6.3 Здійснення і захист права власності та інших речових прав

Поняття та система речових прав

Інститут речових прав посідає центральне місце у системі цивільного права, оскільки регулює відносини щодо належності майна певним особам і визначає юридичні можливості впливу цих осіб на відповідні речі. Речові права встановлюють безпосередній юридичний зв'язок між суб'єктом права та майном, що дозволяє особі здійснювати щодо речі певні правомочності незалежно від волі інших осіб.

Правове регулювання речових прав в Україні здійснюється насамперед **Книгою третьою Цивільного кодексу України «Право власності та інші речові права»**, яка визначає систему речових прав, їх зміст, підстави виникнення та припинення, а також способи їх захисту.

Поняття речового права

Центральним елементом системи речових прав є право власності, визначення якого закріплено у статті 316 Цивільного кодексу України.

«Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.» (ст. 316 Цивільного кодексу України)

Із цього визначення випливає, що право власності характеризується трьома ключовими елементами: належністю речі певній особі, можливістю здійснення повноважень щодо неї за власною волею та незалежністю реалізації цього права від волі інших осіб. Саме ці риси визначають право власності як найбільш повне речове право.

Речові права загалом характеризуються тим, що вони встановлюють **юридичне панування особи над річчю**. На відміну від зобов'язальних правовідносин, де реалізація права залежить від поведінки конкретного боржника, речові права діють щодо невизначеного кола осіб, які зобов'язані утримуватися від порушення такого права.

Основні ознаки речових прав

Речові права мають низку характерних ознак, які відрізняють їх від інших видів цивільних прав.

По-перше, речові права мають **абсолютний характер**. Це означає, що вони діють щодо невизначеного кола осіб. Усі інші особи зобов'язані утримуватися від порушення права власника або іншого носія речового права.

По-друге, речові права забезпечують **безпосередній зв'язок особи з річчю**. Для здійснення речового права не потрібно виконання обов'язку конкретною особою – власник або інший титульний користувач самостійно реалізує свої правомочності щодо речі.

По-третє, для речових прав характерне **слідування права за річчю**. Це означає, що у разі переходу права власності на майно до іншої особи речові права, встановлені щодо цієї речі, зберігають свою чинність, якщо інше не передбачено законом.

По-четверте, речові права забезпечуються **спеціальними способами судового захисту**, до яких належать, зокрема, віндикаційний і негаторний позови.

Система речових прав у цивільному праві України

Система речових прав у цивільному праві України включає право власності та інші речові права на чуже майно.

Цивільний кодекс України **прямо визначає перелік інших речових прав**.

«Речовими правами на чуже майно є:

1. *право володіння;*
2. *право користування (сервітут);*
3. *право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);*
4. *право забудови земельної ділянки (суперфіцій).» (ст. 395 Цивільного кодексу України)*

Таким чином, система речових прав у цивільному праві України складається з **двох основних елементів.**

Першим елементом є **право власності**, яке надає особі найбільш повний обсяг правомочностей щодо майна.

Другим елементом є **інші речові права на чуже майно**, які забезпечують можливість обмеженого використання чужого майна без набуття права власності на нього.

Такі права мають **похідний характер**, оскільки вони виникають щодо майна, яке належить іншій особі – власнику. Водночас вони мають самостійне юридичне значення і підлягають судовому захисту як речові права.

Співвідношення права власності та інших речових прав

Право власності є **базовим речовим правом**, яке характеризується найбільш повним обсягом правомочностей щодо майна. Інші речові права на чуже майно виникають у межах права власності та встановлюють певні обмеження щодо здійснення власником його правомочностей.

Встановлення таких прав **не позбавляє власника титулу власності**. Власник зберігає право володіння, користування і розпорядження майном, однак здійснює ці правомочності з урахуванням існування речового права іншої особи.

Саме тому система речових прав у цивільному праві України побудована за принципом поєднання **повного речового права (права власності)** та **обмежених речових прав**, що дозволяють використовувати чуже майно у визначених законом або договором межах.

