



УДК 347.65+347.235

СУБЪЕКТЫ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ВОЗНИКНОВЕНИЮ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЧУЖОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Наталья МАЙКА,

аспирант

Хмельницкого университета управления и права

Аннотация

В статье проводится комплексное исследование субъектного состава правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество, система научных взглядов и разработок по этой проблеме. Осуществляется анализ юридической литературы и законодательной базы по исследованию правового статуса участников данных правоотношений. Автором предоставляется их характеристика, присущие им права и обязанности. На основе проведенных исследований предложена классификация субъектов правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество.

Ключевые слова: субъекты правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество, собственник, пользователь, третьи лица.

SUBJECTS OF LEGAL RELATIONS RELATED TO THE ORIGIN OF SPECIAL PROPERTY

N. Maika,

Khmelnytsky University of Management and Law

Summary

The article presents a complex study the subject composition of legal relations on acquisition of the limited use another person's real property. Look up the system of scientific views and developments on this issue. To analyze legal literature and legislation for research legal status of participants of these relations. The author is available, their characteristics, their inherent rights and responsibilities. Based on the conducted research, is given the classification of subjects of legal relations on acquisition of the limited use another person's real property.

Key words: subjects of legal relations on acquisition of the limited use another person's real property, owner, user, third parties.

Постановка проблемы. Вопросы правового регулирования относительно приобретения вещных прав на чужое недвижимое имущество и защита указанных прав уже давно являются предметом изучения юридической науки, поскольку указанные права имеют большое значение для развития рынка недвижимости, что является следствием экономической стабильности государства.

Правоотношения по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество опосредствуют общественные отношения, связанные с возникновением в управомоченных субъектов права пользования чужими недвижимыми вещами, которое сопровождается корреспондирующими ему обязанностями со стороны обязанных субъектов [1, с. 648]. Квалификация того или иного права в качестве вещного права на чужое недвижимое имущество влечет за собой весьма важные практические последствия в части структуры и характера правоотношений, которые возникают между

субъектами. К основным последствиям относятся:

1) такие правоотношения возникают лишь прямо и четко предусмотренным законодательством способом;

2) для возникновения таких правоотношений предусмотрена особая процедура – государственная регистрация;

3) сущность прав и обязанностей, которые составляют содержание правоотношений, определяется непосредственно Гражданским кодексом Украины (далее – ГКУ), Земельным кодексом Украины (далее – ЗКУ) и иными законами Украины;

4) защита прав субъектов таких правоотношений осуществляется в порядке, определенном законодательством, с применением способов защиты в отношении всех обязанных субъектов, в том числе собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлено вещное право на чужую вещь.

Очевидно, что в таких условиях интерес и потребность изучения и выяснения правовой природы субъектного

состава правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество значительно возрастает.

Актуальность темы исследования заключается в том, что на сегодняшний день отсутствуют комплексные работы по исследованию субъектного состава правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество.

Состояние исследования. Сейчас можно назвать около десятка работ, которые, так или иначе, рассматривают указанные вопросы, среди них – труды известных отечественных и зарубежных правоведов. В частности, таких как А.В. Белоцкий [2], Р.И. Марусенко [3], О.А. Михайленко [4], Я.М. Магазинер [5], М.И. Брагинский [6] и другие.

Целью и задачей статьи является исследование субъектного состава правоотношений по приобретению вещных прав на чужое недвижимое имущество, система научных взглядов и разработок по этой проблеме. Новизна работы заключается в том, что



в данной работе сделано комплексное исследование участников данных правоотношений.

Изложение основного материала. По своему правовому статусу субъекты правоотношений относительно вещных прав на чужое недвижимое имущество подразделяются на два основных вида: *собственники* чужих недвижимых вещей, в отношении которых устанавливается вещное право на чужое имущество, и *пользователи* – правообладатели, в чьих интересах установлено вещные права на чужое недвижимое имущество. Анализ действующего законодательства, в частности нормативных положений ст. 395-417 ГКУ [7], ст. 92-102-1 ЗКУ [8], а также правоприменительной практики, позволяет сделать вывод, что субъектами таких правоотношений являются как субъекты частного права – физические лица (в том числе физические лица-предприниматели) и юридические лица, так и субъекты публичного права (государство и территориальные общины в лице уполномоченных органов). Такие субъекты могут быть и в статусе владельцев, и в статусе пользователей.

