

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему
РЕЧОВІ ПРАВА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ І НОТАРІАЛЬНОМУ
ПРОЦЕСІ

Студента 2 курсу 8 мз групи
спеціальності
081 «Право»
спеціалізації
«Цивільне право і процес»

(підпис студента)

Мухи Антона
Вікторовича

Науковий керівник
кандидат юридичних наук,
доцент

(підпис керівника)

Регурецька Олександра
Вадимівна

Гарант освітньої програми
доктор юридичних наук

(підпис керівника)

Примак Володимир
Дмитрович

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. Теоретико-правові засади речових прав у цивільному праві і нотаріальному процесі	6
1.1. Генезис становлення речового права в Україні.....	6
1.2. Поняття та зміст речових прав	12
1.3. Проблемні аспекти систематизації речових прав на чуже майно: досвід ЄС та перспективи в Україні.....	24
РОЗДІЛ 2. Практичні аспекти реалізації речових прав у цивільному праві і нотаріальному процесі України	34
2.1. Особливості права власності на нерухоме майно у цивільному праві і нотаріальному процесі.....	34
2.2. Особливості майнових прав у сфері земельних відносин.....	43
2.3. Способи захисту речових прав та проблема їх класифікації.....	53
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61

ВСТУП

Актуальність теми. Актуальність звернення до проблеми речових прав у цивільному праві та нотаріальному процесі, дослідження способів їх захисту має кілька фундаментальних вимірів. З економічної точки зору, речове право – основа розвитку суспільства і ключовий елемент стабільності держави. Для сучасної України гарантований державою захист речових прав має стати міцною запорукою розвитку приватного бізнесу і привабливим інвестиційним чинником. В наш час проблема захисту права власності набула важливого теоретичного і практичного значення. Дослідження чинної судової практики підтверджує наявність проблеми, що полягає у відсутності одностайної позиції судових органів з вирішення спорів, що пов'язані саме з порушенням права власності.

У міжнародно-політичній площині, реалізований в правовому полі і на практиці захист речових прав – одне з базових державних зобов'язань на шляху до обраного курсу на вступ до ЄС. В соціальному вимірі, захист речового права – важлива складова внутрішньо соціальної функції держави.

З правових міркувань, це важлива частина процесу гармонізації національного законодавства до вимог і стандартів Європейського Союзу, а також один з центральних інститутів цивільного права в демократичній, правовій, соціальній державі, що в значній мірі обумовлює зміст договірного, спадкового, зобов'язального права та інших розділів цивілістики.

Саме цим пояснюється безперервний інтерес до дослідження захисту права власності з боку представників юридичної науки. Речові права та різноманітні аспекти їх правового захисту в різний час вивчалися значною кількістю вітчизняних та зарубіжних вчених. Серед них вважаємо за потрібне окремо виділити таких: Ю.М. Андреев, І.В. Болокан, В.І. Борисова, С.М. Братусь, В.В. Бутньов, А.В. Венедіктов, О.П. Вершинін, М.І. Гаврилюк, Д.М. Генкін, В.П. Грибанов, О.Б. Гнатів, І.О. Дзера, О.В. Дзера, С.Є. Донцов, В.В. Джунь, С.Е. Демський, І.П. Домбровський, Г.В. Єременко, І.В. Жилінкова, О.С.

Іоффе, І.С. Канзафарова, О.М. Клименко, О.С. Красільнікова, Т.С. Ківалова, В.М. Коссак., Н.С. Кузнєцова, О.Є. Кухарєв, В.В. Луць, Р.А. Майданик, В.Ф. Маслов, О.О. Отрадна, С.М. Романович, Я.М.

Дана тема є актуальною для нашого часу враховуючи практику збільшення порушень законодавства що регулює речові права. Зміни в законодавстві в подальшому допоможуть уникнути порушень та захистити речові права громадян в цілому.

Сьогодні, як ніколи важлива розробки нових наукових рекомендацій для подальшого вдосконалення чинного законодавства про речові права та їх захист, а також вдосконалення практики його застосування.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є висвітлення теоретико-правових аспектів речових прав у цивільному праві та нотаріальному процесі.

Досягнення мети дослідження передбачає вирішення таких **завдань**:

- визначити генезис становлення речового права в Україні;
- охарактеризувати поняття та зміст речових прав;
- розкрити проблемні аспекти систематизації речових прав на чуже майно: досвід ЄС та перспективи в Україні;
- дослідити особливості реалізації права власності на нерухоме майно;
- актуалізувати характеристику майнових прав у сфері земельних відносин;
- визначити засоби захисту речових прав та проблему їх класифікації.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері реалізації речових прав та їх захисту.

Предмет дослідження є речові права в цивільному праві та нотаріальному процесі.

Методами дослідження стали порівняльно-правовий, історико-правовий, діалектичний, формально-логічний, системно-функціональний методи та інші методи. При виконанні кваліфікаційної роботи був використаний порівняльно-правовий метод, який застосовувався з метою вивчення законодавства про

речові права в частині регулювання правовідносин щодо забезпечення та способів захисту речових прав. За допомогою історико-правового та діалектичного методів вдалося дослідити становлення правового інституту речових прав. Із застосуванням формально-логічного методу була опрацьована наукова література стосовно теми дослідження. Системно-функціональний метод надав можливість вивчити і дослідити особливості реалізації речових прав в цивільному праві та нотаріальному процесі.

Наукова новизна дослідження полягає у подальшому розвитку доктринальних положень щодо проблем реалізації речових прав у цивільному та нотаріальному процесі. Зокрема положення наукової новизни притаманні сформульованим у роботі пропозиціям щодо вдосконалення норм чинного законодавства.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці пропозицій по вдосконаленню правових механізмів регулювання речових прав. Результати проведеного дослідження можуть бути використані в подальших наукових дослідженнях з окресленої проблематики.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у такій статті Муха А. В. Загальна характеристика способів захисту права власності. *Правове забезпечення підприємницької діяльності*: зб. наук. ст. студ. / відп. Ред. О. О. Бакалінська, В. Д. Примака, Ю. В. Тищенко. Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2019. С. 51-56.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження та авторським підходом до розгляду обраної теми. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів, які включають в себе 6 підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 68 сторінок, із яких основна частина роботи займає 61 сторінку. Список використаних джерел складається з 79 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕЧОВИХ ПРАВ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ ТА НОТАРІАЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ

1.1. Генезис становлення речового права в Україні

Системне дослідження уявлень про сутність речових прав неможливе без визначення його витоків як правової категорії. Без сумніву, зародження інституту права власності необхідно відносити до часів класичного римського права. Необхідно зазначити, що в найдавнішому римському праві впродовж тривалого часу не було спеціального терміну для позначення власності. Досить давній термін «dominium» (від дієслова «domare» - приборкувати) означав «панування» і застосовувався до всіх випадків знаходження будь-якої речі у сфері будь-чиєї влади. Лише в II ст. н.е. римський юрист Юліан виокремив із загального поняття «dominium» поняття «proprietas», яке згодом стало загальновживаним позначенням не будь-якого речового права, а саме права власності [23, с. 115].

При зародженні інституту речових прав треба відмітити, що хоча римські юристи й стояли біля витоків формування власності як правового інституту, пояснення його сутності не входило в коло їх завдань. Утім, як не входило і в перелік пріоритетних напрямів досліджень середньовічної науки. Хоча, наприклад, О.В. Дзера, окреслюючи теорії речових прав та згадуючи праці Фоми Аквінського, приписує йому теологічну теорію власності. Проте робить застереження, що право на майно не було предметом окремих досліджень цього авторитетного релігійного філософа, а відповідні висновки можна зробити лише здійснивши відповідні узагальнення положень, сформульованих у працях середньовічного теолога про походження держави та права [20, с. 71].

Отже, зробимо висновок: питання сутності речових прав набуло ознак дискусійності та сформувало одну з актуальних наукових проблем лише наприкінці 18 століття. Разом з цим, здійснюючи таку періодизацію, необхідно зробити одне важливе застереження: проблематика сутності речових прав

спочатку сформувалася не як напрям юриспруденції, а як напрям філософії епохи просвітництва. Саме тому витoki відповідної доктрини ми спостерігаємо у творчості Монтеस्क'є, Локка, Дідро, Вольтера, Руссо та інших видатних філософів [20, с. 72].

Одним із ключових питань, на яке намагалася відповісти доктрина філософії, було питання про походження речових прав. У цьому контексті найбільшої популярності здобула концепція, прихильники якої відстоювали природну сутність виникнення речових прав. Зокрема, Монтеस्क'є, Дідро та Руссо трактували власність як природне право, яке, поряд зі свободою і рівністю, належить кожному від народження і є невідчужуваним та священним.

Такі ідеї знайшли своє відображення в гаслі, проголошеному Французькою революцією, та правовій нормі, задекларованій у Конституції Франції, яка закріплює принцип «приватна власність - право кожної людини» [29, с. 184].

Разом з цим, як зазначив Ю. Пацурківський, спроба розкрити сутність власності на майно як природної властивості людини була розкритикована. Основний аргумент, який висувався опонентами, полягав у тому, що якщо право на майно є природним правом, то кожен, у кого немає свого майна, може зазіхати на чуже майно [43, с. 61].

Певну спробу виправити виявлені недоліки природничої теорії речових прав, на думку Є.О. Харитонова та Н.О. Саніахметової, здійснили класики Дж. Локк та А. Сміт, які здійснили змістовне обґрунтування так званої трудової теорії речових прав. Сутність цієї теорії полягає в тому, що власність на майно не виникає нізвідки, а лише праця людини є основою її набуття. Чим більше людина працює, тим більше власності вона отримує [50, с. 221].

Із середини 19 ст. у західній філософії на ґрунті неоліберальних поглядів широкого поширення набуває ідея соціальної функції власності, яка легітимізує правомірність обмеження державою право на майно в публічних інтересах. Представники цієї теорії (О. Конт, Л. Дюгі) вважали, що суб'єкти

речових прав зобов'язані підкорятися соціальним нормам і виконувати покладені на них соціальні функції [50, с. 223].

У свою чергу, теорія соціальної функції власності виступила своєрідним поштовхом до зародження теорії соціальної сутності речових прав, яка повноцінно сформувалася вже не у філософії, а в юриспруденції. Представники цієї концепції відстоювали ідею не природнього, а соціального походження власності. Зокрема, один з основоположників російської цивілістики Я. Шевченко вважав, що походження речових прав має синтетичну (штучну), а не природну основу [56, с. 18]. Схожу позицію, хоча і з більшим ухилом у бік позитивізму, займав не менш знаний вчений С.І. Шимон: «Здійснення власником своєї влади над річчю відбувається в порядку, установленому законами. Тобто володіння, користування і розпорядження повинні відповідати розпорядженням закону...» [57, с. 194].

Отже, лише з початку 19 ст. проблематика власності перестала бути суто філософською категорією, а сформувала стійку наукову дискусію про походження та сутність речових прав вже й у цивілістиці як правовій науці. Значні зміни у доктринальних акцентах бачення сутності речових прав стався в радянський період, як наслідок колосальних соціальних потрясінь. На відміну від правових конструкцій епохи просвітительства та дореволюційного етапу, доктрина, яка склалася в післяреволюційний період, своє підґрунтя знайшла в марксистському трактуванні власності. Характерною рисою такого трактування було підкреслення примату економічного змісту (економічної природи) власності над її юридичною формою. У свою чергу, економічний зміст власності став однією з фундаментальних підстав становлення та розвитку радянської політекономії [50, с. 224].

Спроби переведення речових прав в розряд суто економічних категорій знайшли своє найбільш яскраве відображення в теорії економічної сутності речових прав, яка історично склалась у 30-40-х роках 20 ст. Для розуміння речових прав в рамках цієї концепції використовувалися поняття, наповнені

виключно економічним змістом. Так, наприклад, як економічне явище визначав власність на майно М.В. Мороз [39, с. 252].

Одне з центральних місць у цивілістичній доктрині радянського періоду належало дослідженням державної соціалістичної власності, а головне питання, яке поставало перед цивільною наукою, було питання про правову природу відносин, які складаються всередині цієї власності між держорганами та державою [50, с. 225].

Зауважимо, що перед тогочасною цивілістикою поставала непроста проблема. З одного боку, було визнано, що винятковим власником державного майна була держава, з іншого - залишалося незрозумілим, на якій правовій підставі державні органи (підприємства, установи, організації), не будучи власниками, усе ж таки здійснюють повноваження по володінню, користуванню, а в деяких випадках і розпоряджаються державним майном.

Утім, не будемо вдаватися до подальшого аналізу інших концепцій радянської цивілістики, сформованих щодо речових прав, у зв'язку з тим, що вони ґрунтувалися на централізованій, адміністративно-командній системі речових відносин і, у зв'язку з цим, є мало цінними для сучасної правової доктрини, яка ґрунтується на ринкових законах установлення, зміни та припинення речових прав. Зазначимо, що лише на початку 1990-х років у радянській цивільній науці почали поступово вимальовуватися обриси принципово нового для радянської правової системи підходу до оцінки відносин власності. Зокрема, відбулася «реабілітація» приватної власності, намітився значний прогрес у поступовому наближенні розуміння цього інституту до того, що властивий для західної традиції права [61, с. 152].

Переходячи до новітнього (національного) періоду розвитку інституту речових прав відзначимо, що в юридичній літературі висловлювалася думка про те, що в українській цивільно-правовій науці не пропонується радикальних концепцій речових прав [61, с. 153]. Не можемо повною мірою погодитися з цим твердженням. На наш погляд, сучасний інститут речових прав переживає суттєві зміни. Такі перетворення стали можливими у зв'язку з прийняттям у

2003 році нового Цивільного кодексу України, який, за висловом О.В. Дзери, є кодексом суспільства із соціально орієнтованою ринковою економікою. Крім цього, як зазначив знаний правознавець, відбулося максимальне наближення інституту речових прав до загальних принципів міжнародного права [20, с. 73].

