

Списівцев Д.С.

Волинський національний університет імені Лесі Українки

СУБ'ЄКТИВНЕ ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ПРОБЛЕМИ ІНТЕРПРЕТАЦІЇ

Стаття містить результати наукового дослідження специфіки використання термінологічного словосполучення «суб'єктивне цивільне право на нерухоме майно» в положеннях чинного цивільного законодавства України.

Встановлюється, що піднята проблема має досить глибокий характер і виходить за межі суто термінологічного аспекту. Вона загострюється поділом суб'єктивних цивільних прав на речові та зобов'язальні й існуванням дискусії стосовно правової природи, зокрема таких суб'єктивних цивільних прав, як право оренди та інші похідні речові права.

Автором підтримується наукова критика ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу України, якою встановлюється, що майнові права є неспоживною річчю і при цьому вони визнаються речовими правами. Наводяться аргументи, які демонструють невиправданість такого підходу.

Окрема увага приділяється сутнісному розмежуванню речових та зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав. Встановлюється, що в конструкції речового права з-поміж усіх правоможностей особливо виокремлюється правоможність власних дій, тобто правова можливість особи діяти певним чином, задовольняючи свої законні інтереси. Своєю чергою в конструкції зобов'язального права перевагу над іншими має правоможність вимоги, тобто правова можливість вимагати певної поведінки від боржника. У зв'язку з цим як об'єкт зобов'язання розглядається поведінка боржника, зокрема його дії.

Автор констатує, що в положеннях чинного цивільного законодавства України термінологічне словосполучення «права на нерухоме майно» використовується для позначення речових прав на нерухомі речі, тобто міри можливої поведінки особи, яка забезпечує їй володіння, користування та/або розпорядження відповідним майном. При цьому використання цього словосполучення для позначення права вимоги стосовно відповідного виду речей ускладнюється характером суб'єктивного зобов'язального цивільного права, основним і безпосереднім об'єктом якого виступає поведінка боржника. У зв'язку з цим нерухомість може потрапити під безпосередню юридичну владу кредитора лише внаслідок сприяння боржника або втручання суб'єктів правозастосування. До тих пір юридична влада кредитора над нерухомою річчю є опосередкованою.

Ключові слова: нерухоме майно, нерухомість, речові права, право вимоги, права на нерухомість.

Постановка проблеми. Звертаючись до термінологічного словосполучення «суб'єктивне цивільне право на нерухоме майно», можна з високим рівнем ймовірності припустити, що йдеться саме про речове право на нерухомість. Адже якщо суб'єктивне цивільне право існує стосовно речі, то відповідно до загальноприйнятого наукового підходу таке право має речовий характер і забезпечує його носію правові можливості володіти, користуватись та/або розпоряджатись відповідним майном.

Проте піднята проблема має дещо глибший характер і виходить за межі суто термінологічного аспекту. Вона загострюється існуванням дискусії стосовно правової природи окремих суб'єктивних цивільних прав, зокрема права

оренди, і його віднесення до зобов'язального або речового їх виду [1, с. 123].

У більш масштабному розрізі проблема полягає і в диференціації речових та зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав у цілому. Адже, з одного боку, в юридичній літературі можна зустріти підхід, у рамках якого суб'єктивні цивільні права взагалі не диференціюються на речові та зобов'язальні, або, як їх ще називають, права вимоги, й охоплюються родовою категорією «майнові суб'єктивні цивільні права». Проте, з іншого боку, активної підтримки знаходять наукові позиції, в рамках яких йдеться, зокрема, про «уречевлення» зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав, приладом чого наводиться якраз право найму (оренди), що існує в зобов'язальних

правовідносинах, проте має ознаки речового права [2, с. 233].

