

## ПОНЯТТЯ І ВИДИ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖУ НЕРУХОМІСТЬ

### CONCEPT OF RIGHTS LIMITED USE ANOTHER PERSON'S REAL PROPERTY AND THEIR KIND

Майка Н.В.,

аспірант

Хмельницького університету управління та права

Стаття присвячена висвітленню питань правового регулювання речових прав на чуже нерухоме майно. Проаналізовано сутність та види речових прав на чужу нерухомість. Надано пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства України.

**Ключові слова:** речові права на чуже нерухоме майно, право користування чужим майном (сервітут), право користування земельною ділянкою з метою забудови (суперфіцій), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Стаття посвячена освещению вопросов правового регулирования вещных прав на чужое недвижимое имущество. Проанализированы сущность и виды вещных прав на чужую недвижимость. Внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства Украины.

**Ключевые слова:** вещные права на чужое недвижимое имущество, право пользования чужим имуществом (сервитут), право пользования земельным участком в целях застройки (суперфиций), право пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис).

The article is devoted to coverage of legal regulation rights of the limited use another person's real property. To analyze the nature and types of rights of the limited use another person's real property. Make suggestions for improving the current legislation of Ukraine.

**Key words:** rights of the limited use another person's real property, the right to use another's property (easement), right to use the land for the purpose of development (superficies), right to use the land for agricultural needs (perpetual lease).

**Постановка проблеми.** Речові права на чуже майно як один з найдавніших інститутів речового та цивільного права становлять невід'ємний елемент правової системи більшості держав світу, зокрема України. Його значення важко переоцінити, особливо в умовах сучасного стрімкого розвитку речово-правових відносин і постійного пошуку економічно та організаційно найбільш вигідних способів використання об'єктів речових прав, багато з яких за своєю правовою природою є «чужими» для їх користувача (володаря), оскільки належать на праві власності іншій особі. Ключове ж місце в аспекті наукового обґрунтування та законодавчого закріплення речових прав на чуже майно завжди відігравав правовий режим нерухомості, що пов'язано з винятковою економічною цінністю та фізичною обмеженістю нерухомих об'єктів. Із причин, вказаних вище, не втратили свого значення речові права на чуже майно, об'єктом яких виступає нерухомість і досі.

**Стан опрацювання.** Дослідженням речових прав на чуже нерухоме майно займалися такі вітчизняні вчені, як-от: М. Гончаренко [1], І. Севрюкова [2], В. Мартин [3], О. Михайленко [4], В. Нагнибіда [5], В. Цюра [6].

Загалом у вказаних працях відпрацьовано поняття, систему речових прав на чуже майно, надано низку пропозицій щодо вдосконалення їхнього змісту та чинного законодавства. Разом із тим, попри досить велику кількість наукових праць, проблем у правозастосовній практиці цій сфері все ж не поменшало. Зокрема, деякі речові права, які формально не віднесені до речових прав на чуже нерухоме майно,

фактично є різновидом прав, похідних від права власності. Прикладом таких прав є право господарського відання та право оперативного управління, які обмежують власника у розпорядженні своїм майном.

**Метою статті** є здійснення дослідження правової природи класичних речових прав на чуже нерухоме майно, а саме сервітутів, суперфіцій та емфітевзису.

**Виклад основного матеріалу.** Проблема визначення правової природи речових прав на чуже нерухоме майно у цивільному праві України пов'язана передусім з тим, що, попри сталі погляди щодо розуміння правової природи таких прав у доктрині, у вітчизняному законодавстві, на жаль, відсутні чіткі положення щодо визначення їх понять, вичерпного переліку таких прав та підстав їх встановлення. Взяти хоча б перелік прав на нерухомість, який містить ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7] (далі – Закон). До вказаного переліку входить: 1) право власності; 2) речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладе-