Узагальнення

Отже, речові права становлять систему цивільно-правових правомочностей, що забезпечують юридичний зв’язок особи з майном. Центральне місце у цій системі займає право власності, яке надає особі найбільш повний обсяг повноважень щодо речі. Поряд із ним цивільне законодавство передбачає інші речові права на чуже майно, що забезпечують можливість обмеженого використання чужого майна без переходу права власності.

Зміст права власності та здійснення права власності

Право власності є **основним речовим правом** у системі цивільного права. Воно визначає юридичну належність майна певній особі та надає цій особі можливість здійснювати щодо майна передбачені законом правомочності. Норми Цивільного кодексу України визначають зміст права власності, принципи його здійснення, а також межі реалізації цього права.

Зміст права власності становить сукупність правомочностей, які належать власнику щодо майна. Законодавче визначення змісту права власності закріплено у статті 317 Цивільного кодексу України.

«Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.» (ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України)

Це означає, що власник має юридично забезпечену можливість фактично володіти майном, використовувати його корисні властивості та визначати подальшу юридичну долю речі.

Правомочність володіння

Право володіння означає юридично забезпечену можливість фактичного панування над річчю. Володіння передбачає можливість фізичного контролю над майном, тобто утримання речі у своєму господарському віданні.

Власник може здійснювати володіння як безпосередньо, так і через інших осіб. Наприклад, передача речі у користування за договором оренди або зберігання не припиняє права власника на неї, але змінює спосіб здійснення володіння.

Володіння є основою реалізації інших правомочностей власника, оскільки саме фактичне панування над річчю створює можливість для її використання та розпорядження.

Правомочність користування

Право користування полягає у можливості отримувати від речі її корисні властивості, у тому числі плоди, продукцію та доходи.

Користування може здійснюватися різними способами залежно від призначення майна. Наприклад, власник житлового будинку може використовувати його для проживання, а власник земельної ділянки – для ведення господарської діяльності.

Законодавство передбачає, що користування майном повинно здійснюватися відповідно до його призначення та з дотриманням вимог законодавства, зокрема екологічних та містобудівних норм.

Правомочність розпорядження

Право розпорядження означає можливість власника визначати юридичну долю майна. Воно передбачає право власника відчужувати майно, передавати його іншим особам у користування, встановлювати щодо нього обтяження або припиняти існування речі.

Розпорядження може здійснюватися шляхом укладення різних правочинів, зокрема договорів купівлі-продажу, дарування, міни або застави. Власник також може передати майно у спадщину або встановити щодо нього обмежені речові права.

Принцип свободи здійснення права власності

Цивільне законодавство виходить із принципу самостійності власника у здійсненні належних йому правомочностей. Цей принцип закріплений у статті 319 Цивільного кодексу України.

«Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.» (ч. 1 ст. 319 Цивільного кодексу України)

Таким чином, власник самостійно визначає способи використання майна та приймає рішення щодо його правової долі.

Водночас закон встановлює важливе **обмеження свободи власника**.

«Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.» (ч. 2 ст. 319 Цивільного кодексу України)

Це означає, що здійснення права власності повинно відбуватися у межах, визначених законодавством.

Межі здійснення права власності

Свобода здійснення права власності **не є абсолютною**. Законодавство встановлює певні межі, спрямовані на забезпечення балансу між інтересами власника, інших осіб та суспільства.

Цивільний кодекс України передбачає, що власник повинен здійснювати свої права з урахуванням загальних засад правопорядку.

«При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.» (частина третя статті 319 Цивільного кодексу України)

Це положення означає, що власник **не може використовувати своє майно** таким чином, щоб порушувати права інших осіб або завдавати шкоди довкіллю.

Принцип непорушності права власності

Однією з основних гарантій здійснення права власності є **принцип його непорушності**. Він закріплений як у цивільному законодавстві, так і на конституційному рівні.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.» (частина перша статті 321 Цивільного кодексу України)

Конституція України також гарантує захист права власності.

«Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю… Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.» (частина перша статті 41 Конституції України)

Ці положення встановлюють загальний принцип правового захисту власності та визначають, що обмеження або припинення права власності допускається лише у випадках і порядку, передбачених законом.

Обов'язки власника

Поряд із правомочностями власник має певні обов'язки щодо належного йому майна. Конституційне закріплення такого підходу міститься у статті 13 Конституції України.