Стосовно основних концепцій сутності речових прав, які були висловлені в національній доктрині, хотілося б відзначити такі.

Здійснюючи певну ідеалізацію приватної власності, Я.М. Шевченко пропонує розглядати її сутність як засіб здійснення підприємницької діяльності. Зокрема, авторитетний правознавець зауважує, що «право на майно перестало бути самоціллю, а все більше набуває рис засобу, який використовується людиною для організації своєї самореалізації. З огляду на це, здатність скористатися правом власності націлюється на організацію підприємницької діяльності, в якій людина створює себе сама і саме для якої набуває таких рис, як освіченість, працьовитість, набуття високої кваліфікації» [56, с. 19]. Таким чином, можна стверджувати про формування Я.М. Шевченко теорії підприємницької сутності право на майно.

Передумовою формування наступної теорії речових прав став новий підхід до класифікації цього інституту в чинному Цивільному кодексу України [5]. Як відомо, у попередньому ЦК 1963 року в основі такої класифікації використовувався поділ власності на форми (державну, комунальну, приватну). Зазначимо, що в чинному ЦК 2003 року термін «форма власності» не використовується взагалі. Це привело до того, що серед вітчизняних правників з'явилася група науковців, яка почала відстоювати необхідність доктринальної відмови від самого поняття «форма власності». Наприклад, Я.М. Шевченко [56, с. 19], коментуючи положення основного закону щодо власності, зазначила, що чинна Конституція не містить положень про поділ власності на певні форми, як це наведено в Законі України «Про право власності на окремі види майна» [17]. Пояснює таку тенденцію науковець тим, що право на майно, по суті, є єдиним для всіх суб'єктів речових прав і незалежно від того, хто є суб'єктом речових

прав - громадянин, юридична особа чи держава, воно завжди характеризує стан належності речі, отже, поділ на форми власності втрачає будь-який сенс» [17].

Критично ставиться до використання в цивілістиці поняття «форма власності» й І.В. Спасибо-Фатєєва, яка зауважує, що хоча в цивілістиці ще трапляються вирази на взірець: «організації різних форм власності», «майно, що належить до різних форм власності», сутність цих і подібних виразів полягає в означенні того, що відмінності між різними власниками відсутні, вони всі рівні. Такий підхід закріплено й у Конституції України, в якій наголошується на рівності всіх власників. У свою чергу, це прокладає шлях до розуміння речових прав як єдиного інституту, безвідносно до правосуб'єктності його носіїв. Тому вживання терміну «форми власності», з точки зору науковця, у законодавстві є недоцільним [48, с. 151].

Над теоретичним поясненням указаної проблеми плідно працює Г.Г. Харченко, який запропонував концепцію «цільового» тлумачення речових прав як одного зі способів управління власністю. У цільовій власності, зазначає науковець, одна особа є власником майна, а інша - має на те саме майно не право на майно, а похідне право на чужу річ. Правова природа цільового речових прав полягає в самообмеженні абсолютного речових прав на певний час з можливістю його відновлення в повному обсязі після досягнення мети або з інших підстав, визначених законом чи договором [52, с. 58].

Отже, сучасний етап розвитку інституту речових прав характеризується суттєвими змінами в структурі цієї правової категорії, у розширенні змісту повноважень власника, розвивається процес зближення речових і зобов'язальних концепцій майнових прав, з'являються нові види «нематеріального» майна, які мають характеристики товару (інформація, ноу-хау та ін.). Класична структура речових прав походить з римського права. Проте, автори деяких сучасних досліджень стверджують, що приписування римлянам тлумачення речових прав як тріади повноважень є перебільшенням, оскільки жодне джерело римського права не вказує на саме таку конструкцію власності.

1.2. Зміст речових прав у системі правових категорій

Речове право – є правом, яке дає можливість або вилучати корисні властивості речі шляхом користування, або використовувати об'єкт інтелектуальної власності, або набути майнове благо (речі) у власність у майбутньому внаслідок задоволення вимоги боржником. Майнове право як об'єкт є юридично гарантованою можливістю користуватися річчю, або використовувати об'єкт інтелектуальної власності, або набути майно у власність у майбутньому, що забезпечена обов'язком виконання, яка має самостійну мінову цінність, є відчужуваною і якою уповноважена особа в змозі розпорядитися на власний розсуд в межах, визначених законом.

Думка про те, що майнові права можуть бути об'єктами майнових прав, висловлюється в сучасній літературі. Позиції ж науковців, які відносять майнові права до об'єктів власності, ґрунтуються на різних аргументах. Скажімо, Є.О. Харитонов [50, с. 298] посиляється на можливість відчуження майнових прав: купівля-продаж кваліфікує свої об'єкти як об'єкти речового права, отже майнові права є об'єктами майнових прав. Ю.В. Корнєєв [26, с. 147-148] спирається на існування нематеріальних «речей», наприклад грошей і цінних паперів, які можуть мати безготівкову (бездокументарну) форму; отже деякі майнові права наділені властивостями речі, а отже опосередковано вони є об'єктами майнових прав. В.Й. Кісель [23, с. 115] знаходить пояснення в законі - законодавець прямо вказує на те, що майнові права є об'єктами. І.О. Гелецька відзначає, що звуження кола об'єктів майнових прав лише до «речей» є не виправданим; речові правовідносини можуть включати в себе певні права на дії протилежної сторони (майнові права) [19, с. 103].

Зазначимо, що провісником зміни концепції майнових прав у вітчизняній правовій системі був вчений С.І. Шимон [59, с. 210]. Він пропонував вживати термін «право на майно» як родове поняття - охоронюване законом абсолютне право суб'єкта на свій розсуд та у своїх інтересах здійснювати повне владарювання щодо безпосередньо належних йому об'єктів. Автор виділив такі види майнових прав: право на майно на речі («оречевлене» право на майно);

право на майно на предметні символи майнових благ; право на майно на оборотні активи; право інтелектуальної власності [59, с. 210].

Вчену, яка підтримує думку та ідеї С.І. Шимон [59, с. 210] можна вважати вчених Є. О. Харитонову [51, с. 118-119], яка пропонує своєрідну концепцію власності, за якої в системі його об'єктів знаходиться місце для майнових прав. Внаслідок діяльності людини і суспільства, відмічають згадані науковці, з'являються продукти матеріального і духовного виробництва, з приводу яких складаються цілком визначені відносини привласнювання всіх суб'єктів держави і суспільства. Вони виділяють три форми такого привласнювання: товарна, нетоварна та поєднання цих двох форм, і відповідні - три види «прав власності». По-перше, речові майнових прав - об'єктами є ті продукти виробництва, які набувають товарно-майнової форми. По-друге, майново-немайнові майнових прав - щодо об'єктів державної та муніципальної власності, у сфері обігу яких визначено нетоварні (немайнові), майново-немайнові та майнові засади формування, здійснення та припинення майнових прав. По-третє, немайнові майнових прав, яке існує у сфері особистих немайнових благ, а також фізичного та соціального благополуччя. В останньому виді науковці виділяють неречові майнові майнових прав та власне немайнові майнових прав [51, с. 119].

Виділення третьої групи - «немайнові майнових прав» видається не зовсім логічним, адже, по-перше, назва видового поняття повністю співпадає з назвою другого підвиду - «немайнові майнових прав»; по-друге, назва першого підвиду вказує на майнових характер права, тоді як назва виду стверджує, що мова йде про немайнові права. Таким чином, в обох випадках порушуються принципи класифікації [23, с. 115].

Головне ж полягає в тому, що згадані вчені розглядають право на майно як всезагальне, універсальне поняття, що виходить далеко за межі традиційного розуміння майнових прав як речового права й охоплює всі види можливостей особи щодо різноманітних соціальних благ (речей, майнових прав, іншого майна, нематеріальних об'єктів). Вони підкреслюють, що відносини у сфері

життєдіяльності людини з приводу особистих немайнових благ, фізичного, соціального добробуту також є відносинами власності, які реалізуються за межами речово-майнових форм. Автори виділяють: 1) вихідне право на майно (речове, традиційне) - речове право на майно; 2) суб'єктивне похідне речове право, яке незалежно від наявності в нього зобов'язальної «оболонки», є абсолютним правом, дозволяє суб'єктові безпосередньо впливати на річ в межах, визначених власником і законом (обмежені речові права); 3) абсолютні майнові права, речові ознаки яких істотно ослаблені (самостійні майнові права як об'єкти); 4) немайнове право на майно. Ці правники вважають, що в процесі вдосконалення цивільного законодавства в одному з розділів інституту майнових прав та обмежених речових прав необхідно закріпити всі можливі модифікації майнових прав та його похідних форм [19, с. 103-104].

Стаття 456 Цивільного кодексу України та ст. 44 Закону України "Про авторське право і суміжні права" закріплюють строки чинності (дії) суміжних майнових прав та порядок їх обрахування. Таким чином, однією із основних властивостей майнових прав на об'єкти суміжного права є їх строковий характер, що означає, що після спливу визначених законодавством строків чинності суміжних прав, майнові права на об'єкти суміжного права переходять у суспільне надбання. Перехід майнових прав на об'єкти суміжного права у суспільне надбання означає, що після спливу визначених законодавством строків чинності суміжних прав будь-яка особа вільно, без отримання дозволу колишнього правоволодільця, може використовувати об'єкт суміжного права у власних та суспільних інтересах будь-яким дозволеним способом (ст. 44) [5].

Доцільно зазначити, що окрім майнових прав, суб'єкти авторського права та суміжних прав насамперед наділені особистими немайновими правами, які належать творцеві об'єкту права інтелектуальної власності, є незалежними від майнових прав та не можуть відчужуватися (передаватися), за винятками, встановленими законодавством. Особисті немайнові права мають наступні ознаки: 1) відсутність економічного змісту; 2) невіддільність від особи; 3) індивідуалізація особи; 4) абсолютність; 5) специфічність виникнення; 7)

довічність існування. Таким чином, говорячи про строки дії суміжних прав, не слід забувати, що ця риса притаманна саме майновим правам, які слід чітко відмежовувати від особистих немайнових прав, які традиційно є невідчужуваними та безстроковими (ст. 44) [5].

Для всіх категорій об'єктів суміжних прав законодавство встановлює строк правової охорони у 50 років, однак, відповідні строки неможна назвати однаковими, оскільки вони мають різний порядок обчислення, а точніше, початковий термін обчислення строку щодо кожного об'єкту суміжного права має свої особливості визначення. Таким чином, разом із встановленням строків дії суміжних прав законодавець визначає порядок їх обчислення, так, згідно із ч. 1 ст. 44 Закону України «Про авторське право і суміжні права» (ст. 44) [15] майнові права виконавців охороняються протягом 50 років від дати першого запису виконання. Відповідно, ч.1 ст. 456 Цивільного кодексу України містить аналогічну норму, де вказано, що строк чинності майнових прав інтелектуальної власності на виконання спливає через п'ятдесят років, що відліковуються з 1 січня року, наступного за роком здійснення першого запису виконання, а за відсутності такого запису – з 1 січня року, наступного за роком здійснення виконання (ст. 456) [5].

Як бачимо, термін, з якого починає обчислюватися строк чинності майнових суміжних прав, не співпадає із терміном виникнення суміжних прав. Так, згідно із ст. 451 Цивільного кодексу України, право на виконання виникає з моменту першого його здійснення, в той час як перебіг п'ятидесятирічного строку починає обчислюватися тільки з 1 січня року наступного за роком, в якому відбувся той чи інший, визначений Цивільним кодексом України (ст. 451) [5], юридичний факт, пов'язаний зі створенням чи фіксуванням об'єкта. Якщо Закон України «Про авторське право і суміжні права» пов'язує перебіг строку правової охорони виконання тільки із записаним виконанням, то Цивільний кодекс України вказує вже не тільки на порядок обчислення строку охорони записаного виконання, а також на особливості обчислення строку незаписаного виконання. Таким чином, правовій охороні майнових прав на

виконання підлягають як зафіксовані, так і незафіксовані на матеріальному носії виконання. Більш того, правова охорона виконань здійснюється з моменту першого здійснення виконання, а обрахування строку чинності майнових прав здійснюється за вищезазначеними правилами.

Якщо виконання є зафіксованим, то обчислення строку чинності суміжних починає обчислюватися за правилами, що стосуються зафіксованих виконань, минаючи правила, щодо незафіксованих виконань.

Грамотичне тлумачення норми ст. 177 Цивільного кодексу України дозволяє віднести до майна речі у тому числі гроші та цінні папери, а також інше майно. Інші матеріальні і нематеріальні блага (у тому числі майнові права), що згідно з ст. 177 Цивільного кодексу України є об'єктами цивільних прав, до майна не відносяться. Натомість, відповідно до ст. 190 Цивільного кодексу України майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Нематеріальні блага цією статтею Цивільного кодексу України до майна не відносяться (ст. 177) [5].

Привертає до себе увагу та обставина, що в прийнятому 16 січня 2003 року Цивільного кодексу України було відсутнє визначення поняття майнових прав і обов'язків, незважаючи, зокрема, на те, що термін "майнові права" вживався в багатьох його статтях (ст.ст. 12, 16, 26, 55, 71, 15, 152, 177) [5]. Проте законодавець досить лаконічно встановив, що майнові права є неспоживною річчю, а також те, що майнові права визнаються речовими правами.