Исследуя вещные права на чужое недвижимое имущество, украинские ученые в своих трудах также выделяют собственника и пользователя, как носителей указанных субъективных прав. В частности, А.В. Белоцкий отмечает, что основным носителем субъективных жилищных прав является собственник жилья, право собственности которого на жилье является первичным. В связи с этим автором по результатам исследования субъектного состава вещных прав на чужое имущество уполномоченных субъектов права пользования чужим жильем предложено именовать специальным термином – «пользователи чужим жильем» [2, с. 10]. Другой ученый, Р.И. Марусенко, утверждает, что субъектами сервитутных правоотношений целесообразно считать как собственников, так и пользователей (в широком понимании) земельных участков [3]. Михайленко О.А. определяет, что субъектный состав вещных титулов не собственника – эмпфитевзиса и суперфиция – представлен собственником участка и землепользователем [4]. Таким образом, большинство мнений ученых относительно субъектного состава являются похожими и согласо-

вываются с положениями гражданского законодательства и правоприменительной и нотариальной практики.

Действительно, в отношениях по поводу установления вещных прав на чужое недвижимое имущество именно собственник и пользователь такого недвижимого имущества являются теми субъектами, между которыми возникают правовые связи через опосредующие взаимные права и обязанности. Однако если более глубоко проанализировать статус субъектов, которые могут выступать на стороне собственника, можно сделать вывод, что здесь есть две категории таких субъектов: 1) собственники, которые свободно распоряжаются принадлежащими им объектами недвижимого имущества с целью установления вещных прав на чужое недвижимое имущество (физические лица, юридические лица частного права унитарного типа и т.д.); 2) собственники, которые имеют номинальное право распоряжения, однако для его реализации необходимо дополнительно решение уполномоченных субъектов (государство, территориальные общины, юридические лица публичного права, а также в ряде случаев – юридические лица частного права корпоративного типа). Названное разделение особенно актуально при установке таких прав на чужое недвижимое имущество, как эмпфитевзис и суперфиций. Ведь довольно часто на практике предоставлятелями земельных участков с целью застройки или для сельскохозяйственных нужд выступают местные территориальные общины в лице местных советов. И поэтому решение о выделении земельного участка принимается на заседаниях соответствующих советов.

Учитывая сказанное, по способу реализации правомочности по распоряжению недвижимыми вещами с целью установления относительно таких вещей вещных прав на чужое недвижимое имущество можно выделить: 1) собственников, которые осуществляют *правомочность распоряжения имуществом согласно собственному, прямому волеизъявлению*; 2) собственников, волеизъявление которых в отношении установления вещных прав на чужое недвижимое имущество (правомочность распоряжения), опосредованно определенными дополнительными

процедурами, в том числе которые имеют характер утверждения решения. Такая классификация имеет важное практическое значение, поскольку понимание того, с каким типом собственника мы имеем дело, существенным образом влияет на принятие пользователем решения о порядке установления вещного права на чужую недвижимость, сроках установления такого права, какие дополнительные нормативные требования он должен совершить, чтобы реализовать свое право. В связи с этим нужно отметить, что в Украине в свое время получила распространение практика передачи земельных участков из числа земель коммунальной собственности в пользование субъектов частного права на праве суперфиция в упрощенном порядке, без принятия решений коллегияльными органами, что имело своим следствием необходимость дальнейшего признания в судебном порядке решений об установлении суперфиция (предоставление согласия на заключение договоров суперфиция), а также самих договоров суперфиция [9].

Аналогичная ситуация имеет место когда земли принадлежат юридическим лицам, и договоры заключаются от имени таких юридических лиц за подписью руководителя, в то время как уставными документами предусмотрено, что решение о заключении таких договоров должны утверждаться на собрании правления.

Также важным является понимание того, какие полномочия остаются у собственника после установления в отношении его недвижимости вещного права на чужое имущество. По этому критерию следует выделить: 1) собственников, которые *сохраняют относительно вещи всю полноту правомочий собственника*, кроме тех, относительно которых законодательством или договором предоставлено право пользования другим лицам – пользователям; и 2) собственников, которые *теряют в отношении своей вещи правомочности владения и пользования*, оставаясь номинальными собственниками. Первый тип субъектов-собственников мы встречаем в случаях, когда имеет место, например, установление сервитута. У собственника остается вся полнота влияния на недвижимую вещь. Однако он обязан допускать к



своей вещи пользователя и терпеть его деятельность по использованию полезных свойств вещи в установленных пределах (установление права проезда, права прохода, права проживания, права забора воды и тому подобное). Второй тип собственников возникает при установлении суперфиция или эмфитевзиса. Владелец теряет право пользования земельным участком, переданным под застройку, и любая хозяйственная деятельность собственника на таком участке допускается лишь в установленных пределах с разрешения пользователя.

