

Наталія Майка,

кандидат юридичних наук,
викладач кафедри цивільного права та процесу
Тернопільського національного
економічного університету

Оксана Яцишин,

адвокат

ОДНОСТОРОННІЙ ПРАВочИН ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

Розглянута правова природа односторонніх правочинів, які не мають договірної природи та опосередковують встановлення речових прав на чуже нерухоме майно. На основі проведеного аналізу вітчизняного законодавства та наукової доктрини визначено види цих односторонніх правочинів.

Ключові слова: односторонній правочин, заповіт, заповідальне розпорядження, заповідальний відказ.

Бібл.: 13.

Майка Н. В., Яцишин О. Р

Односторонняя сделка, как основание возникновения вещных прав на чужое недвижимое имущество

Рассмотрена правовая природа односторонних сделок, не имеющих договорной природы и опосредующих установления прав на чужое недвижимое имущество. На основе проведенного анализа отечественного законодательства и научной доктрины определены виды этих односторонних сделок.

Ключевые слова: односторонняя сделка, завещание, завещательное распоряжение, завещательный отказ.

Maika N. V., Yatsishin O. R.

Unilateral contract, as the basis of occurrence property rights to another's real estate

In article is considered the legal nature of unilateral contracts, which have no contractual nature and which mediate the establishment of real rights to someone else's real estate. On the basis of the analysis of blighty legislation and scientific doctrine, is formed types of these unilateral contracts.

Most legal actions of real legal relations are legal acts. However, in science of civil law is not enough attention to unilateral contract as the basis of occurrence property rights to another's real estate.

The subject of our study is the legal act, which do not have contractual nature. We talk about unilateral contract as the basis of occurrence property rights to another's real estate in order inheritance (testament, testamentary disposition, testamentary refusal).

Unilateral contract as the basis of occurrence property rights to another's real estate is legitimate, volitional action by person and directed to occurrence property rights to another's real estate. This legal action commit by person which has the proper authority.

Basis of occurrence property rights to another's real estate is unilateral contract which combine unilateral authorization and unilateral obligation. The will by the legal nature is unilateral contract with expression of will one person (exception the will of the spouses). Order of the testator can be occurrence property rights to another's real estate. That is to give a third person property rights to another's real estate. The testamentary refusal is order of the testator within the will which is aimed at establishing a singular succession. However, the testamentary refusal is not recognized directly by law as the basis of occurrence property rights to another's real estate.

Summarizing the foregoing, one can conclude that the grounds for the real rights to someone else's real estate are unilateral acts combining unilateral authorizations and unilateral commitments. It is about the establishment of such rights in the order of inheritance (will, testamentary order, performed by the testator in the will, and also based on a willful denial). Unilateral transaction as the basis for the establishment of real rights to someone else's real estate - is a legitimate, voluntary action of a person, aimed at acquiring a real right to someone else's property, committed by a person who has the appropriate powers in relation to the thing and aims to consciously create specific civil-law consequences for themselves or other people.

Keywords: Unilateral contract, testament, testamentary disposition, testamentary refusal.

Постановка проблеми. Більшість юридичних дій суб'єктів речових правовідносин є правочинами. Однак у науці цивільного права, недостатньо приділяється увага саме одностороннім правочинам, які є підставою набуття речових прав на чуже нерухоме майно. Цей правовий інститут нерозривно пов'язаний із договірними та недоговірними зобов'язаннями, тому його внутрішньо-правові проблеми та суперечності лягли є основою нашого дослідження.

Предметом нашого вивчення є правочини, які не мають договірної природи та які опосередковують встановлення речових прав на чуже нерухоме майно. Йдеться про встановлення таких прав у порядку спадкування (заповіту, заповідального розпорядження, здійсненого заповідачем у заповіті, а також на основі заповідального відказу).

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Окремі аспекти дослідження односторонніх правочинів, що не мають договірної природи та є підставою виникнення речових прав на чужу нерухомість, розглядалися в працях О. С. Іоффе, О. Ю. Цибульської, Н. Б. Солтис, Б. Б. Черепакіна, Г. Ф. Шершеневича, Л. В. Шевчук, та ін.

