

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІНФРАСТРУКТУРИ ТА ТЕХНОЛОГІЙ  
ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ



# МАТЕРІАЛИ

XI Міжнародної науково-практичної  
конференції

ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ПРАВОВОЇ НАУКИ  
В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ



22–23 травня 2021 року  
КИЇВ

**Спесівцев Денис Сергійович**  
кандидат юридичних наук,  
старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Волинського національного університету імені Лесі Українки  
г. Луцьк, Україна

**ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНО-ПРАВОВИХ  
СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ  
МАЙНО (НА ПРИКЛАДІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ)**

В контексті активних спроб цивілістів знайти ефективний критерій розмежування речових і зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав і вже досить тривалої дискусії з цього приводу саме лише термінологічне словосполучення «зобов'язально-правові способи захисту права власності» викликає інтерес, тим більше, що в юридичній літературі зазначається про здатність зобов'язально-правових способів захисту в цілому бути використаними для захисту речових суб'єктивних цивільних прав, зокрема, права власності [1, с. 311; 2, с. 170]. Крім того, такий підхід знаходить підтримку і у вищих судових інстанціях України. Зокрема, у своєму листі від 28 січня 2013 року № 24-150/0/4-13 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ прямо зазначав, що крім речових існують також зобов'язальні способи захисту права власності [3].

Окреслений стан речей викликає інтерес, а розгляд піднятої проблеми в контексті прав на нерухоме майно, цивільний оборот якого завжди перебував під пильною увагою законодавця, проявом чого є посилене використання в ньому охоронних юридичних механізмів, підвищує її актуальність.

Однією з продуктивних юридичних моделей правовідносин, що здатна виступити платформою для наукового розгляду піднятої проблеми, виступає правовідношення оренди штучно створеної нерухомої речі, тобто, будівлі, споруди або окремої їх частини (квартири, приміщення тощо).

Звертаючись до проблеми розмежування речових і зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав, як одного з базових аспектів окресленої проблематики, вважаємо за необхідне звернутись до критерію відповідної диференціації. На наше переконання, в якості основної, визначальної детермінанти для класифікації відповідних правових можливостей повинен виступати їх характер, а не підстава їх виникнення.

В цьому аспекті цілком обґрунтованою є термінологія, використовувана В. Я. Погребняком, який зазначає, що характерною ознакою речового права виступає панування над певним благом, яке забезпечує суб'єкту владу володарювати над ним і при цьому забезпечувати свої потреби та інтереси за рахунок відповідного блага власними діями. Своєю чергою зобов'язальне право називається вченим правом вимоги і відноситься до пасивного права, оскільки його здійснення, а тому і задоволення потреб та інтересів суб'єкта залежить від поведінки зобов'язаної особи [4, с. 76, 86]. Що ж стосується підстави виникнення таких прав, то вона не повинна розглядатись в якості критерію їх розмежування. Адже, як право власності, так і, наприклад, право вимоги інвестора у будівництво до забудовника можуть виникати на підставі договору, однак це не надає праву власності характеру права вимоги. Воно залишається правом панування, тобто речовим правом.

Водночас внаслідок укладення договору оренди штучно створеної нерухомої речі утворюється досить специфічна юридична конструкція. Передаючи річ у володіння і користування орендарю, орендодавець не перестає бути її власником, хіба що його право володіти і розпоряджатись річчю набувають опосередкованого характеру, обмежуються правами орендаря. Водночас передача власником відповідних правових можливостей орендарю і обмеження свого права власності здійснюється на підставі договору, який забезпечує відносний юридичний зв'язок між орендодавцем і орендарем.

З іншого боку, орендар набуває право володіння і користування відповідним майном від орендодавця і таким чином одержує можливість панувати над відповідною нерухомістю, проте обсяг його правових можливостей панування залежить від умов договору, безпосередньо визначається ним.

Таким чином, в результаті укладення договору оренди штучно створеного нерухомого майна орендодавець не втрачає правового статусу

власника відповідної речі і може захищати свої права на неї речово-правовими способами від третіх осіб. Також орендар має право володіти і користуватись відповідним майном, тобто панувати ним. Хоча обсяг таких прав є обмеженим і визначається договором, проте від третіх осіб орендар також має право захищати відповідні права речово-правовими способами (стаття 396 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)) [5, ст. 396]. Таким чином, зобов'язально-правова форма є лише способом налагодження відносного юридичного зв'язку між орендодавцем і орендарем й визначення обсягу прав, що переходять від першого до другого, не замінюючи їх правову природу.

Не виникає проблем, коли орендар не виходить за межі наданих йому прав. Зобов'язально-правова форма забезпечує стабільність відповідних відносин і, як правило, позбавляє орендодавця можливості згорнути відповідну юридичну модель. Проте, у випадку, коли орендар виходить за межі наданих йому правових можливостей панувального типу, він «зазіхає» на юридичного владу власника за яким зберігається вся повнота речових прав, за виключенням обсягу, переданого орендареві. І при цьому положення ЦК України визначають можливу реакцію орендодавця на відповідну поведінку орендаря, надаючи першому право ініціювати припинення відповідних правовідносин, зокрема шляхом розірвання договору.