По похожим критериям можно разделить и пользователей: 1) пользователи, которые приобретают всю полноту правомочностей пользования и владения; 2) пользователи, которые имеют право лишь на определенное, ограниченное пользование чужими объектами недвижимости.

Также пользователей можно разделить на основе того на каком основании возникло вещное право на чужое недвижимое имущество: 1) на основании законодательства; 2) на основании договора; 3) на основании решения суда; 4) на основании административного акта. Важность этой классификации заключается в том, что в зависимости от основания возникновения вещного права на чужое недвижимое имущество будет определяться и основание прекращения такого права, а также его содержание, объем правомочностей, порядок передачи недвижимого имущества в пользование и осуществления фактического использования. Ведь от полноты правомочностей пользователя зависят также и правомочности, которые остаются у собственника.

Таким образом, приведенные классификации показывают, что в правоотношениях относительно вещных прав на чужое недвижимое имущество основными участниками являются собственник и пользователь. Вместе с тем если анализировать правоотношения относительно вещных прав на чужое недвижимое имущество с точки зрения их вещественного содержания, следует отметить, что субъектами таких правоотношений являются также все *третьи лица* (в том числе и собственник). Такой вывод следует из сущности вещных прав на чужое имущество, где можно выделить два вида правоотношений:

отношений: относительные (между собственником недвижимого имущества и пользователем) и абсолютные (между пользователем и всеми третьими лицами). Такой вывод обусловлен тем, что пользователю предоставляется право требовать от всех других участников гражданского оборота определенного поведения (пассивного или активного), в частности когда речь идет о правах на собственные действия – требовать от обязанных лиц не препятствовать пользованию имуществом [5, с. 68–69]. Это как раз касается абсолютных правоотношений, где обязанность третьих лиц имеет пассивный характер и состоит в воздержании от действий, которые бы препятствовали уполномоченному лицу (пользователю) в осуществлении его полномочий [10, с. 23].

Что касается третьих лиц, то в целом сюда относятся все, кто так или иначе могут иметь отношение к порядку реализации пользователем своих правомочий, которые следуют из вещного права на чужое недвижимое имущество, или же вообще обезличенная совокупность всех физических и юридических лиц, относительно которых возлагается обязанность не нарушать своими действиями прав пользователя. По характеру поведения относительно пользователя всех третьих лиц можно разделить на два вида: 1) третьи лица, которые обязаны воздерживаться от действий, связанных с препятствованием пользователю осуществлять свои права; 2) третьи лица, которые обязаны совершать определенные активные действия с целью реализации пользователем своих полномочий, которые вытекают из содержания установленного вещного права на чужую недвижимую вещь (например, допускать на территорию, открывать технические сооружения для забора воды и тому подобное).

С точки зрения интереса третьи лица также могут быть такими, что не имеют личного интереса в установлении и осуществлении пользователем вещного права на чужую недвижимую вещь и третьи лица, интересы которых затрагиваются при осуществлении пользователем права на чужую вещь. В последнем случае речь идет, прежде всего, об интересах субъектов, которые территориально относятся к объекту недвижимого имущества, в отношении которого установлено вещное право

на чужое имущество. Так, осуществляя проезд по территории земельного участка, пользователь может наносить вред интересам собственнику соседнего земельного участка (шум, пыль, грязь и тому подобное). Следует отметить, что интересы таких третьих лиц в отдельных случаях могут влиять на объем и полноту реализации пользователем своих прав, а иногда такой пользователь может даже испытывать ограничения в осуществлении своего права в определенный способ (например, проезд только в светлое время суток и др.).

В ст. 411 ГК Украины определено право пользователя на отчуждение права пользования. Это означает, что землепользователь может передать вещное право собственнику участка или другим лицам путем заключения гражданско-правовых договоров или иных сделок. Заключение такого договора с собственником или другими лицами имеет важный практический результат – расширение субъектного состава правоотношений по возникновению вещных прав на чужое недвижимое имущество. Ведь в таких правоотношениях появляется два новых участника со специфическим статусом – *пользователь, который передает (передает) вещное право на чужое недвижимое имущество (продавец, даритель и т.п.), и лицо, которое приобретает (приобрело) такое право* (покупатель, одаряемый). Отчуждение, которое осуществляется в полном объеме, не вызывает вопросов относительно приобретения вещного права, ведь фактически и юридически вещные права переходят от первоначального пользователя к новому. В таком случае стоит говорить об *исключительном отчуждении* права пользования чужой недвижимостью. Однако если рассмотреть отчуждение, которое осуществляется не в полном объеме, а частично, то есть с оставлением за первоначальным пользователем всех или части правомочий, стоит сделать один важный вывод. Судя по тому, что вещь как объект права собственности может находиться в общей совместной собственности или в общей частичной собственности, усматривается, что и право пользования как объект таких правоотношений по отчуждению права пользования чужой недвижимой ве-