Зважаючи на викладене вище, розуміння сутності суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно має не лише теоретичний, однак і практичний характер, і пов'язується з багатьма фундаментальними проблемами цивільного права. Однією з них виступає проблема захисту, адже в цій частині поділ суб'єктивних цивільних прав на речові та зобов'язальні демонструє свій прикладний характер. Не кожен зобов'язально-правовий спосіб і не в будь-яких умовах може бути використаний для захисту речових прав, і навпаки. У зв'язку з цим розгляд аспектів інтерпретації термінологічного словосполучення «суб'єктивне цивільне право на нерухоме майно» становить одну з передумов всебічного й ефективного розгляду властивостей і специфіки використання відповідних способів захисту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розгляду проблем захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухомість присвячували увагу такі вчені-юристи, як С.С. Алексєєв, І.В. Андронов, І.В. Венедіктова, О.М. Гуліда, С.Д. Домусчі, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, В.С. Ковальська, А.В. Коструба, О.О. Кот, Н.С. Кузнецова, О.Д. Кутателадзе, Р.А. Майданік, В.В. Надьон, О.О. Отрадна, Д.В. Роженко, М.О. Рожкова, Я.М. Романюк, І.В. Спасибо-Фатєєва, Л.Г. Талан, Р.О. Халфіна, Г.Г. Харченко, С.М. Хорунжий, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький та ін.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні особливостей використання термінологічного словосполучення «суб'єктивне цивільне право на нерухоме майно» в положеннях чинного цивільного законодавства України та цивілістичній доктрині, а також у встановленні сутності позначуваного ним явища.

Виклад основного матеріалу дослідження. Необхідність чіткого визначення характеру суб'єктивного цивільного права на об'єкти нерухомого майна (у контексті поділу на речові і зобов'язальні) демонструється і судовою практикою, яка підкреслює, що від характеру порушеного права залежить ефективність вибраного способу захисту. В одному зі своїх рішень Велика Палата Верховного Суду сформулировала важливу позицію, що має принципове значення у виборі способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. У постанові від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц вказано, що до завершення будівництва об'єкта нерухо-

мості та його введення в експлуатацію інвестору належать майнові права на цей об'єкт [3]. Зі змісту цього рішення слідує, що йдеться саме про зобов'язальне право вимоги інвестора вимагати передачі йому у власність нерухомості, й саме це намагався підкреслити суд. Проте використана термінологія, зокрема словосполучення «майнові права», яке охоплює і речові, і зобов'язальні права, а в контексті ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України взагалі позначає лише речові права, створює підґрунтя для різночитань відповідного акту суду й демонструє необхідність чіткого розмежування відповідних правових можливостей між собою, в тому числі шляхом вірного використання лексичних одиниць.

Із цього приводу слід погодитися з О.С. Яворською, що ст. 190 ЦК України в першому її варіанті без доповнення ч. 2 мала більш логічний та завершений характер [4, с. 227].

З аналізу положень ЦК України слідує, що термінологічне словосполучення «права на нерухоме майно» вживається в його тексті переважно для позначення речових прав на відповідні блага. Вперше воно використовується в ст. 182, яка має назву «Державна реєстрація прав на нерухомість», у ч. 1 якої вже чітко вказується на те, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [5, ст. 182]. Це нормативне положення знаходить значне розширення та розвиток у приписах спеціального Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в яких повсюдно вживається термінологічне словосполучення «речові права на нерухоме майно» (ст. ст. 1, 2, 3, 4, 6 та ін.) [6].

В абз. 3 ч. 2 ст. 331 ЦК України вживається словосполучення «право власності на нерухоме майно», що підкреслює його речово-правове значення [5, ст. 331]. Також його можна зустріти і в інших положеннях ЦК України, зокрема в ст. ст. 344, 351, 376, 597-11, 810-1 [5].

У ч. 4 ст. 334, ч. 2 ст. 335, абз. 2 ч. 2 ст. 402 ЦК України словосполучення «права на нерухоме майно» вживається в контексті їх державної реєстрації [5], що з урахуванням окресленого вище підтверджує, що йдеться про речові права.