ного на строк не менш як три роки; іпотека; право довірчої власності; інші речові права відповідно до закону; 3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва; 4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Натомість, основний акт ЦК України [8] у розділі «Речові права на чуже майно» встановлює, що речовими правами на чуже майно є право володіння, сервітут, суперфіцій та емфітевзис. Далі кодекс містить застереження, що, крім таких речових прав на чуже майно, законом можуть бути встановлені й інші речові права на чуже майно (ч. 2 ст. 395 ЦК України). Вбачається, що таким законом як раз і можна назвати Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Тому, як мінімум, у частині переліку названі акти мали б збігатись. Але, як бачимо, Закон запроваджує нові похідні від права власності права: право господарського відання, право оперативного управління, право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремою частиною), укладеного на строк не менш як три роки, іпотека, право довірчої власності, право власності на об'єкт незавершеного будівництва. Навіть поверхневий аналіз свідчить, що за своєю правовою природою ці права на вряд чи є речовими. Крім цього, таким підходом законодавець вводить дихотомію речових прав на чуже нерухоме майно, адже одночасно існують поняття речових прав на чуже нерухоме майно (згідно з термінологією ЦК України) та похідні від права власності речові права (за термінологією Закону).

Також варто відзначити, що з аналізу ЦК України (ст. 182) та чинного законодавства України відомо, що усі речові права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації і Законом конкретизовано, які саме. Проте і тут простежуються неточності у класифікації речових прав, ч. 1 ст. 4 цього закону виділяє й інші речові права, які підлягають реєстрації, відповідно до закону. Які саме, невідомо, адже на практиці державній реєстрації підлягають ті речові права, які чітко передбачені у названому Законі. В разі подання заяви щодо інших речових прав, які не названі у законі, виникає підстава для відмови у державній реєстрації прав, що встановлено п. 1 ч. 1 ст. 24 Закону: заявлене право не підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону.

Вбачається, що вказані суперечні положення потребують уточнення шляхом внесення відповідних змін до ч. 1 ст. 182 ЦК України і ч. 1 ст. 4 Закону щодо формалізації поділу прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації із визначенням критерію їхнього поділу на речові та зобов'язальні права. Також потребує внесення змін й ч. 2 ст. 395 ЦК України щодо встановлення вичерпного переліку речових прав на чуже майно, про що вже неодноразово відзначалось в юридичній літературі.

Щодо поняття та правової природи речових прав на чуже майно відзначимо, що сутність таких прав полягає в тому, що вони є «похідними» від основного речового права (права власності) та мають обмежений зміст порівняно з ним. За змістом вони надають уповноваженій особі право здійснювати господарський вплив на чужу нерухому річ без участі волі власника, в рамках, які визначені законом або договором. У літературі до ознак таких прав належать: 1) обмежений зміст речових прав на чуже майно; 2) похідний і залежний характер від права власності; 3) об'єктом цих прав є нерухомість; 4) таким правам властиве право слідування; 5) їх види, підстави виникнення і припинення, а також зміст мають визначатися лише законом; 6) здійснення цих прав не залежить від волі нерухомого майна; 8) надають праволодарю абсолютний характер захисту, зокрема від власника.

У доктрині цивільного права загальноприйнятою є думка, що речові права, зокрема речові права на чуже нерухоме майно, є абсолютними за своєю природою, вони покладають обов'язок на всіх третіх осіб, а тому потрібно, щоб усі особи були поінформовані про зміст і види таких прав [9, с. 206]. Тому побудова системи і формулювання вичерпного переліку таких прав становить невід'ємну необхідність, потребу цивільного обороту з метою забезпечення його стабільності та гарантування своєчасного і повного захисту прав та інтересів учасників цивільного обороту.

Загалом в юридичній літературі протягом тривалого часу становлення та розвитку наукової думки висловлювались численні підходи з приводу класифікації речових прав на чуже майно. Узагальнюючи запропоновані наукові концепції, можемо виокремити кілька базових підходів, що або охоплюють окремі аспекти сутності речових прав на чуже майно або ж претендують на універсальність та наднаціональний характер покладеного в їх основу класифікаційного критерію, здобуті на основі якого результати є важливими для будь-якого порівняльно-правового дослідження.