Втім, зазначеним доповненням до ст. 190 Цивільного кодексу України до певної міри було заповнено лише одну прогалину, оскільки питання про те, що являють собою майнові обов'язки і яким чином вони пов'язані (співвідносяться) з об'єктами цивільних прав, як і раніше, залишилося без відповіді (ст. 190) [5].

Згідно з ч. 1 ст. 139 Господарського кодексу України майном у цьому Кодексі визнається сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи) (ст. 139) [3], які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб'єктів господарювання та

відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів. Отже, для визнання окремої речі, сукупності речей, а також майнових прав і обов'язків, про які йдеться в ст. 190 Цивільного кодексу України, майном у розумінні Господарського кодексу необхідно, щоб вони відповідали ознакам, зазначеним в ч. 1 ст. 139 Господарського кодексу України, а саме (ст. 139) [3]:

- а) мали вартісне визначення;
- б) вироблялися чи використовувалися у діяльності суб'єктів господарювання;
- в) відображалися в балансі суб'єктів господарювання або враховувалися в інших, встановлених законом формах обліку майна цих суб'єктів.

Ще одне визначення поняття "майно" містить Конвенція Організації Об'єднаних Націй проти корупції, підписана від імені України 11 грудня 2003 року у м. Меріда (Мексиканські Сполучені Штати) і ратифікована Верховною Радою України 18 жовтня 2006 року. За цією Конвенцією "майно" означає будь-які активи, матеріальні або нематеріальні, рухомі або нерухомі, виражені в речах або в правах, а також юридичні документи або активи, що підтверджують право на майно на такі активи або інтерес у них [2].

Незважаючи на те, що у такому розумінні термін "майно" вживається для цілей зазначеної Конвенції, тим не менше він має певне значення і для більш повного розуміння поняття майна як об'єкта універсального правонаступництва.

Господарського кодексу України не містить спеціальної норми, яка б визначала структуру (склад) майна суб'єктів господарювання, проте виходячи із загальних положень ст. 139 Господарського кодексу України (ст. 139) [3] (щодо майна у сфері господарювання) та ст. 178 Цивільного кодексу України (щодо оборотоздатності цивільних прав), можна дійти висновку, що до складу майна юридичної особи можуть бути віднесені будь-які майнові цінності (крім тих, перебування яких в господарському обороті не допускається законом), включаючи і ті, що можуть належати лише певним учасникам господарського

обороту або перебування яких в господарському обороті допускається за спеціальним дозволом (об'єкти, обмежено обороноздатні), що встановлюється законом (ст. 178) [5].

Ч. 2 ст. 139 Господарського кодексу України [3] за критерієм економічної форми, якої набуває майно у процесі господарської діяльності, виділяє такі види майнових цінностей:

- а) основні фонди;
- б) оборотні засоби;
- в) кошти;
- г) товари.

Ч. 7 ст. 139 Господарського кодексу України [3] як особливий вид майна суб'єктів господарювання виділяє цінні папери. Особливий характер цінних паперів зумовлений, на нашу думку, особливим правовим режимом цього виду майна суб'єктів господарювання, що знаходить свій вияв, зокрема, у значному впливі публічно-правового регулювання (вимоги щодо форми і змісту цінних паперів, їх розміщення, обігу, пред'явлення тощо).

Оскільки терміни "основні засоби" і "оборотні активи", окрім актів податкового законодавства та законодавства про бухгалтерський облік і фінансову звітність, вживаються і в інших нормативно-правових актах, а також ґрунтуються на міжнародних стандартах бухгалтерського обліку, вважаємо за доцільне саме їх застосовувати при характеристиці майна юридичних осіб, а також замінити ними вжиті в ч. 2 ст. 139 Господарського кодексу України терміни "основні фонди" і "оборотні засоби" (ст. 139) [3].

Крім того, на нашу думку, зайвим у ч. 2 ст. 139 Господарського кодексу України є виокремлення зі складу оборотних активів такої їх складової як кошти, оскільки низкою нормативно-правових актів вони кваліфікуються як один із елементів зазначених активів. Разом з тим, з метою уточнення розуміння поняття і складу коштів цілком прийнятним є розкриття змісту цього терміну в п. 14.1.93 Податкового кодексу України (ст. 93) [25] та в ч. 5 ст. 139 Господарського кодексу України [3].

Обидва кодекси розуміють під коштами гроші у національній (гривня) або іноземній валюті. Так само в ст. 192 Цивільного кодексу України "Гроші (грошові кошти)" йдеться про грошову одиницю України - гривню і про іноземну валюту (ст. 192) [5].

З'ясування поняття майна та майнових прав і обов'язків юридичних осіб (суб'єктів господарювання) має велике значення для визначення об'єктів універсального правонаступництва при реорганізації юридичних осіб.

Як впливає із змісту ч. 1 ст. 104 Цивільного кодексу України [5], універсальне правонаступництво полягає у переданні юридичною особою "всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам - правонаступникам". Інакше визначається об'єкт правонаступництва в ст. 59 Господарського кодексу України, виходячи із змісту якої, у разі реорганізації суб'єкта господарювання до правонаступника переходять майнові права та обов'язки. Здавалося б, що за такої редакції юридична і фактична доля майна суб'єкта господарювання, який реорганізується, в Господарського кодексу України залишається невизначеною. Проте це не так, про що йтиметься нижче (ст. 59) [3].

Дещо ширше визначає об'єкти правонаступництва Закон України "Про банки і банківську діяльність", який встановлює, що наслідком реорганізації банку є передача, прийняття його майна, коштів, прав та обов'язків правонаступникам. Оскільки згідно з ч. 2 та ч. 5 ст. 139 Господарського кодексу України кошти також є майном, виділення їх у складі майна банку, як це зроблено у ст. 2 Закону, вважаємо зайвим (ст. 139) [3].

У зв'язку з цим слід також зазначити, що термін "майно" є узагальнюючим як стосовно визначення поняття об'єктів цивільних прав, так і стосовно майна суб'єктів господарювання, оскільки згідно з ч. 1 ст. 190 Цивільного кодексу України майном, як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки (ст. 190) [5].

Таким чином, називаючи у складі майна майнові права і обов'язки, Цивільного кодексу України в ч. 1 ст. 104 визначає об'єктами

правонаступництва майно і права та обов'язки. Очевидно, що останні не є правами та обов'язками майнового характеру, інакше виділяти їх у самостійні об'єкти правонаступництва не було б жодного сенсу [5].

З урахуванням цього можна говорити про певну неузгодженість між ч. 1 ст. 177 Цивільного кодексу України, яка розглядає як самостійні об'єкти цивільних прав майно і майнові права (не називаючи при цьому майнових обов'язків), і ст. 190 Цивільного кодексу України, в якій під майном розуміються також майнові права та обов'язки. Очевидно, що цю неузгодженість доцільно усунути шляхом внесення відповідних змін до ст. 177 Цивільного кодексу України [5].

Повертаючись до визначення об'єктів правонаступництва, встановлених ст. 59 Господарського кодексу України, зазначимо, що вони, на нашу думку, потребують уточнення, шляхом приведення у відповідність до положень ст. 104 Цивільного кодексу України [5], оскільки згідно з існуючою редакцією ст. 59 Господарського кодексу України [3] інші (немайнові) права та обов'язки до правонаступника не переходять, що, насправді, не відповідає дійсності.

Слід також звернути увагу на дві обставини, що стосуються визначення об'єкта правонаступництва у ч. 1 ст. 104 Цивільного кодексу України [5], яким, зокрема, є все своє майно юридичної особи.

По-перше, не завжди при правонаступництві передається все майно. Так, при виділі певна частина майна передається юридичній особі, яка виділяється, а інша частина залишається у юридичної особи, з якої відбувся виділ. Проте, оскільки ст. 104 Цивільного кодексу України присвячена припиненню юридичної особи, у ній відсутній такий спосіб реорганізації як виділ, характерний для створення юридичної особи. Саме цим обумовлена нинішня редакція ч. 1 цієї статті (ст. 104) [5].

По-друге, застосування при визначенні майна терміну "своє" означає, що це майно належить юридичній особі на праві власності. Проте, згідно з Господарського кодексу України та іншими законами, майно може бути закріплене за суб'єктами господарювання та іншими юридичними особами

також на праві господарського відання (державні і комунальні комерційні підприємства) або на праві оперативного управління (казенні підприємства, установи, що фінансуються з бюджету).

На нашу думку, ця обставина має бути врахована при внесенні відповідних змін до ч. 1 ст. 104 Цивільного кодексу України [5].

Насамкінець зазначимо, що ст. 59 Господарського кодексу України [3] регулює відносини, пов'язані з припиненням суб'єкта господарювання, і не регулює відносин, що складаються при припиненні інших учасників господарських відносин - юридичних осіб (зокрема, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, наділених господарською компетенцією).

Нормами Цивільного кодексу України відносини щодо припинення юридичних осіб публічного права також не врегульовані, на що звертається увага в наукових публікаціях, хоч з висловленим висновком щодо пріоритету спеціальних норм Порядку здійснення заходів, пов'язаних з утворенням, реорганізацією або ліквідацією міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2011 року №1074 перед загальними нормами Цивільного кодексу України, якщо вони конкретизують зміст норм спеціального закону або оскільки вони ґрунтуються на відсильній нормі спеціального закону [21], погодитися важко. На нашу думку, порівняння у цьому випадку норм різних за юридичною силою нормативно-правових актів (закону і постанови Кабінету Міністрів) з позицій пріоритету одних над іншими видається не коректним, оскільки положення закону завжди мають перевагу над положеннями підзаконного нормативно-правового акта. Конкретизація і деталізація положень закону в підзаконному нормативно-правовому акті зовсім не означає пріоритету норм останнього.

Частина 2 ст. 44 Закону України “Про авторське право і суміжні права” [15] закріплює, що права виробників фонограм і відеограм охороняються протягом 50 років від дати першого опублікування фонограми (відеограми) або їх першого звукозапису (відеозапису), якщо фонограма (відеограма) не була

опублікована протягом зазначеного часу. У свою чергу, ч.2 ст.456 Цивільного кодексу України [5], закріплює, що строк чинності майнових прав інтелектуальної власності на фонограму, відеограму спливає через п'ятдесят років, що відслідковуються з 1 січня року, наступного за роком її опублікування, а за відсутності такого опублікування протягом п'ятидесяти років від дати її вироблення – з 1 січня року, наступного за роком вироблення фонограми, відеограми.

Згідно із ч. 2 ст. 451 Цивільного кодексу України право інтелектуальної власності на фонограму чи відеограму виникає з моменту її вироблення. Таким чином, майнові права на фонограму (відеограму) виникають саме з моменту її вироблення. Обрахування строків чинності майнових прав вже пов'язується із виникненням чи відсутністю встановлених законодавством юридичних фактів. Так, порядок обрахування п'ятидесятирічного строку пов'язується із опублікуванням фонограми (відеограми) (ст. 451) [5].

Аналізуючи порядок обрахування строків чинності майнових прав виробників фонограм (відеограм), слід зауважити, що для одного і того ж запису фонограми (відеограми) строк правової охорони може розпочинатися декілька разів, наприклад, перший раз після створення, а другий раз вже після опублікування фонограми (відеограми). Тому, якщо ці два юридичні факти відбудуться у різні роки, то й охорона об'єктів, таким чином, може бути подовжена на відповідну кількість років [20].

Згідно із ч. 3 ст. 44 Закону України “Про авторське право і суміжні права” [15] організації мовлення користуються наданими зазначеним Законом правами протягом 50 років від дати першого публічного сповіщення передачі. Відповідно ч. 3 ст. 456 Цивільного кодексу України зазначає, що строк чинності майнових прав інтелектуальної власності на передачу (програму) організації мовлення спливає через п'ятдесят років, що відліковуються з 1 січня року, наступного за роком її першого здійснення [5].

Згідно із ч. 3 ст. 451 Цивільного кодексу України право інтелектуальної власності на передачу (програму) організації мовлення виникає з моменту її

першого здійснення [5]. Отже, як і щодо інших об'єктів суміжного права, виникнення майнових прав розпочинається з одного часу, а обрахування строків чинності майнових прав – з іншого.

Для правильного встановлення початкового терміну дії майнових прав на передачі (програми) організацій мовлення слід визначитися із визначенням змісту поняття здійснення передачі (програми). У законодавстві відсутнє офіційне тлумачення цього поняття, тому виходячи із сутності відносин щодо реалізації авторських та суміжних прав, перше здійснення передачі (програми) є її оприлюдненням насамперед шляхом публічного сповіщення [23, с. 119].

Як відзначають окремі дослідники авторського права та суміжних прав, застосування правил обчислення строків охорони майнових суміжних прав призводить до того, що реальний строк їх існування та охорони, по-перше, є більшим ніж п'ятдесят років, по-друге, він має визначатися окремо для кожного об'єкта і тому може бути різним, по-третє, застосування факультативних юридичних фактів як точок відліку строку фактично продовжує строк охорони майнових суміжних прав. При цьому факультативними юридичними фактами є фіксування у записі (для виконань), опублікування (для фонограм і відеогам) тощо.

Згідно із ч. 4 ст. 44 Закону України “Про авторське право і суміжні права” закінчення строків захисту суміжних прав настає 1 січня року, наступного за роком, у якому закінчилися передбачені законодавством строки захисту [15].

Як правова форма, строки дії суміжних прав визначають конкретні періоди у часі протягом яких виконавці, виробники фонограм і відеогам, організації мовлення та їх правонаступники або інші правомочні суб'єкти права можуть у повному обсязі, за виключенням встановлених законодавством обмежень, реалізовувати свої майнові права.