Таким чином, характер вживання термінологічного словосполучення «права на нерухоме майно» в тексті основного акту цивільного законодавства України свідчить про те, що ним позначаються речові права на об'єкти нерухомості. Однак це не можна вважати підтвердженням того,

що аналізоване термінологічне словосполучення може вживатись лише в такому значенні. Окреслений нормативний підхід до вживання відповідної термінології зумовлюється специфічним підходом до регулювання суспільних відносин щодо нерухомості. Він характеризується більшим використанням таких правових засобів, як позитивні зобов'язання в загальному масиві правових засобів цивільного регулювання відповідних суспільних відносин. У зв'язку з цим законодавець, встановлюючи обов'язкові для реалізації в умовах правової реальності моделі причинно-наслідкового зв'язку, вимушений акцентувати увагу на об'єктах, яких вони стосуються. Адже на відміну від рухомих речей, вимога реєстрації яких або прав на які встановлена вибірково і стосується лише окремих видів такого майна, права на нерухомість підлягають обов'язковій державній реєстрації. У зв'язку з цим у положеннях законодавства відбувається умовне виокремлення масиву відносин щодо нерухомого майна.

Водночас запроваджені стосовно прав вимоги причинно-наслідкової моделі, як правило, не диференціюються в залежності від того, що забезпечується виконанням боржником свого обов'язку: передача майна, виконання робіт, надання послуг чи сплата грошей. На відносини, до складу яких входять такі суб'єктивні цивільні права, поширюються одні й ті самі норми права. У зв'язку з цим законодавець зазвичай не акцентує увагу на тому, що право вимоги стосується, наприклад, передачі в користування нерухомості. Використання такого підходу відбувається лише у випадках, коли відповідні відносини, що пов'язані з нерухомістю, мають специфіку. Як приклад можна навести вимогу нотаріального посвідчення договорів щодо нерухомого майна (ч. 1 ст. 577, ч. 4 ст. 597-3, ст. 657 тощо ЦК України).

У зв'язку з цим необхідно дати відповідь на запитання: чи можна взагалі вживати словосполучення «суб'єктивні цивільні права на нерухоме майно» для позначення суб'єктивних цивільних прав вимоги стосовно відповідного блага?

Цікавою в цьому сенсі є позиція С.І. Шимон, що правами на майно є будь-які права на такі об'єкти, які мають грошову оцінку. До них належать всі речові й зобов'язальні права, в тому числі права на роботи, послуги, переважні права, права на об'єкти інтелектуальної власності, корпоративні, спадкові права тощо [7, с. 198]. Таким чином, учена використовує словосполучення «право на» стосовно всіх можливих об'єктів цивільних прав, визначених ст. 177 ЦК України.

Незважаючи на те, що, наприклад, словосполучення «право на послуги» не знаходить поширення в цивілістичній термінології і не вживається в положеннях ЦК України, проте воно містить під собою сутнісне підґрунтя. Відповідно до одного з найбільш поширених у цивілістичній доктрині підходів послуга являє собою дію [8, с. 105], зокрема таку, що надає допомогу, користь іншій особі [9, с. 563]. При цьому, як відомо, будь-яке суб'єктивне цивільне право складається із трьох правоможностей: 1) правоможність власних дій; 2) правоможність вимоги; 3) правоможність на захист [10, с. 48].

У цьому сенсі різниця між речовими і зобов'язальними правами полягає в співвідношенні між відповідними правоможностями в рамках суб'єктивного цивільного права, адже не всі вони мають однакове значення у відповідному юридичному конструкті. Зокрема, речове право наділяє суб'єкта здатністю задовольнити свої інтереси власними діями, тоді як зобов'язальне – діями зобов'язаної особи [11, с. 41]. У зв'язку з цим у конструкції речового права з-поміж усіх правоможностей особливо виокремлюється правоможність власних дій, тобто правова можливість власника діяти певним чином, задовольняючи свої законні інтереси. У свою чергу в конструкції зобов'язального права перевагу над іншими має правоможність вимоги, тобто правова можливість вимагати певної поведінки від боржника. У зв'язку з цим об'єктом зобов'язання розглядається поведінка боржника, зокрема його дії [12, с. 16], а право кредитора забезпечує йому можливість отримати виконання обов'язку боржником [13, с. 188].