стью может находиться в совместном пользовании. В таком случае стоит говорить о *неисключительном отчуждении вещного права на чужое недвижимое имущество*. Следует отметить, что по аналогии с отношениями аренды, очевидно, что походной пользователь не может иметь больше полномочий по реализации владения и / или пользования чужой недвижимой вещью по сравнению с первичным субъектом вещного права на чужое недвижимое имущество.

Общие требования к субъектам каких-либо гражданских правоотношений так же применяются относительно возникновения вещных прав на чужое недвижимое имущество. Такими субъектами могут быть любые участники гражданских отношений, к которым ст. 2 ГКУ отнесены физические и юридические лица, государство Украина, Автономная Республика Крым, территориальные общины, иностранные государства и другие субъекты публичного права. Участники должны быть наделены гражданской правосубъектностью, определяющую роль в которой, играет дееспособность.

Государство в этом отношении является особым субъектом гражданского права, специфика которого обусловлена осуществлением публично-правовых полномочий в обществе. Эту позицию высказывали М.И. Брагинский [6, с. 135], С.Н. Братусь [11, с. 93] и другие. Вступая в гражданские правоотношения, государство, не теряя своих публично-правовых полномочий, действует на равных правах с другими участниками таких правоотношений. Дзера Ю.М. указывал, что правосубъектность государства является особой, и состоит из таких элементов как гражданская правосубъектность и административная правосубъектность (компетенция). Под административной правосубъектностью государства ученый понимал совокупность полномочий, прав и обязанностей государства в пределах его территории, принадлежащих ему в соответствии с Конституцией Украины или законами и являются отличными от компетенции других публично-правовых образований в составе государства (АРК и территориальных общин). Гражданская правосубъек-

тность государства имеет специальный характер, то есть государство в лице создаваемых им органов государственной власти приобретает и осуществляет гражданские права и обязанности в установленных Конституцией Украины пределах и согласно законам Украины [12].

Территориальная община является субъектом гражданско-правовых отношений, под которым следует понимать жителей, объединенных постоянным проживанием в пределах села, поселка, города, являющихся самостоятельными административно-территориальными единицами, или добровольное объединение жителей нескольких сел, имеющих единый административный центр (ст. 1 Закона Украины «О местном самоуправлении» [13]). Территориальная община, в качестве предпосылки к участию в гражданских правоотношениях, имеет гражданскую правосубъектность, гражданские право- и дееспособность, что в целом не имеют отличий своего содержания по сравнению с другими участниками гражданских правоотношений [14].

Рассматривая субъектный состав невозможно обойти институт представительства, который тесно связан с реализацией субъективных вещных прав на чужое недвижимое имущество. Как отмечал Е.О. Харитонов, в наиболее общем виде представительством является использование правосубъектности данных лиц для реализации прав и обязанностей и защиты прав других лиц [15].

Представительство по доверенности основывается на договоре или акте органа юридического лица. Важным является определение формы доверенности для установления вещных прав на чужое недвижимое имущество. Основное правило закреплено в ст. 245 ГКУ относительно формы доверенности. Оно заключается в том, что доверенность совершается в такой же форме, в которой согласно законодательству должна совершаться соответствующая сделка. Согласно ч. 1 ст. 206, ч. 2 ст. 402 ГКУ договор об установлении вещных прав на чужое недвижимое имущество подлежит регистрации в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав закрепленной ст. 182 ГКУ. Поэто-

му можно считать, что доверенность должна быть заключена в письменной форме. Если же вещные права приобретаются в порядке наследования, например в форме завещания, то доверенность требует удостоверения нотариусом или другим должностным служебным лицом.

Кроме непосредственных участников правоотношений относительно вещных прав на чужое недвижимое имущество, то есть собственника, пользователя, третьих лиц и их представителей, следует отметить еще одного участника, который имеет непосредственное отношение к порядку возникновения таких прав. Как отмечалось, вещные права на чужое недвижимое имущество возникают с момента осуществления государственной регистрации этих прав, а потому считаем, что к субъектам упомянутых правоотношений также следует относить специального субъекта – регистратора, основной задачей которого является юридическое подтверждение возникновения, прекращения или перехода прав на недвижимое имущество.

