

*М. С. Федорко*

*старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Одеського національного університету імені*

*І. І. Мечникова*

## **ПРАВО ОЧІКУВАННЯ ЯК ОБМЕЖЕНЕ РЕЧОВЕ ПРАВО В КОНТЕКСТІ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ**

Концепція оновлення Цивільного кодексу України (далі – Концепція), яка була підготовлена членами Робочої групи, створеної на виконання Постанови Кабінету Міністрів України Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України від 17 липня 2019 р. № 650 передбачає структурні та змістовні зміни системи речових прав. Напрями оновлення Книги третьої «Право власності та інші речові права» Цивільного кодексу України, запропоновані у Концепції, свідчать про тяжіння до німецької моделі системи обмежених речових прав. Перспектива введення нових конструкцій обмежених речових прав зумовлює необхідність проведення їх теоретичного дослідження, зокрема, права очікування.

Розробники Концепції пропонують розуміти право очікування як «майнове право, яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав» [1], сутність якого полягає у можливості особи, яка володіє річчю набути у майбутньому право власності на цю річ, у разі виконання нею умов, зазначених у договорі або в законі. Закріплене у Концепції визначення права очікування, як «обмеженого речового права, згідно з яким володілець цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому» [1] виявляє його подібність із речовим правом очікування у німецькому праві (Anwartschaftsrecht).

Anwartschaftsrecht не закріплено на законодавчому рівні, але визнається в теорії та в судовій практиці. Основні положення, які характеризують Anwartschaftsrecht зводяться до наступного: 1. Право очікування є самостійним речовим правом, яке надає управленій особі повноваження з володіння, користування та частково розпоряджання річчю; 2. Право очікування має направленість на отримання майна у власність у майбутньому; 3. Захищається речовими позовами; 4. Має властивості речових прав, зокрема, слідування за річчю, можливість відчуження та передавання у заставу.

Anwartschaftsrecht застосовується у спадковому і сімейному праві, як спосіб забезпечення оплати товару, як право покупця нерухомості з моменту укладення договору до моменту реєстрації права в поземельній книзі; як право забудовника, що виникає з моменту укладення договору про придбання права на земельну ділянку для будівництва до завершення будівництва і передачі речі.

На сьогодні, українське законодавство розглядає правомочності набувача («майбутнього власника») щодо речі, яку він набуває, як складові зобов'язального правовідношення, а ні елементи самостійного суб'єктивного права на дану річ. Так, згідно зі ст. 697 ЦК України договором може бути встановлено, що право власності на переданий покупцеві товар зберігається за продавцем до оплати товару або настання інших обставин.

В літературі відстоюється позиція розуміння права очікування, як «майнового права особи, яка володіє річчю з метою наступного придбання на неї права власності в разі виконання володільцем умов, зазначених у договорі або в законі» [2, с. 803].

При вирішенні спорів у сфері інвестиційного будівництва, українською судовою практикою було сформовано певні положення які характеризують право очікування як речове, що було зумовлено необхідністю захисту прав інвесторів. Так, у Постанові Верховного Суду України від 30 січня 2013 року у справі № 6-168цс12 зазначено, що «право очікування є майновим правом, яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Зазначене майнове право є обмеженим речовим правом, згідно з яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому» [3]. Проте, застосування речово-правових способів захисту, зокрема визнання права власності, виявилось ускладненим, адже не відповідало положенням ст. 392 ЦК України, адже позов про визнання права власності може бути пред'явлено, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; якщо особа втратила документ, який засвідчує право власності. Згодом було визнано єдиний виняток із зазначеного правила та встановлено можливість захисту права правоочікувача в такий спосіб, як визнання права власності. Аргументація зводилась до того, що «згідно з положеннями ст. 15, 16 ЦК України, кожна особа має право на захист свого порушеного права у разі його порушення, невизнання або оспорування. Одним зі способів захисту права та інтересу є визнання права. Захист майнових прав на новостворене майно, введене в експлуатацію та оформлене (зареєстроване) на іншу особу, у разі невизнання цієї особою прав позивача на спірне майно здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, то захист майнового права здійснюється на загальних засадах цивільного законодавства (зокрема, на підставі ст. 392 ЦК України)» [4].

Принцип вичерпності переліку речових прав, закріплений на рівні Цивільного кодексу України, передбачає можливість існування лише тих речових прав, які прямо вказані у законі, тому, здається сумнівним визначення змісту речового права судом, про що наголошувалося в літературі [5, с. 42]. З огляду на зазначене, пропозиція розробників Концепції щодо закріплення права очікування у ЦК України, як обмеженого речового права, уявляється доцільною та такою, що відповідає потребам суспільства. Право очікування може знайти ши-

роке застосування не тільки у сфері інвестування у будівництво, а й у рамках спадкових правовідносин тощо.

### **Література**

1. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім “АртЕк”, 2020. 128 с.
2. Майданик Р. А. Речове право : підручник. Київ : Алерта, 2019. 1102 с.
3. Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 року у справі № 6-168цс12 URL: [https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(print\)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(print)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3)
4. Постанова Верховного Суду від 13.05.2019 № 760/17864/16-ц. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81722147>
5. Рим Т. Поняття права очікування як категорії в інвестиційному процесі будівництва // *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 12. С. 40-46.