Мета нашого дослідження – визначення правової природи та види односторонніх правочинів, що не мають договірної природи та є підставою набуття речових прав на чужу нерухомість.

Виклад основного матеріалу дослідження. Односторонній правочин як підстава встановлення речових прав на чуже нерухоме майно – це правомірна, вольова дія особи, спрямована на набуття речового права на чужу нерухомість, вчинена особою, яка має належні правочинності щодо речі й спрямована на свідоме створення конкретних цивільно-правових результатів для себе або інших осіб.

Значний внесок у дослідження односторонніх юридичних дій зробив Б. Б. Черепакін. Він розподілив односторонні правочини на односторонньо-зобов'язуючі й односторонньо-уповноважуючі. Для перших характерне є втручання до чужої правової сфери, причому щодо цього розрізняють дві групи односторонньо-зобов'язуючих правочинів залежно від того, чи містять вони безпосередній вплив на правову сферу певних осіб або не містять. До односторонньо-уповноважуючих правочинів Б. Б. Черепакін, відносить заповіт. Також він допускає можливість поєднання в одному правочині одностороннього уповноважування й одностороннього зобов'язання [1, с. 331–333].

Враховуючи наукові міркування Б. Б. Черепакіна, ми дійшли висновків, що підставами виникнення речових прав на чужу нерухомість є односторонні правочини, що поєднують одностороннього уповноважування і одностороннього зобов'язання.

Отже, перейдемо безпосередньо до розгляду саме видів односторонніх правочинів.

За своєю юридичною природою заповіт – односторонній правочин з волевиявленням однієї особи (за винятком заповіту подружжя), в результаті чого після її смерті в осіб, зазначених у заповіті, виникає чи зникає право на одержання спадщини [2, с. 381].

Заповіт є особистим розпорядженням фізичної особи, заповідач має право відповідно до Закону (ст. 1242 ЦК України) скласти заповіт з умовою. Ця умова може мати майновий або немайновий характер. Зовні заповіт з умовою схожий із заповідальним відказом: спадкодавець в обох випадках передбачає певні вимоги, з якими пов'язує отримання спадкоємцем повного права на майно в порядку правонаступництва [3, с. 66–75].

Одним з розпоряджень заповідача може бути встановлення в заповіті речових прав на чуже нерухоме майно, тобто надання третій особі, зазначеній або незазначеній у заповіті, права користування майном, яке перейшло до спадкоємців. Законодавець дещо непослідовний у викладенні норм щодо встановлення заповітом речових прав на чуже майно. Якщо у ч. 1 ст. 402 та ч. 1 ст. 413 передбачено заповіт як підставу виникнення цих прав, то в книзі шостій ЦК України визначено встановлення заповітом лише сервітуту [4]. Це залишає осторонь інші речові права на чуже нерухоме майно та не надає належного правового регулювання механізму їх виникнення в порядку спадкування за заповітом. Вважаємо, що більш прийнятно було б внести зміни до назви та змісту ст. 1246 і викласти у такій редакції: «Встановлення речових прав на чуже майно у заповіті. Спадкодавець має право встановити в заповіті речові права на чуже майно щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб».

Заповідач має право зробити в заповіті заповідальний відказ. Аналогічне положення передбачено також пп. 4 абз. 1 п. 16 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 р. № 7, в якому вказується право заповідача зробити в заповіті заповідальний відказ [5]. Правовідносинам з приводу реалізації обов'язку спадкоємця здійснити легат і відповідного права легатарія притаманна зобов'язальна природа. Його сторонами вважають відказоодержувача як кредитора і спадкоємця як боржника, хоча його обов'язок встановлений заповідачем. Встановлення сервітуту за «заповідальне відказування» полягає в тому, що за-