Ураховуючи зазначене, словосполучення «право на послугу» позначає, зокрема, правову можливість кредитора вимагати певних дій від боржника, які становлять зміст відповідної послуги. Хоча без допоміжних слів чітко відобразити характер відповідного суб'єктивного цивільного права досить складно, адже в разі включення відповідних лексичних одиниць в одну конструкцію отримаємо «право кредитора на дії боржника (що становлять послугу)». Саме тому в цивілістичних дослідженнях, а також у положеннях чинного цивільного законодавства України, для позначення дій боржника вживається словосполучення «надання послуг» [9, с. 559; 14, с. 157], у зв'язку з чим кредитор має право вимагати надання послуги боржником. Таке словосполучення більш точно відображає характер суб'єктивного цивільного права креди-

тора, акцентуючи увагу на вимозі, що виступає його ключовим елементом.

У контексті речей, у тому числі нерухомих, у ЦК України вживається словосполучення «право вимагати», зокрема «право вимагати повернення майна» (ч. 2 ст. 48 ЦК України), «право вимагати повернення загубленої речі» (ч. 2 ст. 337, п. 1 ч. 1 ст. 338 ЦК України), «право вимагати передання товару» (ч. 1 ст. 670, ч. 1 ст. 686 ЦК України), «право вимагати заміни товару» (ч. 1 ст. 689 ЦК України), що підкреслює вимогу кредитора як визначальний елемент зобов'язального суб'єктивного цивільного права.

Водночас акцент у речовому праві на можливостях власної поведінки з урахуванням того, що вона втілюється у володінні та/або користуванні та/або розпорядженні майном, найбільш чітко відображається в словосполученнях «право володіти» (ч. 2 ст. 414 ЦК України), «право користуватися об'єктами/ майном/предметом» (ч. 3 ст. 324, ч. 1 ст. 401, ч. 1 ст. 586, ч. 3 ст. 812 ЦК України) та «право розпоряджатися» (п. 4 ч. 1 ст. 195, ч. 1 ст. 958 ЦК України) [5], що у формі іменника виглядає як «право володіння» (ч. 2 ст. 384, п. 1 ч. 1 ст. 395 ЦК України), «право користування» (ч. 1 ст. 401, ч. 1 ст. 404, ч. 1 ст. 407, ч. 2 ст. 413) та «право розпорядження» (абз. 4 ч. 3 ст. 245 ЦК України) відповідно.

Зважаючи на викладене вище вбачається, що словосполучення «право на нерухоме майно» являє собою стійку (усталену) одиницю мови – фразеологізм. Це слідує в тому числі й із загальноприйнятого визначення суб'єктивного цивільного права, в рамках якого воно розглядається як міра можливої поведінки особи, що служить задоволенню її потреб (інтересів) [15, с. 155; 16, с. 28]. Адже за буквального розуміння міра не може нале-

жати особі на нерухоме майно, вона належить стосовно нерухомості, щодо неї.

Висновки. Підсумувати викладене необхідно такими висновками:

1. У положеннях чинного цивільного законодавства України термінологічне словосполучення «права на нерухоме майно» використовується для позначення речових прав на нерухомість, тобто міри можливої поведінки особи, що забезпечує їй володіння, користування та/або розпорядження відповідним майном.

2. «Право на нерухоме майно» являє собою фразеологізм і відноситься до суто юридичної термінології, яка позначає юридичні явища і не вживається в повсякденному житті для позначення інших феноменів об'єктивної реальності.

3. Для позначення похідних (обмежених) речових прав використовуються також такі термінологічні словосполучення, як «право володіння нерухомим майном», «право користування нерухомим майном», «право розпорядження нерухомим майном», «право найму нерухомого майна» тощо.

4. Право вимоги, якому кореспондує обов'язок боржника вчинити певну дію стосовно об'єкта нерухомого майна, зокрема передати його кредитору, позначається в положеннях ЦК України термінологічним словосполученням «право вимагати повернення майна», «право вимагати передання майна» тощо.

5. Використання фразеологізму «право на нерухоме майно» для позначення права вимоги стосовно відповідних речей ускладнюється характером суб'єктивного зобов'язального цивільного права, основним і безпосереднім об'єктом якого виступає поведінка боржника, внаслідок чого нерухомість може потрапити під безпосередню юридичну владу кредитора лише внаслідок сприяння боржника або втручання суб'єктів правозастосування.