Першим зі згаданих підходів до класифікації речових прав на чуже майно є виокремлення їх за «зовнішніми» ознаками: 1) способом (або підставою) встановлення таких прав, які, залежно від конкретного речового права та особливостей національного законодавчого регулювання можуть виникати на підставі договору, закону, заповіту або рішення суду [10, с. 74]; 2) часом дії речового права (безстрокові та ті, що встановлюються на певний строк або до настання певної визначеної події, – строкові) [11, с. 54]; 3) за суб'єктами, між якими виникають правовідносини, пов'язані зі встановленням окремого речового права на чуже майно за тією чи іншою підставою та за конкретними визначеними об'єктами таких прав [12, с. 86].

Очевидно, що наведені класифікації дають змогу визначити лише окремі елементи юридичного складу, необхідного для виникнення речових прав на чуже майно та складові правовідносин, з якими

пов'язується їх встановлення, зміна та припинення, не визначаючи правової природи обмежених речових прав та не здійснюючи їх сутнісної диференціації, оскільки більшість із таких прав виникає у схожий спосіб, можуть бути строковими та безстроковими і пов'язуватись із подібним суб'єктивним складом. Усі речові права на чуже майно є абсолютними за своєю природою та можуть виникати з приводу одних і тих самих об'єктів (за винятком емфітевзису, суперфіцію, які виникають лише з приводу земельної ділянки, тощо), а тому суб'єктно-об'єктний критерій є непридатним для їх функціонального розмежування. Зустрічаються у науковій літературі і класифікації, засновані на критеріях ступеню обмеження прав власника [13, с. 526–528], поєднанні критеріїв сутності речового права на чуже майно та сфери його застосування [14, с. 90–91].

Також поширеним, але сутнісно «складнішим» підходом, ніж наведені вище, є класифікація речових прав на чуже майно за правомочностями особи, на користь якої встановлено обмежене речове право. Такий підхід обґрунтовували у своїх працях М. Череднікова [15, с. 318], Х. Вілінг [16, с. 6], М. Векштерн [17, с. 179] та інші. Так, Х. Вілінг виділяє: 1) право користування (узуфрукт, сервітути, спадкове право забудови та інші); 2) право використання майна (застава і речові обтяження); 3) права набуття (право переважної купівлі, заволодіння, право отримання речі в майбутньому). Цієї ж класифікації дотримується в своєму дослідженні речових договорів і Л. Василевська [18, с. 308] і частково В. Залеський, який в аспекті класифікації речових прав на чуже майно, за німецьким законодавством, визначає другу з наведених категорій як «права на отримання відомої цінності з чужої речі». Втім, ця категорія, на думку автора, також включає заставу (рухомого майна, іпотеку нерухомості, речові видачі, речовий та рентний борги) [19, с. 270]. За подібним критерієм ці категорії обмежених речових прав розподіляв ще професор О. Огоновський, який вказував, що речові права на чужі речі виокремлюються за різновидами оборотного вжитку (використання) будь-якої речі: вжиток може полягати у ужитковій вартості речі (Nutzungswerth), або в вартості її субстанції (Substanzwerth), де сутність першого у використанні речі (це «служебності» – сервітути), а другого – право на використання її продажної вартості або право на продаж речі (право застави) [20, с. 291].

Далі у розробленні цієї класифікації та її удосконаленні пішов вітчизняний дослідник В. Нагнибіда, що, поділяючи запропонований раніше Й. Покровським [21, с. 207–208] розподіл речових прав на чуже майно на права користування, права на отримання певної цінності з речі та права на її набуття, визначив класифікаційним критерієм такого розподілу юридичний зміст речових прав на чуже майно «передбачений і гарантований нормами об'єктивного права об'єм впливу [особи] на річ або право» [22, с. 89–90]. Таким чином, простежується чіткий зв'язок із категорією правового режиму – юридичний зміст обмежених речових прав слугує одним з елементів остан-

нього, закріплюється нормами права та виступає обсягом можливої поведінки, втіленим у тому чи іншому праві на чуже майно, що набувається, здійснюється та припиняється у врегульованому законом порядку.