Частина 5 ст. 44 Закону України “Про авторське право і суміжні права” [15] зазначає, що до спадкоємців виконавців і правонаступників виробників фонограм і відеогам та організацій мовлення переходить право дозволяти чи забороняти використання виконань, фонограм, відеогам, публічні сповіщення,

а також право на одержання винагороди у межах установленого законодавством строку.

Таким чином, речове право – є правом, яке дає можливість або вилучати корисні властивості речі шляхом користування, або використовувати об'єкт інтелектуальної власності, або набути майнове благо (речі) у власність у майбутньому внаслідок задоволення вимоги боржником. Майнове право як об'єкт є юридично гарантованою можливістю користуватися річчю, або використовувати об'єкт інтелектуальної власності, або набути майно у власність у майбутньому, що забезпечена обов'язком виконання, яка має самостійну мінову цінність, є відчужуваною і якою уповноважена особа в змозі розпорядитися на власний розсуд в межах, визначених законом. Визнання майнових прав опосередковано відбулося в ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу України. Практично ж поширення режиму майнових прав на ідеальні об'єкти (майнові права) можливе виключно в сенсі правової фікції, яка має прагматичне призначення. Конструкція речових прав в даному випадку є єдиною можливою, оскільки саме вона забезпечує найповніші права на відповідні об'єкти (майнові права).

1.3. Проблемні аспекти систематизації речових прав на чуже майно: досвід ЄС та перспективи в Україні

Динаміка цивільних відносин створює численні випадки, коли речі (майно) виступають предметом різних суб'єктивних цивільних прав, зокрема майнові права на чужі речі (обмежених речових прав). Поширеність наведеної ситуації свідчить про економічну цінність та, відповідно, необхідність правового регулювання та захисту, зокрема від зловживань із боку власника.

Так у постанові Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі № 264/7188/16-ц встановлено що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. А саме змістом статті 319 ЦК України лише власнику належить право розпорядження своїм майном.

Відповідно до статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

За загальним правилом, закріпленим у частині четвертій статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на частину будівлі чи споруди стає власником відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено в договорі відчуження нерухомості.

І це також підтверджується Постановою Верховного Суду України від 15 травня 2017 року у справі № 6-841цс16.

Судом було встановлено, що земельна ділянка, на якій розташоване самовільно побудоване нежитлове приміщення, вибула з володіння територіальної громади міста Маріуполя у зв'язку з відчуженням цього приміщення на підставі договору купівлі-продажу від 26 березня 2013 року, який в подальшому судовим рішенням визнаний недійсним,

Суд також дійшов правильного висновку про те, що оскаржуваний договір не відповідає вимогам закону, порушує права власника спірної земельної ділянки і його слід визнати недійсним на підставі статей 203, 215 ЦК України.

При вирішенні позову про визнання недійсним оспорюваного правочину враховуються загальні приписи статей 3, 15, 16 ЦК України. За результатами розгляду такого спору вирішується питання про спростування презумпції правомірності правочину й має бути встановлено не лише наявність підстав недійсності правочину, передбачених законом, але й визначено, чи було порушене цивільне право особи, за захистом якого позивач звернувся до суду, яке саме право порушене та в чому полягає його порушення, оскільки залежно від цього визначається необхідний спосіб захисту порушеного права, якщо таке порушення відбулося.

Суд прийшов до висновку, що доводи касаційної скарги про недоведеність порушення прав позивача укладенням спірного договору є

безпідставними з огляду на те, що наслідками відчуження вказаного нежитлового приміщення, яке розташоване на земельній ділянці, що є власністю територіальної громади міста Маріуполя, є припинення права власності останньої на цю земельну ділянку.

Та відповідно до частини третьої статті 401 ЦПК України залишив касаційну скаргу без задоволення, а рішення без змін.

Також такі міркування знаходять свій прояв також у практиці ЄСПЛ, що і стане предметом нашого дослідження [58, с. 209].

Автономне тлумачення поняття «майно» дозволило ЄСПЛ поширити дію ст. 1 Першого протоколу не тільки на право власності, але й на інші випадки, коли особа має законне право на майно, зокрема обмежені речові права (речові права на чуже майно).

Так, у рішенні *S. v. the United Kingdom* [70] ЄСПЛ установив, що обмежене речове право, яке встановлено договором, охоплюється змістом ст. 1 Першого Протоколу. Виключно договірне походження права на річ, тобто коли таке право визначається лише сторонами договору, не є перешкодою для кваліфікації його як володіння. Крім того, в справі *James and Others v. The United Kingdom* [62] поняття «майно» було застосовано до володіння нерухомістю на праві оренди. Прикладом також може слугувати справа «Ятрідіс проти Греції» (*Iatridis v. Greece*) [63], в якій ЄСПЛ застосував указану статтю до права оренди.

Необхідно зауважити, що розуміння права оренди (як обмеженого речового права) вже знайшло своє підтвердження у вітчизняній науці. Так, Т.Є. Харитонova стверджує, що більшість науковців-цивілістів розглядають досліджувану категорію у широкому значенні, визначаючи її як самостійне (але похідне від права власності) речове право, яке надає особі, котра її має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах [51, с. 127]. До ознак права оренди (як обмеженого речового права) відносять абсолютність права наймача на чуже майно та пов'язане з цим застосування абсолютних (речових) способів захисту в разі

порушення прав наймача на це майно третіми особами; об'єктом цього суб'єктивного права наймача є матеріальна річ; його похідний від права власності характер; притаманне оренді право слідування, яке знайшло своє законодавче закріплення у ч. 1 ст. 770 Цивільного кодексу України [5], відповідно до якої у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця [5].

Це також отримало законодавче закріплення. Зокрема вч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до речових прав, похідних від права власності, відносить право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки [7].

Показовою в цьому плані є справа «Ятрідіс проти Греції» (Iatridis V. Greece) [63], в якій ЄСПЛ взагалі вказав на відсутність необхідності розгляду питання наявності чи відсутності балансу між загальними інтересами суспільства та захистом речового права заявника, оскільки в діях відповідних органів державної влади та посадових осіб Суд констатував очевидне порушення норм грецького законодавства, несумісне з правом особи мирно володіти своїм майном. Спір виник після прийняття місцевими органами влади рішення про позбавлення заявника права на володіння кінотеатром (із мотивів незаконного утримання державної власності), якого він набув, орендувавши кінотеатр у спадкоємців власника землі, на якій він розташований. Незважаючи на скасування Афіньським судом першої інстанції вказаного рішення, окремі посадові особи (зокрема міністр фінансів) відмовлялись виконати судові рішення [63].

ЄСПЛ мотивував своє рішення тим, що, незважаючи на наявність судового рішення про скасування постанови органів місцевої влади щодо позбавлення його зазначених майнових прав, пан Ятрідіс не мав можливості повернути собі кінотеатр (що пропрацював без втручання з боку органів влади одинадцять

років, протягом яких став важливою частиною місцевого культурного життя) через відмову міністра фінансів скасувати постанову про передання його муніципальній раді, а тому виникла ситуація, коли остання стала незаконним володільцем. Це дало Суду підстави вважати, що було допущено порушення ст. 1 Першого Протоколу [63].

У практиці ЄСПЛ також є випадки, коли предметом дослідження є право на користування чужим майном. ЄСПЛ визнає, що в основі такого права користування лежить майновий інтерес і, таким чином, підпадає під захист ст. 1 Першого протоколу. Цьому питанню було адресовано рішення ЄСПЛ у *Chiragov and others v. Armenia* [64], заявниками в якій були азербайджанські курди, які проживали в Лачинському районі в Азербайджані. Вони стверджували, що не мали можливості повернутися до свого житла та іншого майна після того, як були змушені залишити місцевість у 1992 році під час вірмено-азербайджанського конфлікту навколо Нагірного Карабаху [64].

Відповідно до дійсного на той момент права, громадяни могли мати у власності житлові будинки, але не існувало приватної власності на землю, яка натомість вважалася державною власністю. Для Азербайджанської РСР (зокрема для Нагірного Карабаху та Лачинського району та інших навколишніх територій, які тепер знаходяться під окупацією), ці норми були визначені в Конституції 1978 року, а також у Земельному кодексі 1970 року та Житловому кодексі 1983 року. Стаття 10.3 Житлового кодексу передбачала право власності на будинки, а Земельний кодекс, у статтях 4, 25, 27 та 28, визначав правила та порядок виділення землі особам для користування [64].

Так, будинки, у яких заявники проживали в Лачинському районі, були частиною особистої власності, тоді як земельні ділянки, на яких ці будинки знаходилися, були в «праві користування». Право користування було єдиним титулом на землю, який могли отримати особи. Воно надавалося місцевою радою народних депутатів для кількох різних цілей, зокрема для випасу худоби та ведення сільського господарства, а також - що найважливіше в контексті цієї справи - для спорудження будинку. Бенефіціари цього права були зобов'язані

використовувати земельні ділянки лише в цілях, у яких вони надавалися. Право користування надавалося безстроково або на певний період. Тож, якщо особа мала безстрокове право користування та дотримувалася визначеної мети, то вона могла користуватися землею все життя. Більше того, це право могло передаватися у спадок. Тому немає сумніву, що право користування надавало заявникам сильне та захищене право, яке становило істотний економічний інтерес. Хоча не існує ознак того, що права заявників мали тимчасовий характер, Суд зазначає (заради повноти розгляду), що цей висновок стосується як безстрокових, так і тимчасових прав користування. Зважаючи на автономний характер ст. 1 Першого Протоколу, «право користування» землею становило «майно» згідно з цим положенням. Цей висновок застосовується також до прав, які особи мали щодо житлових будинків та рухомого майна [64].

Отже, важливим елементом обмеженого речового права, для того щоб підпадати під дію ст. 1 Першого протоколу, є наявність економічного інтересу. Продемонструвати це можна на прикладі справи *Dogan and others v. Turkey* [65]. ЄСПЛ установив, що питання, яке постає за вказаною статтею, полягає у з'ясуванні можливості вважати сукупну господарську діяльність заявників «майном», яке належить до сфери застосування Гарантії, передбаченої ст. 1 Першого протоколу. Так, Суд указує на безперечність того факту, що до 1994 року всі заявники проживали в с. Бойдаш. Хоча вони не мали зареєстрованої власності, проте в них були свої власні домівки, побудовані на землі предків, або вони проживали в хатах, які належали їхнім батькам, та обробляли землю своїх батьків. Суд також бере до уваги, що заявники мали неоспорені права на такі спільні земельні ділянки у цьому селі, як пасовища, вигони та лісові угіддя, заробляли собі на життя тваринництвом і лісозаготівлею [65].

Тому, на думку Суду, ці господарські ресурси та дохід, який завдяки їм отримували заявники, можуть кваліфікуватися як «майно» для цілей статті 1.

Варто розглянути також прецеденти, закладені в рішеннях у справах «Депаль проти Франції» (*Depalle v. France*) [66] та «Бросе-Трибуле та інші проти Франції» (*Brosset-Triboulet and Others v. France*). Ураховуючи змістову

ідентичність скарг заявників в обох справах та однаковість висновків, до яких прийшов ЄСПЛ, розглянемо лише першу з них - «Депаль проти Франції».

Так, заявник скаржився на те, що відмова національних органів влади дозволяє йому продовжувати володіти ділянкою на території «публічних морських угідь», де побудований належний йому з 1960 року житловий будинок, а також пред'явлена йому вимога влади знести цей будинок порушують його право власності, гарантоване ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції. Крім того, заявник стверджує, що вимога знесення будинку, в якому він жив із сім'єю довгі роки, порушила його право на повагу до сімейного життя і житла, що гарантується ст. 8 Конвенції. ЄСПЛ визнав, що дії влади були правомірними, а пункт скарги, пов'язаний із можливим порушенням ст. 8 Конвенції, не вважав за необхідне розглядати взагалі [66].

ЄСПЛ зазначив, що навіть якщо закони будь-якої держави не визнають якийсь інтерес як «права», тобто «права власності», то це, тим не менш, не виключає можливості за певних обставин визнати такий інтерес «майном» за змістом положень ст. 1 Першого Протоколу. У цій справі тривалий період часу породив у заявника майновий інтерес користуватися будинком; цей інтерес був досить визнаний і важливий для того, щоб бути «майном» у сенсі норми, закріпленої в першому реченні ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції, яка може бути застосована до цієї вимоги (§ 68 рішення) [66].

Очевидно, що визнання та захист обмеженого речового права породжує конфлікт інтересів між суб'єктом такого права та власником речі. Тому проаналізуємо практику ЄСПЛ щодо встановлення балансу між вказаними речовими правами. Насамперед зазначимо, що загальний інтерес може виправдовувати певні введення органами державної влади обмеження, що стосуються права на мирне використання майна. Ці обмеження мають бути законними та пропорційними передбачуваній законній меті. Органи державної влади користуються великою свободою вибору для визначення найбільш відповідних засобів, а також установлення чи обґрунтування наслідків використання з точки зору суспільного інтересу. Одним із перших рішень, у

якому піднімалось питання щодо балансу між правом власності та іншими речовими правами, було рішення у справі *James v. United Kingdom* [62], у яких ЄСПЛ розробив самостійні критерії «справедливого балансу» та «пропорційності». Справа стосувалася припинення права власності на житлову нерухомість унаслідок здійснення орендарями права на обов'язковим викуп такої нерухомості, яке надав їм Закон 1967 року про реформу оренди. Нарешті, ЄСПЛ також покладає на держави певні позитивні зобов'язання щодо захисту права власності. Це вміщує обов'язок захищати від втручання приватних осіб. Дійсно, ці позитивні зобов'язання можуть навіть охоплювати собою вимогу державного втручання у справді приватний спір (так звана дія Конвенції щодо третіх осіб). Отже, ЄСПЛ поширює право власності на двосторонні спори між окремими особами, за умови будь-яких урядових дій чи бездіяльності [67].

