

Філоненко Анна Ігорівна
студентка III курсу факультету
правничих наук
Національного університету
«Києво-Могилянська академія»

Науковий керівник:
Д. ю. н., доцент,
доцент кафедри приватного права
Музика Леся Анатоліївна

ІНСТИТУТ ПРАВА ОЧІКУВАННЯ В УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Вперше у національній судовій практиці про інститут права очікування було зазначено у постанові Верховного Суду України від 30 січня 2013 року [1]. Поява цього інституту пояснюється нагальною потребою врегулювати перш за все відносини у сфері інвестиційного будівництва (фінансування будівництва), захистити права інвесторів, які до 2013 року не були захищені належним чином.

До винесення вище зазначеної постанови, виникнення права власності на об'єкт будівництва було пов'язано безпосередньо з об'єктом будівництва і виникало в той момент, коли виникав сам об'єкт. З таких розумінь, право власності виникає в той момент, коли об'єкт будівництва буде вже побудовано. Допоки триває будівництво – у інвестора ще не виникає суб'єктивного цивільного права, однак у нього існує дещо більше, аніж просто інтерес.

Практика показує, що суди почали виходити з того, що поки триває процес будівництва – у інвестора є право очікування. В такий спосіб суди почали захищати інвесторів, визначивши, що на певний момент їм належить право очікування, яке в майбутньому переросте в право власності (судова справа № 754/11053/21 від 21 грудня 2021 року [2], № 643/18325/15-ц від 14 червня 2016 [3], № 754/15607/20 від 17 серпня 2021 року [4] про визнання майнового (речового) права на об'єкт незавершеного будівництва, судова справа № 754/11751/21 від 6 грудня 2021 року про визнання майнового права, у

тому числі прав на отримання в натурі та оформлення у власність після завершення будівництва [5]). З цього випливає, що право очікування – це майнове право, яке пов'язує з майбутніми майновими наслідками (вигодами).

Суд у постанові визначив, що « ... майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складовою майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за 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» [1]. Отже, з цього рішення можна зробити висновок, що:

- *у інвестора наявне майнове право;*
- *воно є складовою майна як об'єкта цивільних прав;*
- *майнове право – це обмежене речове право, яке не є тотожним речовому праву на чуже майно;*
- *інвестор наділений певними, але не всіма правами власника майна. Права власності на майно ще не має, однак це майнове право засвідчує правомочність його власника отримати право власності на відповідне майно у майбутньому.*

Вважаємо за необхідне звернути увагу на хибу (спірне положення, невдале положення), яку допустив Верховний Суд України, визначаючи у постанові від 30 січня 2013 року загальне визначення майнового права як обмеженого речового права. Варто було вказати, що у цій постанові йдеться про майнове право лише у відповідному контексті, а не про загальне визначення майнового права, яке відсутнє у національному законодавстві (не беручи до уваги частину другу статті 190 ЦК України).

Варто також зазначити, що не доречно у вище зазначеній постанові було визначено суб'єкта права очікування як власника майна. Так, у пункті 3.16 "Концепції оновлення Цивільного кодексу України" визначається, що «обмежене речове право очікування є правом особи, яка володіє річчю з метою

наступного придбання на неї права власності, у разі виконання *володільцем* умов, зазначених у договорі або в законі» [6, с. 23-24]. Роман Майданник у зв'язку з цим зазначає, «цивільне законодавство України недостатньо чітко визначає статус покупця (набувача) при передачі йому речі до переходу права власності. Правозастосовна практика звертає увагу на фігуру набувача («майбутнього власника») як законного володільця і суб'єкта права очікування.

Наведене свідчить, що судовою практикою в Україні введено фігуру «законного володільця» вже існуючого нерухомого майна і встановлено заборону на розпорядження цим майном» [7, с. 96]. Отже, можна зробити висновок, що правильніше було б зазначити у постанові замість *власника* майна – законного володільця, майбутнього власника, носія або володаря обмеженого речового права.

Як вже було зазначено вище, це судові рішення внесло ясність у питання, яке було неоднозначним у правовій доктрині, а саме: чи є тотожними і взаємозамінними поняття «речові права на чуже майно» та «право очікування». Так, суд встановив, що «майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування), не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього» [1].

Право очікування – це обмежене речове право, яке понині не передбачено чинним законодавством. Нині триває робота над оновленням цивільного законодавства, а саме Цивільного кодексу України. "Концепція оновлення Цивільного кодексу України" передбачає у пункті 3.27 класифікацію речових прав на право власності та обмежені речові права [6, с. 28]. Не можна погодитись з класифікацією, запропонованою робочою групою, яка працює над новою редакцією Цивільного кодексу України, оскільки напрошується висновок, що обмежені речові права включають в себе речові права на чуже майно. Однак вище ми дійшли до висновку, що обмежені речові права та речові права на чуже майно – не синоніми. Обмежені речові права не можна включати

і ототожнювати з речовими правами на чуже майно чи включати у підвиди права власності, оскільки як такого права власності ще не існує, а воно тільки з'явиться в майбутньому. Доцільно було б позиціонувати обмежені речові права, говорячи про систему речових прав, як такі, що передують появі праву власності та речовим правам на чуже майно, а в майбутньому це право перетвориться або на право власності особи, або на речове право на чуже майно.

Отже, підсумовуючи викладене, маємо надії, що в рекодифікаційному процесі будуть позитивно вирішені проблеми, пов'язані з інститутом права очікування, які досі існують.

Список використаних джерел:

1. Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. № 6-168цс12. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29620576> (дата звернення: 30.01.2022)
2. Рішення Деснянського районного суду міста Києва від 21 грудня 2021 р., судова справа № 754/11053/21. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/102290772?q=%22%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%D0%BE%D1%87%D1%96%D0%BA%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%22> (дата звернення: 30.01.2022)
3. Рішення Московського районного суду міста Харкова від 14 червня 2016 р., судова справа № 643/18325/15-ц. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/58348834?q=%22%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%D0%BE%D1%87%D1%96%D0%BA%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%22> (дата звернення: 30.01.2022)
4. Рішення Деснянського районного суду міста Києва від 17 серпня 2021 р., судова справа № 754/15607/20. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/99023661?q=%22%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%D0%BE%D1%87%D1%96%D0%BA%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%22> (дата звернення: 30.01.2022)
5. Рішення Деснянського районного суду міста Києва від 6 грудня 2021 р., судова справа № 754/11751/21. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/101680587?q=%22%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%D0%BE%D1%87%D1%96%D0%BA%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%22> (дата звернення: 30.01.2022)
6. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с.
7. Майданник Р. А. Правомірні очікування як майнове право: практика ЄСПЛ, право України, інших європейських країн. Правомірні очікування: зб. ст. за ред. І. В. Спасиво-Фатєєвої. Харків: ЕКУС. 2020. С. 137 –146.