Цінність підходу, запропонованого та розробленого вказаними науковцями, полягає у можливості визначення окремих видів речових прав на чуже майно за їх «внутрішньою» характеристикою, але не за простою сукупністю двох-трьох правомочностей, належних правомочній особі та «вилучених» з тріади права власності, а на основі ширшого поняття, яким є зміст суб'єктивного права – об'єм юридичного впливу, його спрямованість та мета, що визначають конкретні можливості особи впливати на чужу річ та ціль здійснення такого впливу. Сприймаючи таку класифікацію за основу під час здійснення нашого дослідження, з причин, що були викладені вище, зауважимо, що саме вона, у поєднанні з підходом, якого дотримувався, зокрема Х. Вілінг, дає змогу окреслити предмет нашого наукового інтересу з огляду на систему речових прав на чуже нерухоме майно. Адже ця категорія майна має специфічний правовий статус та спеціальний режим здійснення прав щодо такого майна.

Разом із тим аналіз наведених точок зору науковців дає підстави говорити про те, що в юридичній літературі, як і в законодавстві відсутній єдиний критерій віднесення до категорії речових прав на чуже майно тих чи інших прав на нерухомість. Така різноманітність підходів та відмінності у позиціях впливають на те, що правова природа окремих прав на нерухомість досі залишається невизначеною. Такими є, наприклад, право застави, право володіння.

Серед речових прав на чуже нерухоме майно, що підлягають реєстрації, найбільш чітко визначеними та реалізованими є сервітути, суперфіції та емфітевзис. Сервітути в законодавстві деяких країн ще мають назву «сусідські права» і передбачають право користування чужими речами. Особливе значення мають і так звані особисті сервітути. До них, зокрема, належить узуфрукт, право життєвого проживання в чужому житлі.

Закріпивши положення про права на чужі речі в ЦК України, законодавець все ж вдався до описового, загального підходу в частині визначення правового режиму цих прав.

Правовий режим здійснення сервітутних прав визначено у главі 32 ЦК України. Застосування загального підходу до визначення сервітутних прав у кодексі підтверджується відсутністю його визначення. Натомість, Земельний кодекс (ЗК) України визначає земельний сервітут як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Далі предметом встановлення сервітуту є лише нерухоме майно. Впливає це із змісту ст. 401 ЦК України та ст. 98 ЗК України, в яких фігурують лише «земельна ділянка», «інші природні ресурси» та «нерухоме майно» як предмети сервітутних прав. Такий підхід не можна вважати

виправданим. Адже розвиток ринкових відносин та ускладнення цивільного обороту зумовлює необхідність збагачення правових засобів, за допомогою яких можна було б користуватись чужими речами.

Сервітут надає власнику речі юридично гарантовану можливість вилучати у межах, передбачених законом, договором, рішенням суду, заповітом корисні властивості від залежної, підпорядкованої речі. Зазвичай ці права поділяються на дві групи: земельні сервітути та особисті сервітути. В основу поділу покладено відомий із часів римських юристів поділ сервітутів на реальні та персональні, який ґрунтувався на об'єктному критерії [23, с. 148–150], тобто сервітут визнавався реальним, якщо він встановлювався на користь речі. Натомість, сервітут, встановлений на користь особи, називався персональним.

