Реквізоване майно переходить у власність держави або знищується. Оцінка, за якою попередньому власникові була відшкодована вартість реквізованого майна, може бути оскаржена до суду. У разі реквізиції майна його попередній власник може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо. Якщо після припинення надзвичайної обставини реквізоване майно зберіглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення у судовому порядку.

Доктринальні розуміння реквізиції зводяться, як правило, до того, що реквізиція – це примусове вилучення державою майна власника у державних або громадських інтересах з виплатою йому вартості майна [3]. Реквізицію зазвичай характеризують як спосіб примусового відчуження об'єктів права приватної власності в інтересах суспільства, що застосовується у разі надзвичайних подій з метою усунення негативних наслідків або загроз їх настання, як правило, на умовах компенсації [4, с. 56]. Передумовою до застосування реквізиції є прийняття адміністративного акту, що кардинально відрізняє реквізицію від інших способів припинення права власності, в яких визначальним є рішення суду. Важливо, що під час проведення державою реквізиції можливе припинення й інших цивільних прав, через що постає питання про відшкодування певних втрат суб'єктам таких прав [5]. З огляду на те, що реквізиція застосовується за надзвичайних обставин, які вимагають негайних дій, вона провадиться в позасудовому (адміністративному) порядку за рішенням органів державної влади. Адміністративний порядок реквізиції майна у власника обумовлений необхідністю швидкої реакції від органів державної влади на надзвичайні обставини [6]. Як слушно вказує І.В. Спасибо-Фатєєва, при реквізиції ЦК України не висуває умов оформлення правовстановлювальних документів на майно, що вилучається у власника [7; 8]. Реквізиція є механізмом втрати права приватної чи колективної власності, за якої право власності в обов'язковому порядку переходить до держави. Метою отримання права державної власності є виключно забезпечення суспільних інтересів, а саме: відвернення аварій, епідемій, епізоотій, в умовах воєнного чи надзвичайного стану. В переважній більшості випадків майно, яке перейшло у власність держа-

ви знищується, а те, яке залишається, має можливість бути повернуто попереднім власником за умови завершення особливого стану. Тобто, економічного ефекту реквізоване майно фактично не здійснює [9, с. 94]. Відтак, у сучасних умовах питання реквізиції майна, в тому числі і обмежено оборотоздатного, є надзвичайно важливими. При цьому, аналіз норм щодо реквізиції, які наведені вище, дозволяє підтвердити наявність таких її основних характеристик, про які зазначається у багатьох джерелах, а саме: реквізиція направлена на відвернення стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин; примусове відчуження здійснюється з метою суспільної необхідності; реквізиція передбачає повне попереднє або наступне відшкодування; по завершенні надзвичайних обставин попередній власник може вимагати повернення йому реквізованого майна.

**Висновки.** Підсумовуючи та конкретизуючи деякі питання, вважаємо за необхідне зазначити, що відхід від концепції абсолютності права власності диктували зміну та розширення переліку речових прав, який в сучасний період не може вважатися закритим. В ЦК України підкреслюється, що законом можуть встановлюватися інші речові права на чуже майно. Трактуючи це положення, можна висувати, що перелік речових прав, визначений в ст. 395 ЦК України встановлюється законом, а не домовленістю учасників речових відносин.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.03.2023).
2. Постанова Верховного Суду у справі № 911/1101/21 від 28.12.2021. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102298032> (дата звернення: 12.03.2023).
3. Іванов А.М. Історично-правовий аналіз підстав припинення права власності в Україні. <http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/5864/1/Ivanov.pdf> (дата звернення: 12.03.2023).
4. Клименко О. Правова природа та розвиток інституту реквізиції в праві України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2012. № 91 (18). С. 56–59.
5. Крат В.І. Роз'яснення Верховного Суду від 15.03.2022 р. «Про інститут реквізиції в цивільному праві». Режим доступу: <https://document.vobu.ua/doc/10622> (дата звернення: 12.03.2023).
6. Про інститут реквізиції в цивільному праві: Роз'яснення Верховного Суду. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/vss00832?an=1> (дата звернення: 02.04.2022).
7. Спасибо-Фатєєва І.В. Оформлення переходу права власності на нерухомість. *Нотаріат для вас*. 2007. № 1/2. С. 87–92.
8. Спасибо-Фатєєва І.В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. / І.В. Спасибо-Фатєєва. Х.: Золоті сторінки, 2012. 696 с. С. 548.
9. Москалюк Н.Б. Теоретичні та практичні проблеми права державної власності та його реалізації. Тернопіль: ВПЦ «Економічна думка ТНЕУ», 2020. 352 с.