У справі «Хутен-Чапска проти Польщі» (*Hutten- Czapska v. Poland*) [71] заявниця скаржилася на порушення права власності у зв'язку з дією в Польщі законів, що фактично передавали раніше орендоване в заявниці та належне їй на праві власності житло в державне управління, яке здійснювалось в інтересах наймачів житла, поруч із встановленням контрольованого державою рівня орендної плати. Заявниця стверджувала, що сама сутність її права власності була порушена, оскільки вона не лише не мала змоги отримувати прибуток від приватної власності, але й (завдяки заборонам щодо розірвання таких орендних договорів на квартиру в рамках схеми контролю за орендою) не могла повернути собі користування та володіння над своїм майном.

ЄСПЛ констатував порушення ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції та зазначив, що Польська держава не змогла досягти необхідного справедливого балансу між загальними інтересами суспільства та захистом права власності (§ 225 рішення). При цьому Суд, ураховуючи власні позиції по справі «Меллахер та інші проти Австрії» (*Mellacher and Others v Austria*), виходив із того, що порушення права власності в цьому разі пов'язується не лише з питанням регулювання розмірів орендної плати, але полягає у сукупному впливі дефектних положень про визначення орендної плати та різноманітних

обмежень прав власників у зв'язку з позбавленням права на припинення оренди, встановленим законодавчим фінансовим тягарем та відсутністю будь-яких правових способів та засобів, що дозволяють їм або компенсувати або пом'якшити збитки, пов'язані з утриманням майна, або провести необхідні ремонтні роботи, субсидовані державою у виправданих випадках (§ 224 рішення). Водночас заявниця ніколи вільно не вступала в орендні договірні відносини з наймачами її житла, це було зроблено від імені держави [71].

Загалом, ЄСПЛ указав на те, що в жодній із попередніх (розглянутих нами вище) справ держава не обмежувала права заявників настільки, наскільки це було зроблено в аналізованій справі «Хутен-Чапска проти Польщі» (Hutten-Czapska v. Poland), а також наголосив на тому, що законні інтереси громади в таких ситуаціях вимагають справедливого розподілу соціального та фінансового тягара, пов'язаного з трансформацією та реформуванням житлової політики в країні. Цей тягар не може, як у цій справі, бути покладений на одну конкретну соціальну групу, наскільки б важливими не були інтереси іншої групи або спільноти в цілому (§§ 224-225 рішення) [71].

У науці підкреслюється пілотний характер рішення ЄСПЛ у справі «Хутен-Чапска проти Польщі» (Hutten-Czapska V. Poland), пов'язаний із розглядом у його межах системних проблем та стверджується про запровадження Судом на його основі, в поєднанні з рішенням ЄСПЛ у справі «Броньовський проти Польщі» (Broniowski v. Poland), як результат, нового механізму контролю та прийняття нового закону, що забезпечив дотримання аналізованого балансу інтересів [71]. Висновок про те, що отримання прибутку від орендованого житла захищається ЄСПЛ згідно зі ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції на основі аналізу рішення у цій ж справі пропонує і П. Кенна [72]. У світлі цього варто згадати також справу «Асоціація власників нерухомого майна у м. Лодзь проти Польщі» (The Association of Real Property Owners in Lodz v. Poland), в межах розгляду якої прийняте рішення ухвалювалось у зв'язку з процедурою підготовки пілотного рішення [73].

Практика ЄСПЛ свідчить про те, що ст. 1 Першого протоколу може охоплювати своїм змістом і випадки незаконного володіння чужою річчю. Так, ЄСПЛ зазначає, що навіть якщо закони будь-якої держави не визнають якийсь інтерес як «права», тобто «права власності», то це, тим не менш, не виключає можливості за певних обставин визнати такий інтерес «майном» за змістом положень ст. 1 Першого протоколу [68]. Питання, яке необхідно дослідити в рамках розгляду кожної справи, полягає в тому, чи надають заявнику обставин справи, разом узяті, правовий титул на матеріально-правовий інтерес, що знаходиться під охороною положень ст. 1 Першого протоколу до Конвенції [68].

У рішенні «Онер'їлдіз проти Туреччини» [75] заявник незаконно побудував на земельній ділянці, що перебувала у власності держави будівлю, яка постраждала через вибух метану, що стався з вини органів державної влади. Що стосується незаконно зведеного житла заявника, то влада навмисне не зносили його, хоча і мали на це право; така терпимість означала фактичне визнання з боку влади тієї обставини, що Онер'їлдіз і його родичі мали правом власності на своє житло і рухоме майно. Більше того, невизначеність, створена позицією влади щодо виконання закону, що стосується обмеження незаконних поселень на державній землі, не примушувала заявника побоюватися, що його ситуація може відразу змінитися. Коротко кажучи, право володіння Онер'їлдіз на своє житло має такий достатній характер і визнано владою в такій достатній мірі, щоб утворити істотне право і тим самим і «майно».

Європейський суд із прав людини також зазначив, що поведінка органів влади - невжиття ними всіх необхідних заходів для усунення ризику вибуху метану - також не відповідала вимозі забезпечення «практичного і ефективного» захисту права, гарантованого статтею 1 Першого Протоколу. Суд визнав, що така ситуація становила очевидне порушення права заявника на мирне володіння майном і має вважатися втручанням, яке було невиправданим відповідно до статті 1 Першого Протоколу, оскільки бездіяльність органів

влади, внаслідок якої заявник у цій справі позбувся свого майна, становила порушення чинного законодавства Туреччини [75].

Справа Онер'їлдіз демонструє також цікавий підхід щодо розуміння майна в практиці ЄСПЛ. Цей підхід ґрунтується на роботі Морріса Коєна, який розглядав майно як забезпечення не лише *dominium* (владу над речами), а й *imperium* (владу над людьми) [20, с. 28]. Тобто приватна власність надає власникові правомочність виключати використання відповідної речі іншими особами. Проте в деяких ситуаціях, наприклад, стосовно власності на такий значний капітал, як активи компанії, масштаби цієї влади над іншими особами можуть бути дуже значними. Сучасні розуміння правової природи власності намагається розробити норми речового права, які б перешкоджали встановленню цього типу закріпленої економічної та соціальної ієрархії. Майкл Робертсон стверджує, що необхідно розрізняти приватну власність, яка наділяє владу над іншими з приватною власністю, яка такою не є, для захисту осіб, які підпадають під здійснення такої влади, а також запобігати зловживанню права власності [75].

Рішення в справі Онер'їлдіз містить зерно такого підходу до класифікації майна в тому сенсі, що на бажання суду визнати наявність у заявника права на майно у справі вплинуло фундаментальний характер відповідного активу. Заявник шукав захисту дуже елементарного житла. Якби він шукав визнання того, що менш життєво важливе для його повсякденного виживання - майна, необхідного для його фінансової, а не для його фізичної безпеки, - то навряд чи ЄСПЛ застосував би той самий підхід [75].

Однак у науковій літературі вказується, що Цивільного кодексу України не містить відповіді на запитання, яке має захищатися добросовісний володілець (але незаконний) від посягань третіх осіб. Законодавець такому володінню правового захисту не надає. Те саме слід сказати і про недобросовісне володіння - воно взагалі жодному правовому захисту не підлягає [53, с. 104]. Частково з таким твердженням можна погодитись, адже можливість захисту незаконного володіння впливає тільки з частини 3 ст. 344 Цивільного кодексу

України, яке згадує про можливість пред'явлення позову про витребування майна, яке було втрачено таким володільцем не зі своєї волі. Та одночасного застосування двох презумпцій: добросовісності володіння, яке впливає з ч. 5 ст. 12 Цивільного кодексу України; правомірності володіння, закріпленої частині 3 ст. 397 Цивільного кодексу України [5].

Отже, практика ЄСПЛ (завдяки автономному тлумаченню) поширює дію ст. 1 Першого протоколу на речові права на чуже майно. Такий захист охоплює як обмежені речові права, які виникли на підставі закону, так і ті з них, які встановлені договором, наприклад, право оренди. Для того, щоб речове право на чуже майно підпадало під дію ст. 1 Першого протоколу, необхідною є наявність у його суб'єкта економічного інтересу. Такі права передбачають обмеження права власності, тому мають бути законними та пропорційними передбачуваній законній меті. Крім того, в окремих випадках незаконне володіння чужою річчю також може підпадати під дію ст. 1 Першого протоколу, за умови, що обставин справи надають заявникові правовий титул на матеріально-правовий інтерес, що знаходиться під охороною положень ст. 1 Першого протоколу до Конвенції.

РОЗДІЛ 2

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ ТА НОТАРІАЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ УКРАЇНИ

2.1. Особливості права власності на нерухоме майно у цивільному праві та нотаріальному процесі

Починаючи з 2013 року в Україні створено систему, в якій нотаріус виконує функцію державного реєстратора. На даний час встановлений механізм, за допомогою якого державним реєстратором, нотаріусом перевіряються певні відомості про нерухоме майно та його власника які, в свою чергу, містяться в реєстрах, інформаційно-телекомунікаційних системах Міністерства Юстиції.

З 01 січня 2016 року статус нотаріуса в якості державного реєстратора визначено пунктом 1 статті 10 Закону № 834 «Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.»

Важливими аспектами законодавства у сфері реєстрації нерухомості є:

- з метою децентралізації та демонополізації адміністративних сервісів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно суб'єктами державної реєстрації визначено виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, нотаріуси, а також юридичні особи публічного права за умови їх акредитації в установленому порядку. Отже, функції органів юстиції у зазначених сферах державної реєстрації передаються на місця. Момент завершення цього процесу Законом визначений до 30 квітня 2016 року;

- запровадження принципу екстериторіальності в межах області у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, окрім нотаріусів, які

можуть здійснювати реєстрацію речових прав на нерухоме майно в межах України;

- запровадження можливості подання електронних документів для проведення реєстраційних дій;
- скорочення переліку документів, що подаються для державної реєстрації;
- запровадження дворівневої системи адміністративного оскарження рішень державних реєстраторів з можливістю скасування рішення та проведення державної реєстрації;
- запровадження відповідальності суб'єктів державної реєстрації за порушення у сфері державної реєстрації тощо.

Значна кількість питань виникає про момент проведення державної реєстрації права власності, яке виникає на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна з відстроченням платежу.

Частиною 1 статті 212 Цивільного кодексу України встановлено, що особи, які вчиняють правочин, мають право обумовити настання або зміну прав та обов'язків обставиною, щодо якої невідомо, настане вона чи ні (відкладальна обставина).

Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Статтею 695 Цивільного кодексу України визначено, що договором про продаж товару в кредит може бути передбачено оплату товару з розстроченням платежу. Істотними умовами договору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є ціна товару, строки, розмір та порядок платежів.

Тому в такому разі сторони мають право вирішувати, коли до покупця переходитиме право власності на придбане майно.

Право на визначення моменту переходу права власності на проданий товар надане сторонам статтею 3 Цивільного кодексу України, в якій закріплено, що однією з загальних засад цивільного законодавства є свобода договору. Визначення моменту переходу права власності є питанням, яке

можна вирішити альтернативно, виходячи з положень цивільного законодавства.

Що стосується юридичного факту, інституту права та способу виконання управлінських функцій, то необхідно зазначити, що особливу увагу потрібно приділити державній реєстрації прав на нерухоме майно як інституту права [29, с. 192]. Якщо узагальнити всі погляди вчених юристів на питання державної реєстрації прав із погляду її розгляду як сукупності правових норм, то можна зазначити наступне. По-перше, державна реєстрація прав на нерухоме майно може бути інститутом адміністративного чи цивільного права або ж міжгалузевим інститутом. По-друге, якщо це інститут адміністративного права, то якої саме його частини, матеріальної, тобто власне адміністративного права чи процедурної, тобто адміністративного процесу [29, с. 193].

З цього приводу уявляється слушною позиція, відповідно до якої державна реєстрація прав має адміністративно-правове забарвлення і повністю поглинається предметом регулювання адміністративного права.

На думку І.О. Гелецької, поясненням наведеного вище слугує те, що в якості предмету сучасного адміністративного права, розглядаються суспільні відносини, що виникають, змінюють і припиняються у процесі практичної реалізації державними органами, повноважень державно-владного спрямування, відповідно до закріпленої за ними компетенції, щодо здійснення функцій державного управління, тобто широкий комплекс суспільних відносин, які виникають у зв'язку з реалізацією функцій державного управління, з приводу здійснення широкої та різноманітної виконавчої і розпорядчої діяльності [19, с. 103]. Крім того, до адміністративного права державну реєстрацію “притягує” питання адміністративних послуг, яке також розглядається в якості предмету адміністративного права [19, с. 104].

Необхідно зазначити, що деякі цивілісти, зокрема А.С. Пономарьов, розглядає державну реєстрацію прав на нерухоме майно як інститут цивільного права [44, с. 6]. В якості аргументів вчений наводить погляди О. Козир відповідно до яких метою державною реєстрації є введення обороту

нерухомості в деякі цивілізовані рамки, здійснення його на принципах гласності та публічності, а також Т. Є. Харитонova, яка зазначала, що цивільно-правове значення інституту державної реєстрації обумовлює віднесення даного інституту до галузі цивільного права, а отже, до приватного права, і його вивчення саме наукою цивільного права [51, с. 119].