повідач зобов'язує одного або декількох спадкоємців встановити обмежене речове право в інтересах відказоодержувача і надати останньому обмежене право користування певним майном, яке входить до складу спадщини. У «заповідальному відказуванні» повинно бути зазначено не тільки те, в інтересах кого встановлюється сервітут, а й відомості щодо майна, яке їм обтяжується, вид сервітуту, строк й інші відомості, необхідні для реалізації цих відносин (ст.403 ЦК України). Вважається, що спадкоємець може прийняти спадщину не тільки разом із правами, а й обов'язками, зокрема із «заповідальним відказуванням». За загальним правилом, прийнято вважати, що відказоодержувач прийняв «відказ», якщо протягом 6-ти місяців із часу відкриття спадщини він офіційно не відмовився від «заповідального відказу» (ст. 1271 ЦК України). Термін дії сервітуту не є важливою умовою таких правовідносин, оскільки, якщо строк, на який встановлюється сервітут, не визначений у заповіті, то він вважається встановленим на невизначений строк, тобто безстроково (для земельного сервітуту) або довічно (для особистого сервітуту) (ч. 2 ст. 403 ЦК України). Сервітут також може бути встановлений на період дії певних обставин, які є підставою встановлення сервітуту, а в разі припинення існування таких обставин сервітут також припиняється. За загальним правилом строк, на який встановлюється сервітут, може бути визначений шляхом позначення його у вигляді проміжку часу або визначенням кінцевої дати його дії. Незалежно від встановленого строку дія особистого сервітуту припиняється із смертю сервітуарія, в інтересах якого він був встановлений [6, с. 110–113].

О. С. Іоффе зазначав, що, складаючи заповіт, громадянин може зобов'язати призначеного ним спадкоємця передати частину майна іншій особі. Це й називається заповідальним відказуванням або легатом, який як і заповіт загалом, одностороннім правочином, після смерті заповідача та прийняття спадщини створює між спадкоємцем та зазначеною в заповіті особою зобов'язання щодо передачі обумовленого майна [7, с. 98].

Г. Ф. Шершеневич стверджував, що заповідальне відказування як заповідальне розпорядження є пропозицією, зверненою до відказника, виступити суб'єктом у зазначених відносинах, а «між заповідачем та спадкоємцем встановлюється договір на користь третьої особи, тобто відказника, який набуває права вимоги до спадкоємця» [8, с. 478–479]. М. В. Гордон вказував на доручення спадкоємцю в заповіті, що містить легат, виконати що-небудь для іншої особи – заповідальне доручення [9, 58].

Л. В. Шевчук зазначає, що заповідальне відказування – це розпорядження заповідача в межах заповіту, яке спрямоване на встановлення сингулярного правонаступництва в окремих правах із майна померлого на користь визначених осіб [10]. О. Ю. Цибульська вказує у своїй роботі на те, що розпорядження заповідача: заповідальне відказування, заповідальне покладення та сервітут визначаються правовими інститутами, результатом реалізації норм яких є правовідносини, що мають зобов'язальний характер, оскільки як формальні акти за своєю сутністю є односторонніми правочинами, за якими боржник (спадкоємець за заповітом) зобов'язаний виконати певні дії (за заповідальним відказом – передати у власність чи за іншим речовим правом річ, що входить або не входить до складу спадщини, або майнові права, що входять або не входять до складу спадщини; за заповідальним покладенням – виконати певні дії майнового або немайнового характеру, спрямовані на досягнення суспільно корисної мети; за сервітутом – надати право користування земельною ділянкою, іншими природними ресурсами або іншим нерухомим майном) на користь кредитора (за заповідальним відказом – відказоодержувача (-ів); за заповідальним покладенням та сервітутом – вигодонабувача (-ів)) [11].

Оскільки речові права на чуже нерухоме майно передбачають покладення на спадкоємців обтяжень на користь третіх осіб, вони мають зовнішню схожість із заповідальним відказом. Водночас встановлення в заповіті сервітуту має суттєві відмінності від заповідальних відказувань, а саме: відказоодержувачем є завжди чітко визначений суб'єкт, а під час встановлення сервітуту користувач повинен визначитися тільки в особистих сервітутах (ч. 2 ст. 401 ЦК України); предметом відказу в заповіті може бути майно, що не входить до складу спадщини (ч.1 ст. 1238 ЦК України); порушені права відказоодержувача захищаються за допомогою зобов'язально-правових способів захисту, а права користувача – за допомогою речових способів (ст. 396 ЦК України).