Відомий такий поділ і законодавству України. Зокрема ст. 401 ЦК України передбачає, що право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватись щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна заради задоволення тих потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб. Сервітут може належати власникові сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Чинним законодавством України передбачено також лісовий сервітут. Зокрема ст. 23 Лісового кодексу України передбачає, що лісовим сервітутом є право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою. Водночас ч. 6 ст. 23 зазначеного кодексу встановлює норму про субсидіарне застосування положень чинних Земельного та Цивільного кодексів України. Разом із тим детальних положень щодо того, на користь чого встановлюється це суб'єктивне право, немає.

Аналізуючи зазначені положення вітчизняного законодавства, варто відзначити, що більшість норм стосуються саме земельного сервітуту, глави 32 ЦК України. За такого підходу законодавця, норми, які б визначили статус персональних сервітутів, не є виокремлені.

О. Білоцький вважає, що у ЦК України 2003 р. речові права на чуже майно отримали своє розширене законодавче закріплення. Він зазначає, що закріплені в ч. 1 ст. 395 ЦК України перелік речових прав на чуже житло не є вичерпним, адже ч. 2 цієї статті передбачає, що законом можуть бути встановлені й інші речові права на чуже майно. У зв'язку з цим в дисертації обґрунтовується, що речові права на чуже житло є різновидом обмежених речових прав, а також вказується про необхідність введення в цивілістику поняття «право користування чужим житлом (житловий сервітут)» [24]. Ми погоджуємось із вченим стосовно необхідності виділити окремо житловий сервітут, але вважаємо, що ця норма має бути включена у главу 32 ЦК України. Включення житлового сервітуту до видів речових прав на чуже майно є невиправданим, адже житловий сервітут є різновидом сервітуту і саме йому присвячено ст. 405 ЦК України.

Переважає більшість точок зору щодо житлового сервітуту міститься в підручниках, а також науково-практичних коментарях до ЦК України. Зокрема, І. Севрюкова досліджує питання, хто належить до членів сім'ї, коли та за яких підстав виникає право проживання [25, с. 353].

Відповідно до ст. 405 ЦК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. І. Севрюкова правильно зазначає: «Не зрозуміло, коли й на яких підставах виникає право проживання – на підставі прямої вказівки закону чи договору із власником» [26, с. 552–553.]. С. Погрібний вважає: «Сервітутне праворідношення виникає через закон згідно з ч. 1 ст. 402 ЦК України за наявності факту проживання особи разом із власником обтяженого сервітутом житла та спільне з ним користування цим житлом» [27, с. 281].

Незважаючи на значну кількість думок вчених, за змістом норми ст. 405 ЦК України можна дійти висновку, що право сервітуту виникає на підставі закону, однак сам момент виникнення цього речового права та порядок його виникнення, зміни та припинення варто було б визначити чіткіше.

З огляду на буквально тлумачення ч. 1 ст. 405 ЦК України, право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом виникає за наявності таких умов: 1) особа має бути членом сім'ї власника житла; 2) член сім'ї власника житла має проживати разом із ним, ч. 2 вищевказаної статті встановлює, що член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. За відсутності хоча б однієї умови особистий сервітут не виникає.

Ще одна суперечлива норма міститься в частині підстав припинення сервітутів. Мова йде про ч. 4 ст. 156 Житлового кодексу України [28], в якій передбачено, що припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє членів сім'ї права користування займаним приміщенням. Ця норма суперечить ЦК України в частині підстав припинення сервітутів: сервітут припиняється в разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту (п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України).

Окрім того, що в теоретичному плані існують суперечливі норми, неможливо не помітити, яким чином особистий сервітут виникає. Абз. 3 ст. 402 ЦК України передбачає здійснення державної реєстрації тільки щодо земельного сервітуту. Вказана норма суперечить ст. 182 ЦК України, в якій передбачено, що усі речові права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації та п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону,

згідно з якою право користування (сервітут) підлягає реєстрації.

Тому вважаємо за необхідне внести зміни до абз. 3 ст. 402 ЦК України та читати в такій редакції: «Право користування (сервітут) підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно».