Вопрос об отнесении регистратора к непосредственным участникам гражданских правоотношений обычно не является однозначным, ведь регистратор не приобретает гражданских прав и обязанностей в отношении вещных прав на чужое недвижимое имущество. Вместе с тем, если говорить об участниках правоотношений касательно возникновения таких прав, регистратор приобретает специфический статус и выполняет особую роль в таких отношениях, так как совершение соответствующего регистрационного действия является тем определяющим юридическим фактом, в силу которого возникают, изменяются и прекращаются вещные права на чужое недвижимое имущество.

Согласно ч. 1 ст. 10 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» [16] государственным регистратором является:

1) граждане Украины, которые получили высшее юридическое образование, отвечающее квалификационным требованиям, установленным Министерством юстиции Украины, и находятся в трудовых отношениях с



субъектом государственной регистрации прав;

2) нотариус;

3) государственный исполнитель, частный исполнитель – в случае государственной регистрации обременений, наложенных во время принудительного выполнения решений в соответствии с законодательством, а также в случае государственной регистрации прекращения ипотеки в связи с приобретением (передачей) по результатам публичных торгов (аукционов) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

В контексте нашего исследования непосредственное отношение к возникновению, изменению или прекращению вещных прав на чужое недвижимое имущество имеют регистраторы, которые относятся к категории 1 и 2, то есть государственные регистраторы, которые соответствуют установленным Министерством юстиции Украины квалификационным требованиям и находятся в трудовых отношениях с субъектом государственной регистрации прав, а также нотариусы.

Выводы. Таким образом, подытоживая вопрос относительно участников правоотношений по возникновению вещных прав на чужое недвижимое имущество, следует отметить, что в них участвуют два вида субъектов: 1) непосредственные участники правоотношений по возникновению вещных прав на чужое недвижимое имущество, к которым относятся собственник, пользователь, все третьи лица и их представители, а также первичные и похідные пользователи в отношениях по отчуждению прав на чужое недвижимое имущество. При этом в последнем случае первоначальные пользователи могут сохранять статус фактических пользователей или превращаться в номинальных пользователей; 2) косвенные участники, которые непосредственно не приобретают гражданских прав и обязанностей, однако своими действиями способствуют возникновению вещных прав на чужое недвижимое имущество. К последним относятся государственные регистраторы, к компетенции которых в соответствии с законодательством отнесено совершение действий по регистрации возникновения, изменения и / или прекраще-

ния вещных прав на чужое недвижимое имущество.

Список использованной литературы:

1. Скакун О. Теорія держави і права: (Енциклопедичний курс) : підручник [Текст] / О. Скакун. – Харків : Еспада, 2006. – 775 с.

2. Білоцький О.В. Речові права на чуже житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 [Текст] / О.В. Білоцький. – К., 2011. – 18 с.

3. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис... канд. юрид. наук : 12.00.06 [Текст] / Р.І. Марусенко ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2005. – 211 с.

4. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис... канд. наук : 12.00.03 [Текст] / О.О. Михайленко. – К. – 2003. – 212 с.

5. Магази́нер Я.М. Объект права [Текст] / Я.М. Магази́нер // Очерки по гражданскому праву. Сборник статей ; отв. ред. О.С. Иоффе. – Л. : Издательство ЛГУ, 1957. – 134 с.

6. Брагинский М.И. Участие Советского государства в гражданских правоотношениях [Текст] / М.И. Брагинский. – М. : Юрид. Лит., 1981. – С. 135.

7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

9. Рішення Апеляційного суду Херсонської області від 29 квітня 2014 року № 22п/791/608/2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/47187356>.

10. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву [Текст] / М. М. Агарков. – М. : Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 192 с.

11. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права [Текст] / С.Н. Братусь. – М. : Госюриздат, 1950. – 367 с.

12. Дзера Ю.М. Держава як учасник цивільних правовідносин [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук :

12.00.03 [Текст] / Ю.М. Дзера ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2011. – 20 с.

13. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.

14. Первомайський О.О. Участь територіальної громади у цивільних правовідносинах [Текст] : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О.О. Первомайський ; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2003. – 20 с.

15. Харитонов Є.О. Добровільне представництво у цивільному праві України [Текст] / Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, А.І. Дрішлюк. – К. : Істина, 2007. – 176 с.

16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Майка Наталья Владимировна – аспирант Хмельницького университета управления и права

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Maika Natalia Vladimirovna – Postgraduate Student of the Khmelnytsky University of Management and Law

N. Maika_law@meta.ua