

Бєліков Станіслав Олексійович

*студент 2-го курсу соціально-правового факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник – к.ю.н., асистент Швидка В.Г.*

РЕЧОВІ ПРАВА НА ЧУЖЕ МАЙНО

Речові права є специфічним комплексом правомочностей особи. На наш погляд, в якості основних ознак речового права можна розглядати наступні його властивості: 1) юридичний зв'язок суб'єкта з річчю, панування над нею; 2) виникнення права щодо речі, оскільки об'єктом речового права є саме річ; 3) можливість володаря речового права задовольнити свій інтерес, без посередництва інших осіб; 4) обов'язок інших осіб не перешкоджати здійсненню володарем речового права належать йому правомочностей; 5) абсолютний характер захисту; 6) право наслідування [1, с. 59]. Відповідно, речове право можна визначити як суб'єктивне цивільне право, яке виникає стосовно речі і оформляє юридичний зв'язок суб'єкта з річчю, панування над нею, дозволяє задовольняти свій інтерес, без посередництва інших осіб, які в свою чергу зобов'язані не перешкоджати здійсненню правомочностей, які належать суб'єкту, що володіє абсолютним характером захисту і правом слідування.

Розширення переліку речових прав в сучасному цивільному законодавстві відповідає інтересам учасників цивільного обороту. Наявність широкого спектра обмежених речових прав дозволяє набагато ефективніше здійснювати правомочності володіння і користування титульним власникам. Не є винятком з цього ряду такі речові права як суперфіцій та емфітевзис.

Цивільне законодавство зазначає, що до речових прав на чуже майно належать: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій) [2, с. 154].

Відповідно до ст. 398 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) під правом володіння чужим майном мається на увазі тільки те володіння, яке виникає на підставі договору з його власником або з інших підстав, встановлених законом [3]. Іншими словами, це таке володіння, яке має під собою правову підставу або «титул». Тому воно нерідко також іменується «титульним володінням». Найпоширеніші випадки такого роду володіння є сервітути, емфітевзис та суперфіцій.

Сервітути – це явище, яке можна визначити як «добре забуте старе», що, очевидно, позначається на регулюванні і захисті прав, пов'язаних з ним. При цьому принципове значення, на наш погляд, має саме захист суб'єктивного права, що виникає в зв'язку з встановленням сервітуту, так як цінність (соціальна

значимість) такого права в значній мірі полягає в можливості захистити його найкращим чином.

Суперфіцій – речове право, об'єктом якого є земельні ділянки, відповідно, встановлення, здійснення, припинення та захист цього права відбувається за правилами, передбаченими для прав на нерухомість.

Норми Земельного кодексу України не поділяють на окремі глави емфітевзис і суперфіцій, тому підставам виникнення цих двох інститутів присвячена одна стаття ЗК України – 102-1, яка містить підстави виникнення, але щодо порядку та форми відсилає до Цивільного кодексу України.

Підставою виникнення цих відносин є договір. Глава 33 ЦК України присвячена емфітевзису і містить окрему норму (ч. 1 ст. 407 ЦК України) про підстави його виникнення. Підстави виникнення суперфіцію містяться в ч. 1 ст. 413 ЦК України (Глава 34 ЦК України). Тобто, проаналізувавши зазначені статті, можна побачити, що однією з підстав виникнення емфітевзису і суперфіцію є договір, який укладається між власником і землекористувачем.

Цікавим прикладом реалізації права користування чужим майном є право проживання. Відповідно до ч. 1 ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Згідно з нормами ЖК України [4], до членів сім'ї власника жилого приміщення відносяться дружина (чоловік) власника житла (якщо стосовно цього житла у подружжя не виникло право спільної власності), його (її) діти і батьки, а також інші особи, якщо постійно проживають спільно з власником житла і ведуть з ним спільне господарство. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається при цьому власником. Таким чином, право проживання за законодавством України може обтяжити лише власність одного з членів сім'ї на користь інших її членів, але не поширюється на випадки, коли виникає необхідність встановити таке право щодо житлової нерухомості, що належить третім особам.

Законодавство України до числа самостійних речових прав на чужі речі відносить право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Зауважимо, що дискусія про правову природу емфітевзису виникала ще в римському праві. З одного боку, це право розглядається як різновид оренди, а з іншого – купівлі-продажу з реальним ефектом. Таким чином, конструкція емфітевзису спочатку передбачає встановлення як речових, так і зобов'язальних прав. У класичний період широкого поширення набувала позиція, згідно з якою емфітевзис – це оренда, що породжує речовий ефект, оскільки користувачу надається право на речовий позов аналогічний віндикаційному позову.

У юстиніанівський період емфітевзис визнається речовим правом і розглядався як право, подібне праву власності, яке склалося щодо чужої речі, але при цьому правовласник брав на себе зобов'язання щорічно виплачувати поземельний податок.

Отже, цивільне законодавство України розглядає емфітевзис як довгострокове, відчужуване і успадковане речове право на чуже майно, яке полягає в наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів і доходів з неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ахметьянова З.А. Признаки вещных прав / З.А. Ахметьянова // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 58-60.
2. Братель О. Г. Цивільне право України / О. Г. Братель, С. А. Пилипенко. – К. : Вид. О. С. Ліпкан, 2010. – 256 с.
3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
4. Житловий кодекс України : Закон України від 30 червня 1983 р. № 5464-X // Відомості Верховної Ради. – 1983. – № 28. – Ст. 573.

Білецька Марина Юріївна

*студентка 3-го курсу соціально-правового факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник – к.ю.н., доцент Фомічова Н.В.*

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НЕПОЙМЕНОВАНИХ ДОГОВОРІВ У ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Договір – один з найбільш важливих і поширених інститутів цивільного права, він впливає на кожну сферу життя суспільства і, тим самим, обслуговує різноманітні майнові зв'язки як фізичних осіб, так і юридичних.

Сучасні умови розвитку економіки, підприємництва, відносин у сфері побутового обслуговування призвели до збільшення кількості та ускладнення, з змістовної точки зору, договірних конструкцій. Далеко не рідкісним стає явище, коли укладений договір не отримав свого законодавчого закріплення. Адже, відповідно до ст. 6 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) сторони