Предметом заповідального відказування може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом майнового права речі, що входять або не входять до складу спадщини.

Проте заповідальний відказ не визнається прямо законодавством як підстава виникнення речового права, що може створити відказоодержувачеві перешкоди в набутті речових прав.

Н. Б. Солтис говорить про те, що для відказоодержувачів спосіб прийняття спадщини є винятково пасивним, оскільки ст. 1271 ЦК України встановлює презумпцію прийняття заповідального відказу, яка не передбачає подання письмової заяви про прийняття заповідального відказу на право користування житлом.

У дисертації вчена обґрунтовує доцільність встановлення обов'язкового для всіх спадкоємців правила про необхідність подачі заяви про прийняття спадщини, до складу якої входить нерухоме майно. Введення такої норми, на думку дисертантки, дасть змогу запобігти численним судовим спорам щодо прийняття спадщини [12].

Цим легат відрізняється від встановлення на користь осіб, зазначених у заповіті, сервітуту (ст. 1246 ЦК), в яких зі смертю заповідача виникає речове право на підставі заповіту. Для цього вони не вчиняють інших дій, оскільки досить цих двох юридичних фактів (складання заповіту, в якому міститься вказівка про встановлення сервітуту і смерть заповідача) [13, с. 245].

Таким чином, речові права на чуже нерухоме майно легата виникають у результаті передання від заповідача правомосності та мають зобов'язальну природу. Встановлення речового права на чужу нерухоме майно у заповіті має речову природу, де ці права визначаються безпосередньо у самому юридичному акті.

Умовою настання юридичних результатів, шляхом встановлення в заповіті, заповідальному відказі речового права на чужу нерухомість є дотримання письмової форми заповіту та його нотаріального посвідчення. Окрім того, правочин підлягає державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України (ст. 1247 ЦК України), – смерть заповідача та прийняття спадщини і як завершення – державна реєстрація речового права на нерухомість.

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене, можна зробити висновки, що підставами виникнення речових прав на чужу нерухомість є односторонні правочини, що поєднують одностороннє уповноваження і одностороннє зобов'язання. Йдеться про встановлення таких прав у порядку спадкування (заповіту, заповідального розпорядження, здійсненого заповідачем у заповіті, а також на основі заповідального відказу). Односторонній правочин як підстава встановлення речових прав на чуже нерухоме майно – це правомірна, вольова дія особи, спрямована на набуття речового права на чужу нерухомість, вчинена особою, яка має належні правомочності щодо речі й спрямована на свідоме створення конкретних цивільно-правових результатів для себе або інших осіб.

Список використаних джерел

1. Черепакін Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва : Статут, 2001. 664 с.
2. Цивільне право України : підруч. : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Київ : Юрінком Інтер, 2004. Т. 1. 480 с.
3. Спасиво-Фатєєва І. В., Надьон В. В. Правова природа обов'язків у спадкових правовідносинах. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2016. № 1 (84). С. 66–75.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
5. Про судову практику у справах про спадкування: постанова Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 р. № 7. *Вісник Верховного Суду України*. 2008. № 6. Ст. 17.
6. Розгон О. В. Актуальні питання встановлення сервітуту в заповіті. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія : «Право»*. 2013. Випуск № 14. С. 110–113.
7. Иоффе О. С. Избранные труды : в 4 т. Т. III: Обязательственное право. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004. 837 с.
8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). М. : Спарк, 1995. 556 с.
9. Гордон М. В. Наследование по закону и по завещанию. М. : Юрид. лит., 1967. 118 с.
10. Шевчук Л. В. Заповіт як підстава виникнення правонаступництва в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : спец. 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2001. 17 с.
11. Цибульська О. Ю. Правовідносини, що виникають внаслідок заповідальних розпоряджень за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : спец. 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Одеса, 2011. 19 с.
12. Солтис Н. Б. Житлові права у спадкових правовідносинах : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : спец. 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2011. 20 с.
13. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 12 : Спадкове право / за ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої. Харків : ФОП Колісник А. А., 2009. 544 с.