Безумовно наведена позиція заслуговує на увагу і в певній частині на підтримку, однак водночас, на нашу думку, вона не базується на достатній правовій підставі, адже, згідно з усталеним в юридичній літературі поглядом, на правовий інститут ним є відокремлена у межах галузі права частина, що становить групу правових норм, які регулюють із необхідною деталізацією типові суспільні відносини і в силу цього набувають відносної самостійності, стійкості та автономності функціонування [39, с. 251]. Якщо це міжгалузевий інститут, то його складають положення, що стосуються одразу декількох галузей права і становлять відносно самостійне нормативне утворення, що не пов'язане з окремою галуззю права, тобто не виділяється з однієї чи декількох галузей права, а навпаки, інкрустується в них, зберігаючи самостійність.

Приймаючи до уваги зазначене вище, виникає питання, які саме норми права і положення законодавства складають цивільно-правовий інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно. З аналізу Цивільний кодекс України вбачається, що це норми ст. 182 (Державна реєстрація прав на нерухомість), частини друга та третя ст. 331 Цивільного кодексу України, а також частина четверта ст. 334 [5].

Якщо ж проаналізувати положення Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, то можна зробити висновок, що з 38 статей, що належать до його змісту, хіба що дві можна вважати такими, що стосуються приватноправової сфери, це ст. 4 (Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації) та ст. 5 (Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав). Однак ці положення непрямо стосуються державної реєстрації прав. При цьому певне приватноправове забарвлення мають окремі частини ст. 2 та 3 зазначеного вище

закону [11]. Всі інші положення мають яскраво виражене адміністративно-правове спрямування. Так, розділ II наведеного закону (Організаційні основи системи державної реєстрації прав) містить норми, що врегульовують питання інституційної будови системи державної реєстрації прав на нерухомість. Положення розділу III (Державний реєстр прав), визначають особливості правового статусу відомостей реєстру, а розділи IV, V повністю присвячені питанням процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація на межі приватної і публічної сфери права. Таким чином, якщо аналізувати сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно крізь призму їх правовстановлюючих властивостей, а також публічно-правового спрямування, можна зазначити, що вона є унікальним і особливим публічно правовим утворенням у приватноправових відносинах, публічно правовим елементом у юридичних механізмах виникнення, переходу та припинення прав, який дозволяє упорядковувати суспільні відносини, стабілізувати оборот нерухомості, забезпечувати інтереси власників, інших учасників цивільного обороту, держави та суспільства і отримувати необхідну інформацію про об'єкти нерухомого майна, їх стан, власників тощо [50, с. 263].

Як зазначив Ю. П. Пацурківський, хоча державна влада користується безапеляційним правом на встановлення в односторонньому порядку правил поведінки для учасників суспільного життя (так звана правовстановлююча функція), проте навіть вона не є вирішальною для сфери публічного права, оскільки держава також встановлює “правила гри” і для приватноправової сфери. Якщо б дану функцію можна було б визнати характерною рисою публічного права, то таке визнання могло б дещо ускладнити розмежування публічно-правової з приватноправовою сферою відповідно. Тому вирішальною ознакою публічної сфери є органічне, а не фундаментальне право держави нав'язувати в односторонньому порядку свою волю в процесі участі в правовідносинах, що виникли на підставі відповідних нормативно-правових актів [43, с. 62].

Загалом, можна зазначити, що дійсно, вся сутність і унікальність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно може бути розкрита лише у поєднанні приватного та публічного поглядів на неї. При цьому, як зазначав Ю.В. Ткаченко, досліджуючи проблеми теорії та методології адміністративно-правової науки, сьогоденні вимоги практики можна задовольнити за переходу інструментарію юридичної науки на некласичну та постнекласичну стадії розвитку, що передбачає, окрім сучасного інструментарію, розширення меж об'єкта правознавства, використання комплексних предметів дослідження та застосування сучасної методології в правових дослідженнях [49, с. 341].

Необхідно зауважити, що у вітчизняній та зарубіжній літературі висловлюється думка про необхідність створення, зокрема Реєстраційного кодексу [51, с. 126], також декларується існування окремої галузі права - реєстраційного права. Зокрема, Г.Г. Харченко, зазначає, що, по-перше, предметом правового регулювання законодавства про державну реєстрацію є суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення реєстраційної діяльності. По-друге, на відміну від основного методу цивільного права - диспозитивно-дозвільного, суспільні відносини, які виникають при реєстрації прав на нерухомість, регулюються методом імперативних приписів. Імперативними є передусім норми цивільного права, які встановлюють необхідність державної реєстрації [52, с. 58]. Як вже було зазначено, в такому сенсі можна було б говорити про існування міжгалузевого інституту або змішаної галузі права, яка виникає на противагу профільною (фундаментальної) галузі, яка вичерпно концентрує генеральні юридичні режими, групові методи правового регулювання і відрізняється "чистотою" і яскраво вираженою контрастністю [52, с. 59].

Доцільно зазначити, що з 2013 р. почало відбуватися поступове розкриття відомостей реєстру для необмеженого кола суб'єктів права і таким чином поглиблення сфер надання інформаційних послуг та виконання інформаційної

функції держави [42]. Крім того, починаючи з 2015 р. для усіх бажаючих відкрито доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зокрема, відповідно до частин першої - третьої ст. 32 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, інформація про зареєстровані права та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою та загальнодоступною [11].

Для фізичних та юридичних осіб інформація за об’єктом нерухомого майна та суб’єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі державним реєстратором [11].

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства [11].

Отже, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно має міжгалузеве спрямування, що пов’язана з адміністративно-правовими, цивільно-правовими, цивільно-процесуальними, кримінально-процесуальними та іншими правовідносинами. Водночас, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є інститутом адміністративного права, зміст якого становлять норми права, що визначають інституційну побудову суб’єктів, наділених повноваженнями з проведення державної реєстрації прав та врегульовують порядок державної реєстрації прав шляхом регламентування відповідної процедури, реалізації прав та виконання обов’язків її учасників. В системі адміністративного права зазначений інститут належать до спеціальної частини адміністративного права, яка поєднує нормативний матеріал і теоретичні положення, що регулюють окремий вид однорідних суспільних відносин, зокрема підгалузі та правові інститути, службового права, муніципального права, адміністративного права, адміністративно процесуального права тощо.

2.2. Особливості майнових прав у сфері земельних відносин

Ст. 373 Цивільного кодексу України визначає, що право власності на землю гарантується Конституцією України. Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону. Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб [5].

Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [7].

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину або юридичній особі. Існують певні особливості щодо набуття права приватної власності на землю різними суб'єктами, які це право реалізують. Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність. Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена Земельного кодексу України. Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом

року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності [26, с. 148].

Слід відмітити, що Конституція України достатньо уваги приділяє відносинам власності саме як однієї з основних цінностей сучасної цивілізованої держави - зокрема, це статті 13-15, 41 [148]. Узагальнюючи дані конституційні приписи, можна зробити висновок, що основними засадничими ідеями щодо врегулювання права власності в Україні є: багатоманітність, рівноправність, гарантованість (захищеність), соціальність (соціальний, відповідальний характер власності). Коротко проаналізуємо ці принципи.

Принцип багатоманітності в питаннях власності означає, насамперед, те, що в залежності від суб'єктів власності в Конституції України поділяється на два основних види: публічну та приватну. Публічна власність характеризується своєю неподільністю, приватна власність навпаки може бути подільною. Основними суб'єктами публічної власності згідно Основного Закону України є народ України, держава і територіальні громади (органи місцевого самоврядування). Публічна власність завжди є колективною за своїм характером, причому така колективність передбачає рівний для всіх власників обсяг прав на майно [26, с. 148].

В ст. 13 Конституції України вказано, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу [1].

Комунальна власність включає майно територіальних громад, а також інших комунальних утворень (промислові підприємства, комунальні заклади, житлові будинки, школи тощо). Суб'єктом права приватної власності може виступати будь-яка фізична або юридична особа (тобто приватна власність може мати індивідуальний, сімейний, колективний (сумісний) характер). У випадку групової, колективної власності обсяг прав окремих власників на спільне майно може бути як однаковим, так і не однаковим, нерівним та може

залежати від розміру долі, що виступає, наприклад, у формі акції, частки тощо [49, с. 341].

Як відзначає Корнєєв Ю.В. приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю згідно із Земельного кодексу України може здійснюватися при одержанні земельних ділянок членами фермерських господарств. Особливістю права приватної власності на землю є те, що громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок лише для визначених законодавством конкретних цілей, а саме [26, с. 147]:

- ведення селянського (фермерського) господарства;
- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва;
- здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Цей перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій земель. Передача земель у приватну власність безоплатно здійснюється в порядку і в процесі приватизації місцевими радами, на території яких розташовані ці земельні ділянки.

Відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень визначених ст. 122 Земельного кодексу України. Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що

підтверджують розмір земельної ділянки. Громадяни-працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України [7].

Згідно ст. 374 Цивільного кодексу України суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом [5].

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність [26, с. 149]:

- за плату у місцевих рад для ведення фермерського господарства понад площу, що передається безоплатно. Таку передачу землі у власність проводять за ціною, що визначається на основі грошової оцінки ділянки. Рішення відповідної ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку;
- за договором купівлі-продажу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. Договір купівлі-продажу посвідчується у нотаріальному порядку.

Будь-які земельні правовідносини пов'язують їх учасників взаємними правами та обов'язками, котрі складають специфічний юридичний зміст цих суспільних зв'язків.

На думку О.І. Настіна, зазначені правові умови безпосередньо впливають на обсяг прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин. Як вже наголошувалось, складовими елементами змісту земельних правовідносин є суб'єктивні земельні права та обов'язки учасників цих відносин [40, с. 123]. Під правами суб'єкта земельних правовідносин необхідно розуміти міру його можливої поведінки, за допомогою якої він задовольняє свої певні потреби та законні інтереси у сфері використання, охорони та відтворення земель. Загалом цим правам притаманні наступні риси: це поведінка можлива, і лише від волі відповідного носія права залежить, чи буде він реалізовувати належну йому можливість; це міра можливої поведінки, яка має нормативно встановлені межі реалізації; це поведінка, яка здійснюється в інтересах уповноваженої особи, але з обов'язковим дотриманням суспільних інтересів і недопущенням завдання шкоди землі та іншим елементам екосистеми; це поведінка, яка забезпечується юридичними обов'язками інших учасників земельних правовідносин. Міра можливої поведінки суб'єкта земельних правовідносин, яка має нормативно встановлені межі реалізації, це характеристика, яка впливає не з правосуб'єктності цієї особи, а з умов, що характеризують об'єкт цих відносин або, інакше кажучи, впливає з правового режиму об'єкта земельних відносин [40, с. 123].

Право на землю реалізується шляхом закріплення в чинному Земельного кодексу України відповідних положень щодо права власності на землю та право користування землею [7]. В свою чергу, право користування землею врегульовується в законодавстві шляхом закріплення правових норм щодо права постійного користування та права оренди земельної ділянки. Відповідно до положень ст. 92 Земельного кодексу України, «право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній чи комунальній власності, без встановлення строку». Що стосується права оренди земельної ділянки, то згідно ст. 93 Земельного кодексу України, - це засноване на договорі строкове

платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [7].

Право на земельну частку (пай) - особливий об'єкт земельних відносин, який виник у зв'язку з паюванням земель недержавних сільськогосподарських колективних підприємств, сільськогосподарських кооперативів у процесі здійснення земельної реформи. Право на земельну частку (пай) мають члени недержавних сільськогосподарських підприємств, у тому числі пенсіонери, які раніше працювали в цьому підприємстві та залишаються членами підприємства відповідно до списку, що додається до державного акту на право колективної власності на землю. Це право, згідно п. 17 Перехідних положень Земельного кодексу України, посвідчується відповідними земельними сертифікатами, які є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю [7].

Земельний кодекс України визначає, що реалізація громадянами права власності на землю не повинна шкодити інтересам суспільства, правам інших громадян. Відповідно до ст. 81 Земельного кодексу України визначено підстави, на яких може здійснюватися набуття права власності на землю громадянами України, а також особливості набуття права власності на землю громадянами іноземних держав та особами без громадянства [7].

Особливості придбання земельних ділянок громадянами за цивільно-правовими договорами визначено Главою 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» Земельного кодексу України. Порядок приватизації земельних ділянок, що були раніше надані громадянам України у користування визначено частинами 1, 2 ст. 118 Земельного кодексу України. Порядок безоплатної передачі громадянам України земельних ділянок визначено частинами 6-11 ст. 118 Земельного кодексу України. Розміри земельних ділянок, в межах яких громадяни України можуть безоплатно отримати земельні ділянки, визначено ст. 121 Земельного кодексу України [7].

Порядок припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, визначено ст. 145 Земельного кодексу України. У випадку, якщо громадянин іноземної держави або особа без громадянства не відчужить земельну ділянку сільськогосподарського призначення протягом року, така земельна ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Положення про право власності на землю також закріплені в Законі України «Про охорону земель». Крім того, цей закон зобов'язує власників та землекористувачів проводити протиерозійні заходи, вести сільське господарство таким чином, щоб мінімізувати ризики ерозії, забруднення, виснаження, не завдавати шкоди природному середовищу. Однак, незважаючи на спрямованість законодавства України на екологічно безпечне використання земель в сільському господарстві, збереження та підвищення їх родючості, негативні тенденції в землекористуванні продовжують спостерігатися.

Центральною причиною, що викликала подібну ситуацію в сільськогосподарському землекористуванні, є те, що за часів незалежності системи контролю використання земель в сільському господарстві були спрямовані, перш за все, на забезпечення та запобігання порушенням у земельно-правових відносинах, таких як приватизація земель, розпаювання, зміна цільового призначення, передача у користування, тоді як екологічна безпека землекористування у більшості випадків залишалася поза увагою як держави, так і громадськості [40, с. 123].