Список літератури:

1. Спасибо-Фатєєва І.В. Відчуження права оренди. *Вісн. Акад. прав. наук України*. Харків, 2010. № 4. С. 118–127.
2. Курзински-Сингер Е., Зарандия Т. Рецепция немецкого вещного права в Грузии. *Вестн. гражданск. права*. 2012. № 1. Т. 12. С. 221–257.
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 761/32696/13-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80522393> (дата звернення: 25.06.2020).
4. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту. *Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид.* 2011. Вип. 53. С. 225–231.
5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (в редакції Закону від 26.11.2015 р. № 834-VIII). *Відом. Верхов. Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9.

7. Міхно О.І. До питання про визначення майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин. *Бизнес-администрирование в условиях турбулентной экономики* : материалы междунар. науч.-практ. интернет-конференции (Харьков, 01–28 февраля 2015 г.). Харьков : ХНУГХ им. А.М. Бекетова, 2015. С. 44–47.

8. Резнікова В.В. Послуга та суміжні правові категорії. *Університетські наук. записки*. 2009. № 2 (30). С. 105–115.

9. Степанович Д.Г. Послуга як об'єкт цивільних прав. *Акт. пробл. держ. і права*. 2011. Вип. 59. С. 558–564.

10. Соловійов О. Суб'єктивне право власності (деякі аспекти проблеми). *Право України*. 2010. № 12. С. 48–54.

11. Харченко Г.Г. Речові права : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2015. 432 с.

12. Голубєва Н.Ю. Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання : дис. ... докт. юрид. наук. Одеса, 2013. 40 с.

13. Гладьо Ю.О. Право вимоги як особливий різновид майна. *Часопис Київ. ун-ту права*. 2010. № 4. С. 186–190.

14. Дзюбенко О.Л. Класифікація договорів про надання послуг. *Митна справа*. 2013. № 3 (87). Ч. 2. Кн. 2. С. 153–158.

15. Дякович М.М. Припинення цивільного правовідношення як спосіб захисту. *Часопис Київ. ун-ту права*. 2015. № 4. С. 153–156.

16. Легуша С.М. Правові відносини як форма і результат правової діяльності. *Часопис Київ. ун-ту права*. 2006. № 1. С. 25–29.

Spiesivtsev D.S. SUBJECTIVE CIVIL RIGHT ON IMMOVABLE PROPERTY: THE PROBLEMS OF INTERPRETATION

The article contains the results of scientific research of specificity of usage of the terminological phrase “subjective civil right on immovable property” in provisions of current civil legislation of Ukraine.

It is determined that it is a deep-rooted problem that crosses the border of terminology. This problem is actualized by division of subjective civil rights on corporeal rights and rights to claim as well as by discussion over the legal nature of such subjective civil rights as particularly lease right and other derivative corporeal rights.

The author supports critics directed against part 2 of article 190 of Civil Code of Ukraine according to which proprietary rights (particularly right to claim) are recognized as non-consumptive thing and as corporeal rights. Arguments that demonstrate groundlessness of such approach are given in the article.

Considerable attention is paid in the article to the division of corporeal rights and rights to claim. It is determined that among the all juridical possibilities within construct of corporeal subjective right the possibility of the own actions that is person's juridical possibility to act in defined way to satisfy his legal interests stands out more notably. At the same time within the construct of right to claim the juridical possibility to claim some behavior from debtor prevails over other possibilities. In this regard the person's behavior, particularly actions are an object of obligation.

The author states that terminological phrase “subjective civil rights on immovable property” is used in current provisions of civil legislation of Ukraine for designation corporeal rights on immovable property that is the measure of person's juridical possibility that provides to her possession, usage and disposal of appropriate things. At the same time usage of such phrase for designation right to claim on immovable property faces some difficulties regarded to juridical nature of right to claim as main and direct object of it is debtor's behavior. In this regard the immovable property can get under creditor's juridical power only with debtor's assistance or with intervention of law-enforcement subjects. Till that creditor's juridical power over immovable thing stay mediated.

Key words: *immovable property, immovable thing, corporeal rights, right to claim, rights on immovable property.*