В цивілістичній літературі розірвання договору найму (оренди) відноситься до зобов'язально-правових способів захисту [6, с. 98; 7, с. 141], що може обґрунтовуватись тим, що такий спосіб захисту використовується у договірних цивільних правовідносинах, а в якості однієї з умов його застосування виступає порушення договору іншим учасником.

Водночас положення ЦК України, які визначають порядок припинення договору оренди, досить ретельно підходять до цього питання. Зокрема, частина друга статті 773 ЦК України наділяє наймодавця правом вимагати розірвання договору та відшкодування збитків у випадку, якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм не за її призначенням або з порушенням умов договору найму [5, ст. 773]. Крім того, пунктами першим та третім частини першої статті 783 ЦК України встановлюється, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі, а також у випадку, якщо наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі [5, ст. 783].

Наведені положення демонструють характер здійснюваних порушень. Вбачається, що в наведених випадках наймач виходить за межі наданого йому за цивільно-правовим договором обсягу правових можливостей речового характеру, втручаючись у сферу юридичної влади орендодавця, чим одночасно порушує і умови договору оренди. Зокрема, у випадку використання речі не за її призначенням, наймач, здійснюючи надані йому права володіти і користуватись річчю, не дотримується встановлених договором мети і способу її використання, чим здійснює порушення умов останнього. В цілому використання речі не за її призначенням, наприклад,

використання нежитлової нерухомості для проживання або навпаки житлової нерухомості для здійснення бізнесу, має характер порушення зобов'язальних суб'єктивних цивільних прав, оскільки альтернативне використання речі може пов'язуватись з одержанням іншого розміру орендної плати. Проте, якщо використання нерухомості не за призначенням пов'язується з підвищеним зносом, тоді воно порушує не лише права вимоги орендодавця, проте також і його право власності, адже така поведінка орендаря є виходом за межі наданих йому правових можливостей у сторону юридичної влади орендодавця. Існування спеціальної підстави для виникнення права наймодавця вимагати розірвання договору найму (оренди), що пов'язана зі створенням недбалою поведінкою наймача загрози пошкодження речі (п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України) є безпосереднім свідченням того, що в такому випадку зобов'язально-правовий спосіб захисту у вигляді розірвання договору застосовується для усунення загрози речовим правам наймодавця.

В цілому підводячи підсумок під викладеним вище, слід визнати, що концепція використання зобов'язально-правових способів захисту права власності на нерухоме майно знаходить підтвердження щонайменше при використанні наймодавцем-власником такого способу захисту своїх прав як розірвання договору від порушень, здійснених наймачем.

Проведений аналіз показав, що використання відповідного способу захисту може пов'язуватись із загрозою порушення речових прав наймодавця у формі пошкодження речі, а його мета в такому разі полягатиме не стільки у захисті права вимоги наймодавця, скільки у забезпеченні схоронності відповідного майна для подальшого здійснення володіння, користування і розпорядження ним. Поряд із цим аналізований правовий спосіб захисту може бути використаний і для захисту суб'єктивних цивільних прав вимог наймодавця, зокрема права вимагати використання речі за її цільовим призначенням.

### **Література**

1. Домусчі С. Д. Класифікація способів захисту права власності від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння. Форум права: електрон. наук. фахове вид. 2011. № 1. С. 310–314. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm\\_2011\\_1\\_52](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2011_1_52) (дата звернення: 18.02.2021).

2. Гуліда О. М. Способи захисту права власності: поняття та класифікація. Наук. вісн. Херсон. держ. ун-ту. Серія: Юрид. науки. 2014. Вип. 2, т. 1. 168–173.

3. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28.01.2013 р. № 24-150/0/4-13. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VRR00095> (дата звернення: 18.02.2021).

4. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.

5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відом. Верхов. Ради України. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

6. Болокан І. В. Зобов'язально-правові засоби захисту прав сторін у договірних відносинах. Вісн. Запорізьк. нац. ун-ту. Юрид. науки. 2010. № 1. С. 96–103.

7. Філонова Ю. М. Загальна характеристика правових засобів захисту речових прав на чуже майно в Україні. Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Серія «Право». 2016. Вип. 41, т. 1. С. 140–143.

# **МАТЕРІАЛИ**

**XI Міжнародної науково-практичної конференції**

## **ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ПРАВОВОЇ НАУКИ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ**

**22 – 23 квітня 2021 року, м. Київ**

### **АДРЕСА:**

Україна, 04071, м. Київ, вул. Героїв Сталінграда, 2

тел.: +38(097)299-42-13

www. www.jurist.net.ua; www.duit.org.ua e-mail: duit\_pravo@i.ua

Підписано до друку 05.05.2021 р.

Формат 60x 84/16. Гарнітура Times New Roman.

Папір офсетний. Друк цифровий.

Умов.-друк. арк. 19,6.

Тираж 100 прим. Замовлення 2140-00/21.

Надруковано в друкарні редакційно-видавничого відділу  
Державного університету інфраструктури та технологій.  
Свідоцтво про реєстрацію Серія ДК № 6148 від 18.04.2018.  
03049, м. Київ-49, вул. І. Огієнка, 19.