Відповідно до статті 81 Земельного кодексу України, громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі [7]:

- а) придбання за договором купівлі- продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;

д) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України у разі [7]:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Огій О. С. визначає особливості права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення сільськогосподарських кооперативів [42, с. 688]:

- право володіння надає власнику можливості здійснювати сільськогосподарське «панування» над земельною ділянкою й поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення корисних властивостей цієї ділянки;
- право користування становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів в результаті її сільськогосподарської експлуатації та реалізації інших інтересів;

- право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної долі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Наведену вище думку варто доповнити також положенням ст. 353 Цивільного кодексу України, відповідно до якої право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена в його здійсненні лише у випадках і в порядку, установлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності на підставі й у порядку, установлених законом, і за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості [5].

Відповідно до частини третьої статті 203 ЦК України волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Тому вважаємо за доцільне зазначити рішення Верховного Суду від 28 листопада 2019 року по справі №227/3697/17.

Верховний суд на підставі належних доказів, встанови, що згідно з висновком судово-почеркознавчої експертизи від 29 травня 2018 року підписи від імені позивача на звороті другого аркушу договору оренди земельної ділянки (паю) сільськогосподарського призначення від 21 грудня 2010 року в рядку «Позивач»; в акті приймання-передачі земельної ділянки площею 5,870 га ріллі від 21 грудня 2010 року в рядку «Орендодавець: Позивач»; в обліковій картці Ганнівська с/р Позивач про отримання грошових коштів в 2014 року, в першому рядку в графі - виконані не позивачем, а іншою особою. Верховним Судом з'ясований, що оспорюваний договір укладено від імені позивача, однак підписаний не нею, а іншою особою.

Враховуючи вищевикладене Суд дійшов обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для визнання цього правочину недійсним відповідно до частини третьої статті 203 та частини першої статті 215 ЦК

України, оскільки встановлені під час розгляду обставини свідчать, що волевиявлення позивача на вчинення цього правочину було відсутнє.

Саме тому відповідно до частини третьої статті 401 ЦПК України суд касаційної інстанції залишив касаційну скаргу без задоволення, а рішення без змін.

Пономарьов А.С. відзначає, що зазнав змін зміст підтвердження виникнення у особи земельних прав [44, с. 9]. Так, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Таким чином, існування у особи права на земельну ділянку з 1 січня 2013 року підтверджується фактом проведення державної реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Разом з тим на відміну від земельної ділянки земельна частка (пай) є умовною часткою земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, розмір якої визначений в умовних кадастрових гектарах [44, с. 9].

На думку Лещенко Л.В., регулювання відносин щодо переходу прав на земельні ділянки від одних осіб до інших в порядку спадкування здійснюється не тільки нормами цивільного, а й земельного законодавства. При цьому слід звернути увагу, що останнім часом у земельному законодавстві спостерігається тенденція до посилення вимог до обігу земель [32, с. 193].

Отже, проблемою відповідного правового регулювання права власності на землю є відсутність дієвих механізмів його реалізації, що призводить на практиці до відображення в державному акті про право власності, чи іншому правовстановлюючому документі не категорію земель як цільове призначення, а конкретний вид використання земельної ділянки, що значно ускладнює можливість власника самостійного вибору виду такого використання. Оформлення права на земельну ділянку передбачає видачу документів на всіх

етапах набуття права на земельну ділянку, так само як і отримання правовстановлюючого документа на заключній стадії.

2.3. Способи захисту речових прав та проблема їх класифікації

Варто відмітити, що полеміка навколо основних засобів захисту речових прав в системі цивільного права формує певне уявлення про те, що спосіб захисту правового інтересу має бути підставою природного зв'язку юридичних норм – зміст прав, що ними надаються, чи значення життєвих відносин, які цими нормами мають врегульовуватися.

Процеси захисту речових прав, на думку Харченка Г.Г. [52, с. 58], мають вибудовуватися в сторону формування демократичних засад у системі правовідносин. Аргументуючи свою позицію, він наводив, зокрема, приклад зі спадковим правом, особливості якого визначаються не особливостями змісту прав, з якими спадкове право має справу, а своєрідністю відносин, що регулюються, тим, що в них йдеться про майно померлого.

Судова практика останніх років також показала [37], що традиційні способи захисту речових прав в ряді випадків виявляються неефективними, коли мова йде про нерухомість. Використання віндикаційного та негативного позовів щодо нерухомості як петиційного засобу цивільно-правового захисту завжди спирається на наявність зареєстрованого юридичного титулу. Безперечним доказом такого титулу слугує лише реєстраційний запис у державному реєстрі речових прав. У разі ж, якщо такий запис є та засвідчує право відповідача на нерухомість, задоволення як віндикаційного, так і негативного позову виключається.

У подібних випадках, як зазначає В. Яроцький [61, с. 154], особа, що неправомірно втратила титул власника, змушена вдаватися до інших способів захисту порушеного права, традиційні ж способи захисту можуть виявитися ефективними тільки в випадках елементарного порушення права власності, яке не супроводжується юридичними діями по оформленню права. У перспективі розвитку законодавства у сфері речових прав справедливо було акцентувати

увагу на тому, що у Цивільному кодексі України необхідно визначити деякі принципові особливості захисту речових прав на нерухоме майно, що складаються в тому, що, якщо речове право на об'єкт нерухомості зареєстровано не за позивачем, а за іншою особою, речово-правові способи захисту мають застосовуватися тільки за умови, що дане право оскаржене позивачем шляхом пред'явлення вимоги про визнання права [61, с. 155].

Викладене дозволяє зробити висновок про те, що поява такого способу захисту речових прав, як визнання права, перш за все дала б можливість вирішити ряд правових колізій у сфері захисту прав на нерухоме майно.

В сучасних умовах існує ряд перешкод, які по суті ускладнюють процес правового забезпечення захисту речових прав. Зокрема, в умовах реалій України даний аспект стосується судової системи. Спостерігається ряд недоліків та правових колізій у застосуванні судових способів захисту речових прав. З цього приводу у публікаціях правників [51, 53, 61] вже висловлюють пропозиції щодо повернення старої редакції цивільно-правової відповідальності про компенсацію, оскільки вважається, що законодавець помилився. Водночас у тих випадках, коли неможливо встановити точний розмір збитків, завданих правопорушенням [50, с. 360]. З огляду на зазначене, а також те, що відповідні тарифи винагороди не визначені, наразі відсутній єдиний механізм визначення компенсації у правозастосовній практиці, тому для ефективного захисту правовласників слід віднайти альтернативні (додаткові) способи захисту їхніх майнових прав. У зв'язку із наведеним, може йтися про викладення у позовній заяві Організації Колективного Управління (далі - ОКУ) «основної» [37] вимоги про компенсацію єдиної грошової суми як усталеної у судовій практиці вимоги, а також, можливо, додатково викласти вимогу про відшкодування збитків та/або про стягнення доходу. Такі позовні вимоги ОКУ з огляду на новели законодавства вважатимуться такими, що не передбачені законом з точки зору їх одночасного викладення в позові та їх застосування судом, але такий порядок визначення способів закону не суперечить новелам законодавства щодо визначення ефективного способу (способів) захисту майнових прав [37].

Новели матеріального та процесуального права з метою ефективного захисту порушеного права правовласників надають можливість ОКУ для викладення у позовній заяві вимоги про компенсацію єдиної грошової суми як усталеної у судовій практиці вимоги, а також додатково визначати інші способи захисту із вимогами про відшкодування збитків та/або про стягнення доходу. За наслідками судового розгляду таких альтернативних вимог ОКУ суд за умови доведення позивачем правильності обраного способу захисту порушеного права зможе визначити у судовому рішенні найбільш ефективний спосіб захисту порушеного майнового права правовласника. Юридичним наслідком зазначених вище дій буде відновлення майнового стану потерпілого, створення такого стану, в якому правовласник перебував би, якби порушення його права не відбулося. Якщо зайняти іншу позицію, то права зацікавлених осіб залишаться незахищеними, і правосуддя не виконає покладених на нього завдань. У такому науково-практичному напрямі доцільно дослідити інші можливості ОКУ визначати нові ефективні способи судового захисту, які за аналогією визначення підстав звернення до суду ОКУ майновими авторськими правами за захистом авторського права можуть бути вирішені шляхом роз'яснення, узагальнення судової практики ВС, а також аналізу та узагальнення судової практики у справах, віднесених до компетенції Вищого суду з питань інтелектуальної власності після початку його діяльності [37].

Важливо також відмітити загальні перспективи розвитку системи захисту речових прав. Кабінет Міністрів України в цілому перебуває на шляху до імплементації Закону України щодо відкриття реєстрів власності. Оприлюднення такої інформації сприяє довірі між укладачами угод і відповідає демократичним тенденціям у світі. Як зазначає Е. де Сото, держава має забезпечити низку умов для реалізації ефективного захисту прав власників, зокрема це фіксування економічного потенціалу активів, об'єднання та інтеграція розпорошеної інформації в одній системі, відповідальність власників, підвищення взаємозамінності й ліквідності, побудова мережевої

спільноти та розвиток суспільних зв'язків, захист та паспортизація угод [58, с. 210].

Тож створення механізму щодо ефективного захисту угод є важливим елементом системи захисту прав громадян на приватну власність. Висновки і перспективи подальших досліджень. Аналіз діяльності вищих органів публічної влади у сфері захисту прав громадян на приватну власність передбачає розгляд вищих публічних органів державної влади, що безпосередньо формують політику держави.

Незважаючи на постійні проблеми з імплементацією законів в Україні, Кабінет Міністрів України в цілому виконує прийняті закони. Так, відповідно на сьогодні відкриті електронні реєстри осіб-підприємців, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру (Державтоінспекція МВС України). Відкриття реєстрів сприяє створенню середовища довіри між укладачами угод та відповідає демократичним тенденціям. Сьогодні діяльність вищих публічних органів влади щодо здійснення політики у сфері управління та захисту приватної власності демонструє певну фрагментарність, проте показує позитивну динаміку порівняно з попередніми роками.

Отже, підсумовуючи вищесказане можна узагальнити, що незважаючи на широкий вибір правових інструментів захисту речових прав, в сучасних умовах існує ряд перешкод, які ускладнюють процес правового забезпечення захисту речових прав. В умовах реалій України даний аспект стосується судової системи. Спостерігається ряд недоліків та правових колізій у застосуванні судових способів захисту речових прав. Судова практика останніх років також показала, що традиційні способи захисту речових прав в ряді випадків виявляються неефективними, коли мова йде про нерухомість. У перспективі розвитку законодавства у сфері речових прав справедливо було акцентувати увагу на тому, що у Цивільному кодексі України необхідно визначити деякі принципові особливості захисту речових прав на нерухоме майно, що складаються в тому, що, якщо речове право на об'єкт нерухомості

zareestrovano ne za pozivachem, a za inshoju osoboju, rechovo-pravovi sposobi zahistu majuť zastosovuvatisia tilky za umovi, sho dane pravo oskarzhene pozivachem shlyahom pred'yavlennia vymogi pro viznannia prava.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

За результатами проведеного дослідження можемо сформулювати наступні висновки:

1. Сучасний етап розвитку інституту речових прав характеризується суттєвими змінами в структурі цієї правової категорії, у розширенні змісту повноважень власника, розвивається процес зближення речових і зобов'язальних концепцій майнових прав, з'являються нові види «нематеріального» майна, які мають характеристики товару (інформація, ноу-хау та ін.).

2. Розглянувши різні погляди науковців та правові дискусії, слід зазначити, що речове право можна розглядати як право, яке дає можливість або вилучати корисні властивості речі шляхом користування, або використовувати як об'єкт інтелектуальної власності, або набути майнове благо (речі) у власність у майбутньому внаслідок задоволення вимоги боржником.

Майнове право як об'єкт є юридично гарантованою можливістю користуватися річчю, або використовувати об'єкт інтелектуальної власності, або набути майно у власність у майбутньому, що забезпечена обов'язком виконання, яка має самостійну мінову цінність, є відчужуваною і якою уповноважена особа в змозі розпорядитися на власний розсуд в межах, визначених законом. Визнання майнових прав опосередковано відбулося в ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу України. Поширення режиму майнових прав на ідеальні об'єкти (майнові права) можливе виключно в сенсі правової фікції, яка має прагматичне призначення. Конструкція речових прав в даному випадку забезпечує найповніші права на відповідні об'єкти (майнові права).

3. Узагальнюючи практику ЄСПЛ щодо захисту речових прав встановлено що ЄСПЛ (завдяки автономному тлумаченню) поширює дію ст. 1 Першого протоколу на речові права на чуже майно. Такий захист охоплює як обмежені речові права, які виникли на підставі закону, так і ті з них, які встановлені договором, наприклад, право оренди.

Для того, щоб речове право на чуже майно підпадало під дію ст. 1 Першого протоколу, необхідною є наявність у його суб'єкта економічного інтересу. Такі права передбачають обмеження права власності, тому мають бути законними та пропорційними передбачуваній законній меті.

Крім того, в окремих випадках незаконне володіння чужою річчю також може підпадати під дію ст. 1 Першого протоколу, за умови, що обставин справи надають заявникові правовий титул на матеріально-правовий інтерес, що знаходиться під охороною положень ст. 1 Першого протоколу до Конвенції.

4. Підтримана наукова точка зору про те, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно перебуває на межі приватної і публічної сфери права.