«Власність зобов'язує.» (частина третя статті 13 Конституції України)

Це означає, що здійснення права власності повинно відбуватися із дотриманням прав інших осіб, вимог законодавства та інтересів суспільства.

Узагальнення

Отже, зміст права власності становить сукупність правомочностей володіння, користування та розпорядження майном. Власник здійснює ці правомочності на власний розсуд, однак у межах, визначених законом. Цивільний кодекс України та Конституція України гарантують непорушність права власності, водночас встановлюючи обов'язок власника використовувати майно таким чином, щоб не порушувати права інших осіб і публічні інтереси.

Підстави набуття та припинення права власності

Право власності виникає та припиняється на підставах, визначених законом. Норми цивільного законодавства встановлюють юридичні факти, з якими пов'язується виникнення права власності у певної особи, а також обставини, що зумовлюють припинення цього права. Регулювання підстав набуття і припинення права власності має важливе значення для стабільності цивільного обороту, оскільки воно забезпечує правову визначеність щодо належності майна.

Основні положення щодо підстав набуття права власності визначені статтею 328 Цивільного кодексу України.

«Право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.» (частина перша статті 328 Цивільного кодексу України)

«Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.» (частина друга статті 328 Цивільного кодексу України)

Таким чином, цивільне законодавство виходить із **презумпції правомірності набуття права власності**: особа вважається законним власником майна, доки інше не встановлено законом або рішенням суду.

Первинні підстави набуття права власності

У цивільно-правовій теорії **підстави набуття** права власності поділяють **на первинні** та **похідні**. Первинними вважаються такі підстави, за яких право власності виникає незалежно від права попереднього власника.

Однією з таких підстав є **створення нової речі**. Цивільний кодекс України передбачає:

«Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.» (частина перша статті 331 Цивільного кодексу України)

Це означає, що особа, яка власною працею створила нову річ, набуває право власності на неї з моменту її створення, якщо інше не передбачено законом або договором.

До первинних підстав набуття права власності також належать інші випадки, передбачені цивільним законодавством, зокрема **набуття права власності на безхазяйну річ, знахідку, скарб або набуття майна за набувальною давністю**. У цих випадках право власності виникає незалежно від волі попереднього власника або за відсутності такого власника.

Похідні підстави набуття права власності

Похідними підставами є такі юридичні факти, за яких **право власності переходить від однієї особи до іншої**. У цьому випадку новий власник набуває право власності на підставі правового титулу попереднього власника.

Найпоширенішими похідними підставами є правочини, зокрема договори купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання та інші цивільно-правові договори. **Також** до похідних підстав належать спадкування, приватизація державного або комунального майна та інші випадки переходу права власності, передбачені законом.

Особливе значення для цивільного обороту має **інститут добросовісного набувача.** Цивільний кодекс України встановлює правило захисту особи, яка набула майно добросовісно.

«Якщо майно відчужене особою, яка не мала права його відчужувати, добросовісний набувач набуває право власності на це майно, якщо відповідно до статті 388 цього Кодексу майно не може бути витребуване у нього.» (частина перша статті 330 Цивільного кодексу України)

Це положення спрямоване на забезпечення стабільності цивільного обороту та захист осіб, які добросовісно набувають майно.

Підстави припинення права власності

Право власності може припинятися у випадках, передбачених законом. Перелік таких підстав встановлений статтею 346 Цивільного кодексу України.

«Право власності припиняється у разі:

1. *відчуження власником свого майна;*
2. *відмови власника від права власності;*
3. *припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;*
4. *знищення майна;*
5. *викупу пам'яток культурної спадщини;*
6. *примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності;*
7. *звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;*
8. *реквізиції;*
9. *конфіскації;*
10. *припинення юридичної особи чи смерті фізичної особи.» (стаття 346 Цивільного кодексу України)*

Ці підстави можуть бути добровільними або примусовими. Добровільне припинення права власності пов'язане з волею власника, наприклад відчуженням майна або відмовою від права власності. Примусове припинення права власності відбувається незалежно від волі власника у випадках, встановлених законом, зокрема у разі конфіскації або звернення стягнення на майно.