Ще одним «класичним» правом на чужу річ є суперфіцій або право користування земельною ділянкою з метою забудови. Традиційно під правом забудови розуміють право тривалого користування чужою земельною ділянкою з метою зведення на ній однієї чи кількох будівель або споруд. На законодавчому рівні суперфіцій визначається як право на чужу річ, закріплюючи правовий режим відчужуваного, успадкованого права користування чужою земельною ділянкою з метою забудови (глава 34 ЦК України).

Варто сказати, що правова природа суперфіцію як речового права та його доцільність визнають в Україні не всі автори [29, с. 4–5]. Аргументація головним чином зводиться до того, що суперфіцій (як і емфітевзис) за конструкцією дублює право оренди землі, яке є більш практичним та простим у використанні. Однак практична значимість та можливість, що їх нині надає право суперфіцію, гарантії захисту прав суперфіціарія (зокрема від власника земельної ділянки) свідчать, що останнім часом інтерес до цього правового інституту значно зріс з боку бізнес-структур [30]. Перш за все, це викликано тим, що у разі оренди земельних ділянок, які знаходяться у комунальній власності, чинним законодавством передбачено проведення аукціону. Натомість, встановлення суперфіцію не передбачає конкурсних засад, а отже, процедура передачі земель у користування на основі суперфіцію є більш простою.

Аналіз цього права з точки зору ознак прав на чужу майно дає змогу дійти висновку про речовий характер цього права. Вчений В. Кутателадзе стверджує, що правом забудови є зумовлене певним строком речове, успадковане, відчужуване право [31]. Таких висновків, хоча і з використанням дещо інших аргументів, доходять й І. Севрюкова [32, с. 187–206.]. З огляду на це, підстав для віднесення цього права до прав із зобов'язальною правовою природою немає.

Подібний за механізмом правового регулювання до права суперфіцію є емфітевзис, недарма у гл. 16-1 ЗК України об'єднані норми щодо права користу-

вання чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови. Однак відмінною рисою права суперфіцію та права емфітевзису є мета користування земельною ділянкою. Метою встановлення емфітевзису є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. За змістом право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передбачає передачу права користування на певний строк за плату під використання з конкретною метою – ведення сільського господарства. Власне, зазначена мета і позначається на об'єкті емфітевзису.

**Висновки.** На підставі проведеного дослідження ми дійшли висновку, що не всі речові права, названі у законодавстві, є такими за природою. Деякі права на нерухомість, що підлягають державній реєстрації, взагалі не відповідають теперішньому розвитку ринкових відносин та не були відомі римському приватному праву. Такими правами є право постійного користування, право господарського відання та право оперативного управління, що визначені законодавством похідними та речовими правами.

Ці суперечні положення потребують уточнення шляхом внесення відповідних змін до ч. 1 ст. 182 ЦК України і ч. 1 ст. 4 Закону щодо формалізації поділу прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації із визначенням критерію їх поділу на речові та зобов'язальні права. До похідних речових прав (речових прав на чужу нерухомість) пропонуємо віднести: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право господарського відання, право оперативного управління, право постійного користування. До зобов'язальних прав – право оренди земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, іпотека, довірче управління майном.

Заради уніфікації плутанини у термінології вважаємо найбільш прийнятним використовувати термін «права на нерухомість, що підлягають державній реєстрації».

Також, вважаємо, потребує внесення змін до ч. 2 ст. 395 і ЦК України щодо встановлення вичерпного переліку речових прав на чуже майно, враховуючи інші норми законодавства.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Гончаренко М. Речові права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М. Гончаренко ; Університет внутрішніх справ. – Х., 1999. – 19 с.
2. Севрюкова І. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського громадянського права : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Громадянське право; підприємницьке право; сімейне право; міжнародне частне право» / І. Севрюкова ; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН України – К., 1998. – 204 с.
3. Мартин В. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В. Мартин ; М-во освіти і науки; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Л., 2006. – 18 с.
4. Михайленко О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. Михайленко ; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2003. – 20 с.