Дослідження змісту та особливостей державної реєстрації речових прав на нерухоме майно крізь призму їх правовстановлюючих властивостей, а також публічно-правового спрямування, дозволяє зробити висновок про те, що державна реєстрація є унікальним і особливим публічно правовим утворенням у приватноправових відносинах, публічно правовим елементом у юридичних механізмах виникнення, переходу та припинення прав, який дозволяє упорядковувати суспільні відносини, стабілізувати оборот нерухомості, забезпечувати інтереси власників, інших учасників цивільного обороту, держави та суспільства і отримувати необхідну інформацію про об'єкти нерухомого майна, їх стан, власників тощо.

5. Проблемою відповідного правового регулювання права власності на землю є відсутність дієвих механізмів його реалізації, що призводить на практиці до відображення в державному акті про право власності, чи іншому правовстановлюючому документі не категорію земель як цільове призначення, а конкретний вид використання земельної ділянки, що значно ускладнює можливість власника самостійного вибору виду такого використання. Оформлення права на земельну ділянку передбачає видачу документів на всіх етапах набуття права на земельну ділянку, так само як і отримання правовстановлюючого документа на заключній стадії.

6. Незважаючи на широкий вибір правових інструментів захисту речових прав, в сучасних умовах існує ряд перешкод, які ускладнюють процес правового забезпечення захисту речових прав. В умовах реалій України даний аспект стосується судової системи. Спостерігається ряд недоліків та правових колізій у застосуванні судових способів захисту речових прав. Судова практика останніх років також показала, що традиційні способи захисту речових прав в ряді випадків виявляються неефективними, коли мова йде про нерухомість. У перспективі розвитку законодавства у сфері речових прав справедливо було акцентувати увагу на тому, що у Цивільному кодексі України необхідно визначити деякі принципові особливості захисту речових прав на нерухоме майно, що складаються в тому, що, якщо речове право на об'єкт нерухомості зареєстровано не за позивачем, а за іншою особою, речово-правові способи захисту мають застосовуватися тільки за умови, що дане право оскаржене позивачем шляхом пред'явлення вимоги про визнання права.

Пропонуємо внести наступні зміни до чинного законодавства:

1. Внести зміни до ст. 177 Цивільного кодексу України з метою усунення неузгодженості зі ст. 190 Цивільного кодексу України, оскільки ст. 177 Цивільного кодексу України, яка розглядає як самостійні об'єкти цивільних прав на майно і майнові права (не називаючи при цьому майнових обов'язків), і ст. 190 Цивільного кодексу України, в якій під майном розуміються також майнові права та обов'язки.

2. У ч. 2 ст. 139 Господарського кодексу України виключити виокремлення зі складу оборотних активів такої їх складової як кошти, оскільки низкою нормативно-правових актів вони кваліфікуються як один із елементів зазначених активів оскільки вважаємо його зайвим, та цілком розкритим в п. 14.1.93 Податкового кодексу України (ст. 93) та в ч. 5 ст. 139 Господарського кодексу України.

3. Для правильного встановлення початкового терміну дії майнових прав на передачі (програми) організацій мовлення визначитися із визначенням змісту поняття здійснення передачі (програми). Та внести дані зміни в ч. 3 ст.

451 Цивільного. кодексу України, оскільки у законодавстві відсутнє офіційне тлумачення цього поняття, тому виходячи із сутності відносин щодо реалізації авторських та суміжних прав, перше здійснення передачі (програми) є її оприлюдненням насамперед шляхом публічного сповіщення.

4. З метою приведення у відповідність до положень ст. 104 Цивільного кодексу України, внести зміни у ст. 59 Господарського кодексу України оскільки згідно з існуючою редакцією зазначеної статті інші (немайнові) права та обов'язки до правонаступника не переходять.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [ред. від 21.02.2019]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 21.05.2019).
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/994_535.
3. Господарський кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 26.02.2019).
4. Податковий кодекс України: Кодекс України; Закон, Кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 21.05.2019).
5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV [ред. від 31.03.2019]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.05.2019).
6. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002 № 2947-III URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14/conv/page2>.
7. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III, редакція від 04.06.2017 [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
8. Про природно-заповідний фонд України Верховна Рада України; Закон від 16.06.1992 № 2456-XII [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.
9. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

11. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 15.05.2003 № 755-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> (дата звернення: 25.06.2019).

12. Деякі питання дерегуляції господарської діяльності: Постанова Кабінету Міністрів України; Статут, Порядок від 27.03.2019 № 367 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/367-2019-%D0%BF#n37> (дата звернення: 25.06.2019).

13. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку: Мінфін України; Наказ, Положення від 29.11.1999 № 290 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99> (дата звернення: 17.06.2019).

14. Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні: Постанова Національного банку України; Положення, Форма типового документа, Журнал, Акт від 29.12.2017 № 148 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0148500-17> (дата звернення: 25.06.2019).

15. Про авторське право і суміжні права: Закон України від 23.12.1993 № 3792-XII URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3792-12> (дата звернення: 25.06.2019).

16. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (дата звернення: 25.06.2019).

17. Про право власності на окремі види майна: Постанова Верховної Ради України від 17.06.1992 № 2471-XII URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2471-12> (дата звернення: 25.06.2019).

18. Про адміністративні послуги: Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17> (дата звернення: 25.06.2019).

19. Постанова Верховного Суду від 28 листопада 2019 року по справі № 227/3697/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85966365>. Дата звернення: 20 вересня 2019 року.

20. Постанова Верховного Суду від 20 листопада 2019 року по справі № 264/7188/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85966471>. Дата звернення 11 вересня 2019 року.
21. Гелецька І.О. Правова природа володіння за цивільним правом України. Науковий вісник Херсонського державного університету. Випуск 1.Том1. 2016.С. 102-104.
22. Дзера О.В. Інститут права власності за новим цивільним законодавством і європейські стандарти з охорони права власності. Університетські наукові записки. 2015. № 1-2. С. 69-75.
23. Ільків Н. Оформлення права приватної власності на земельну ділянку: новели законодавства. Вісник: проблеми цивільного права та процесу. 2012. №2. С. 122-130.
24. Ільчак О. В. Система контролю земель сільськогосподарського призначення. Актуальні проблеми економіки, 2015. №10. С. 270-276.
25. Кісель В.Й. Генезис уявлень про сутність права власності: історія та сучасність. Південно український правничий часопис, 2015. № 1. С. 114-116.
26. Ковач Д.Л. Процедура виникнення права приватної власності. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. 2013. №182. С. 103-111.
27. Козлова В.Я. Основи земельного законодавства України. Правничий часопис. 2014. № 3. С. 41-45.
28. Корнєєв Ю. В. Правове регулювання права приватної власності на земельні ділянки в Україні. Юридичний вісник, 2016. №2. С. 144-150.
29. Корнєєв Ю.В. Особливості права приватної власності на землю. Вісник МАУП, 2015. №11. С. 98-106.
30. Костяшкін І. О. Правове регулювання цільового призначення земель як умови забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні. Університетські наукові записки. 2013. №3. С. 316-323.
31. Кот О.О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики : монографія. Київ : Алерта, 2017. 494 с.

32. Кулинич О. П. Визнання недійсним державного акта на право власності на землю як спосіб його захисту: судова практика та шляхи її вдосконалення. Часопис Київського університету права. 2014. №2. С. 257-261.
33. Кулинич О.П. До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. 2014. №197. Ч. 1. – С. 182-188.
34. Лещенко Л. В. Права на земельну ділянку у складі спадщини: деякі проблемні питання. Часопис Київського університету права, 2013. №3. С. 192-195.
35. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Земельне право, 2016. №8. С. 83-87.
36. Лобунько А.В. Еволюція розвитку поділу земель за їх категоріями. Землевпорядний вісник. 2015. №11. С. 17-21.
37. Лобунько А.В. Поділ земель за основним цільовим призначенням як функція управління землекористуванням в Україні. Сторінка молодого вченого. 2016. №1-2. С. 165-171.
38. Малярчук Н. В. Право власності на земельну ділянку в контексті правового режиму земель природно-заповідного фонду та їх захисту. Юридичний вісник. 2013. №4. С. 13-17.
39. Мисник Н.В. Спори з ОКУ: останні тенденції судової практики. Протокол: веб-сайт. URL: https://protocol.ua/ru/pori_za_uchastyu_oku_ostanni_tendentsii_sudovoi_praktiki/ (дата звернення: 18.03.2019).
40. Мілімко Л. В. Провадження з реєстрації прав на земельні ділянки (поняття та ознаки). Юридичний вісник. 2014. №4. С. 108-111.
41. Мороз М.В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно. Форум права. 2014. № 3. С. 249-253.
42. Настіна О.І. Європейські стандарти захисту права власності на землю. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. 2015. №218. С. 121-126.

43. Нелін О. Питання права власності и володіння землею в українському звичаєвому праві. Юридична Україна. 2014. №10. С. 8-13.
44. Огій О. С. Землі як об'єкт права приватної власності сільськогосподарських кооперативів. Форум права. 2012. № 1. С. 685–690.
45. Пацурківський Ю.П. Основні підходи до визначення поняття та природи власності в цивільних правовідносинах. Науковий вісник Чернівецького університету. 2013. Випуск 682 (Правознавство). С. 59-64.
46. Пономарьов А. С. Оформлення речових прав. Юридичні акценти, 2014. №11. С. 5-11.
47. Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. Форум права. 2013. № 1. С. 822–830 URL.
48. Сидор В.Д. Теоретичні підходи до визначення ознак земельної ділянки. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2014. №27. С. 97-100.
49. Сіряченко І. І. Правові проблеми юридичних критеріїв розмежування правового режиму земель різних категорій у межах населених пунктів України. Південноукраїнський правничий часопис, 2017. № 3. С. 102-106.
50. Спасибо-Фатєєва І.В. Форми права власності. Вісник Академії правових наук України. 2011. № 3. С. 145-154.
51. Ткаченко Ю. В. Конституційні засади регулювання права власності в Україні. Форум права. 2014. № 4. С. 339–343.
52. Харитонов Є.О., Саніахметова Н.О. Цивільне право України: Підручник. Київ: Істина, 2003. 776 с.
53. Харитонova Т. Є. Дослідження та з'ясування сутності прав на чужі земельні ділянки. Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія». 2015. № 2. С. 117-128.
54. Харченко Г.Г. Основи речового права в цивільному кодексі України/ Цивільне право і процес. 2019. №6. С. 57-61.

55. Харченко Г.Г. Речові права: [монографія]. К.: Юрінком Інтер, 2015-432 с.
56. Холод В.В. Деякі аспекти визначення правового режиму земельної ділянки та багаторічних насаджень. Юриспруденція. 2014. №9. С. 182-185.
57. Чорнооченко С.І. Цивільний процес України: [монографія]. К. : ЦУЛ, 2014. 416 с.
58. Шевченко Я. Право приватної власності в Україні: проблеми і перспективи. Українське комерційне право. 2014. № 5. С. 17-24.
59. Шимон С. І. Майнові права в контексті сучасних концепцій права власності в цивілістиці. Часопис Київського університету права, 2012. №2. С. 192-195.
60. Шимон С. І. Сутність майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: спроба теоретичного осмислення. Держава і право. Юридичні і політичні науки. 2013. №59. С. 208-213.
61. Шимон С. І. Сутність майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: спроба теоретичного осмислення. Держава і право. Юридичні і політичні науки. 2013. Вип. 59. С. 208-213.
62. Щетина М.А. Особливості форм власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні. Правничий часопис. 2013. № 3. С. 325-327.
63. Яроцький В. Становлення та розвиток інституту речових прав в Україні. Право України. 2014. №2.-С. 150-160.
64. James and others v. The United Kingdom: Court Judgment 21.02.1986. App. 8793/79. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57507>.
65. Latridis v. Greece: Court (Grand Chamber) Judgment (Merits and Just Satisfaction). 25.03.1999. App. No 31107/96. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58227> (дата звернення : 01.04.2018).
66. Chiragov and others v. Armenia: Court. Judgment. 16.06.2015 (Merits) App 13216/05. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-176128>.

67. Dogan and others v. Turkey: Court Judgment 29.06.2004. App. 8803/02, 8804/02, 8805/02... URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-61854>.
68. Depallev. France, judgment of 29.03.2010. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-97978>.
69. Brosset-Triboulet and Others v. France, judgment of 29.03.2010. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98036>.
70. Varela M.D., Stival M.M. Urban environment in European international jurisprudence. *Veredas do Direito, Belo Horizonte*. 2017. V. 14. № 29. P. 373-395.
71. Sayin Y., Lehavi A., Oder B., Опок М. and others. Land Law and Limits on the Right to Property: Historical, Comparative and International Analysis. *EPLJ*. 2017. 6(1). P. 4-52.
72. S.V. the United Kingdom: Commission. Decision. 13.12.1984. App 10741/84. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-73818>.
73. Hutten-Czapska v. Poland: Court (Grand Chamber) Judgment App. № 35014/97. 19.06.2006. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-75882>.
74. Gronowska B. Poland and its “contribution” to the Strasbourg case - law. *Європейські студії і право*. 2014. №1. С. 15-30.
75. Kenna P. Land law, property, housing and the environment. *The European Court of Human Rights and Irish law*. 2009. P. 169-195.
76. The Association of Real Property Owners in Lodz, decision of 08.03.2011: URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-104329>.
77. Oneryildiz v. Turkey: Court Judgment 30.11.2004. App. 48939/99. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67614>.
78. Cohen M. R. Property and Sovereignty, *Cornell Law Review*. 1927. Vol. 13. P. 8-30.
79. Robertson M., Property and Ideology. *Canadian Journal of Law & Jurisprudence*. 2015. Vol. 8, Issue 2. P. 275-296.