References

1. Cherepakhin, B. B. (2001). *Trudy po grazhdanskomu pravu* [Works in civil law]. Moscow : Statut [in Russian].
2. Borysova, V. I., Spasybo-Fatyeyeva, I. V., & Yarotskiy, V.L. (Ed.). (2004). *Tsyvilne pravo Ukrainy* [Civil law of Ukraine]. Kyiv: Yurinkom Inter [in Ukrainian].
3. Spasybo-Fatyeyeva, I. V., Nadon, V. V. (2016). *Pravova pryroda obovyazkiv u spadkovykh pravovidnosynakh* [Legal nature of duties in inheritance legal relations]. *Visnyk Natsionalnoyi akademiyi pravovykh nauk Ukrainy – Bulletin of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine, 1*, 66-75 [in Ukrainian].
4. *Tsyvilnyy kodeks Ukrainy* [The Civil Code of Ukraine] (2003, January 16). *Ofitsiynyy visnyk Ukrainy – Official Bulletin of Ukraine, 11*, Art. 461 [in Ukrainian].
5. Pro sudovu praktyku u spravakh pro spadkuvannya: postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 30.05.2008 r. № 7 [About judicial practice in matters of inheritance: the resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine dated May 30, 2008, No. 7.] (2008, May 30). *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy – Herald of the Supreme Court of Ukraine, 6*, Art. 17 [in Ukrainian].
6. Rozhon, O. V. (2013). Aktualni pytannya vstanovlennya servitutu v zapoviti [Topical issues of establishing servitude in the will]. *Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho universytetu imeni V. N. Karazina. Seriya «Law» – Bulletin of Kharkiv National University named after V.N. Karazin. Series «Law», 14*, 110-113 [in Ukrainian].
7. Ioffe, O. S. (2004). *Izbrannyye trudy : v 4 t. T. III : Obyazatelstvennoye pravo*. [Selected Works: 4 t. T. III: The Law of Obligations]. St. Petersburg : Yurid. tsentr Press [in Russian].
8. Shershenevich, G. F. (1995). *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava (po izdaniyu 1907 g.)* [Textbook of Russian civil law (according to the publication in 1907)]. Moscow : Spark [in Russian].
9. Gordon, M. V. (1967). *Nasledovaniye po zakonu i po zaveshchaniyu* [Century Inheritance by law and by will]. Moscow : Yurid. Lit. [in Russian].
10. Shevchuk, L. V. (2001). *Zapovit yak pidstava vynyknennya pravonastupnytstva v tsyvilnomu pravi Ukrainy* [Testament as the basis for the succession in the civil law of Ukraine]. Extended abstract of candidate's thesis. Kyiv [in Ukrainian].
11. Tsybul'ska, O. Yu. (2011). *Pravovidnosyny, shcho vynykayut vnaslidok zapovidalnykh rozporyadzen za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy* [Relationships arising as a result of testamentary orders under the civil law of Ukraine]. Extended abstract of candidate's thesis. Odessa [in Ukrainian].
12. Soltys, N. B. (2011). *Zhytlovi prava u spadkovykh pravovidnosynakh* [Housing rights in inheritance]. Extended abstract of candidate's thesis. Kyiv [in Ukrainian].
13. Spasybo-Fatyeyeva, K. H. (Ed.). (2009). *Tsyvilnyy kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyy komentar (poyasnennya, tlumachennya, rekomendatsiyi z vykorystanniam pozytsiy vyshchyykh sudovykh instantsiy, Ministerstva yustytsiyi, naukovtsiv, fakhivtsiv* [Civil Code of Ukraine: scientific and practical comment (explanation, interpretation, recommendations using the positions of higher courts, the Ministry of Justice, scientists, specialists)]. T. 12. Kharkiv : FOP Kolisnyk A. A. [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 19.06.2019.