5. Нагнибіда В. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В. Нагнибіда ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. Корецького. – К., 2010. – 20 с.
6. Цюра В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В. Цюра; Київ. Нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2007. – 20 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.
9. Агарков М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. / М. Агарков [сост. предисл. примеч. В. Белов]. – М. : ЦентрЮрИнфоР, 2002. – Т. I. – 490 с.
10. Цюра В. Речові права на чуже майно : [наук.-практ. посібник] / В. Цюра. – К. : КНТ, 2006. – 167 с.
11. Бусуйок Д. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Д. Бусуйок ; Інститут держави і права ім. В. Корецького НАН України. – К., 2005. – 179 с.
12. Бусуйок Д. Обмеження прав на землю за законодавством України: [Монографія] / Д. Бусуйок. – К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2006. – 144 с.
13. Белов В. Гражданское право: Общая и Особенная части: [Учебник] / В. Белов. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. – 960 с.
14. Сулейменов М., Скрыбин С. Вещные права на чужую вещь / М. Сулейменов, С. Скрыбин // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б. Хаскельберга / Под ред. Д. Тузова. – М.: Статут, 2008. – 464 с.
15. Чередникова М. О вещных правах по гражданскому кодексу Российской Федерации / М. Чередникова // Актуальные проблемы гражданского права : Сб. статей / под ред. проф. С. Алексеева. – М. : Статут, 2000. – 318 с.
16. Wieling H.J. Sachenrecht / Hans Josef Wieling. – Berlin, Heidelberg, New York, Tokyo : Springer Verlag, 1997. – 531 S.
17. Венкштерн М. Основы вещного права / М. Венкштерн // Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / В. Бергманн ; пер. с нем. – М. : Издательство БЕК, 2001. – 336 с.
18. Василевская Л. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Василевская. – М.: «Статут», 2004. – 538 с.
19. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / рук. авт. кол. В. Залесский. – М. : Статут, 1999. – 648 с.
20. Огоновский О. Систем Австрийского права приватного / О. Огоновский. – Львів: Науки загальні і право річеве, 1897. – 336 с.
21. Покровский И. Основне проблемы гражданского права / И. Покровский. – М. : Статут, 1998. – 353 с.
22. Нагнибіда В. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В. Нагнибіда ; Інститут держави і права ім. В. Корецького НАН України. – К., 2010. – 231 с.
23. Нерсесов Н. Римское вещное право / Н. Нерсесов. – М. : Тип. А. Карцева, 1986. – 186 с.
24. Білоцький О. Речові права на чуже житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. Білоцький. – Київ : Б.в., 2011. – 19 с.
25. Цивільне право України: Академічний курс / За заг. ред. Я. Шевченко. – Т. 1. Загальна частина. – К. : Ін Юре, 2004. – 520 с.
26. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. У 2 ч. / За заг. ред. Я. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2004. – Ч. 1. – 692 с.
27. Цивільний кодекс України: Коментар. За заг. ред. Харитонова Є., Калітенко О. – Х. : ТОВ Одіссей, 2003. – 856 с.
28. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – № 28. – Ст. 573.
29. Кулинич П. Что такое земельный сервитут? Реанимация земельных сервитутов – объективное исследование правовой реформы / П. Кулинич // Юридическая практика. – 2003. – № 24 (286). – С. 4–5.
30. Суперфиций: материалы первого украинского юридического форума [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.urist.in.ua/showthread.php?t=5185&page=3>
31. Кутателадзе В. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В. Кутателадзе. – К., 2011. – 19 с.
32. Севрюкова І. Проблемні аспекти права забудови чужої земельної ділянки / І. Севрюкова // Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / [Я. Шевченко, Ю. Бошицький, А. Бабаскін, М. Венецька та ін.] ; відп. редактор Я. Шевченко. – К. : Інститут держави і права ім. В. Корецького НАН України, 2005. – С. 187–206.