Значення інституту набуття та припинення права власності

Правове регулювання підстав набуття і припинення права власності забезпечує стабільність цивільного обороту та визначеність майнових правовідносин. Воно

дозволяє встановити момент виникнення права власності, визначити правовий титул власника та гарантувати захист прав учасників цивільного обороту.

Наявність чітко визначених законом підстав виникнення і припинення права власності також сприяє ефективному судовому захисту майнових прав, оскільки дозволяє встановити правомірність набуття майна та законність переходу права власності.

Узагальнення

Отже, право власності виникає на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів, а також із інших юридичних фактів, передбачених цивільним законодавством. У цивільному праві розрізняють первинні та похідні підстави набуття права власності. Припинення права власності відбувається у випадках, прямо встановлених законом, зокрема внаслідок відчуження майна, відмови від права власності, знищення майна або застосування передбачених законом примусових заходів.

Інші речові права на чуже майно

Окрім права власності, цивільне законодавство України передбачає інші речові права, які надають уповноваженій особі можливість у встановлених межах володіти або користуватися майном, що належить іншому власникові. У чинній редакції Цивільного кодексу України система таких прав закріплена у статті 395 і включає **право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право забудови земельної ділянки (суперфіцій).**

Загальна характеристика інших речових прав

Цивільний кодекс України прямо визначає: *«Речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій)»*. Саме цей перелік є базовим для характеристики системи інших речових прав у цивільному праві України.

Інші речові права мають спільні ознаки.

По-перше, вони є **похідними від права власності**, оскільки встановлюються щодо чужого майна.

По-друге, вони мають **абсолютний характер захисту**, тобто підлягають охороні від порушень з боку невизначеного кола осіб.

По-третє, вони **не усувають права власника на майно**, а лише обмежують його у певному обсязі. Звідси випливає, що власник зберігає свій титул, але повинен рахуватися з існуванням установленого законом або договором речового права іншої особи. Такий висновок прямо підтверджується регулюванням сервітуту, для якого ЦК України встановлює, що сервітут не позбавляє власника майна права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

Право володіння чужим майном

Стаття 395 ЦК України називає право володіння першим серед речових прав на чуже майно. Це право означає юридично забезпечену можливість фактичного панування над річчю без набуття титулу власника. Такий вид речового права має значення,

зокрема, для розмежування титульного й безтитульного володіння, а також для захисту законного володільця у випадках порушення його панування над річчю. Саме включення права володіння до переліку статті 395 підтверджує, що закон визнає його самостійним речовим правом на чуже майно.

Правове значення права володіння полягає в тому, що воно забезпечує самостійний правовий інтерес особи щодо речі навіть тоді, коли така особа не є власником. Це особливо важливо для захисту фактичного панування над майном, для вирішення спорів про повернення речі та для відмежування речово-правових і зобов'язально-правових конструкцій. У системі речових прав право володіння виконує базову функцію, оскільки фактичне володіння часто є передумовою здійснення інших правомочностей щодо речі. Це випливає із системного місця статті 395 у структурі книги третьої ЦК України.

Право користування чужим майном (сервітут)

Цивільний кодекс України визначає сервітут як право користування чужим майном.

Стаття 401 ЦК України встановлює: «*Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом*».

Отже, **сервітут є обмеженим речовим правом**, метою якого є забезпечення конкретної потреби управомоченої особи, яку неможливо реалізувати інакше.

Юридична природа сервітуту полягає у його **обмеженому характер**і. Він не надає особі повного панування над річчю, а лише дозволяє користуватися нею у певному, чітко визначеному обсязі. Саме тому сервітут не усуває правомочностей власника. ЦК України прямо передбачає, що сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він установлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном, а також що сервітут зберігає чинність у разі переходу права власності на це майно до іншої особи. Це підкреслює речово-правову природу сервітуту та його слідування за річчю.

Сервітут може бути **строковим** або **безстроковим**, а його встановлення пов'язане з необхідністю задоволення потреб, які не можуть бути реалізовані іншим способом. Із цього випливає **субсидіарний характер сервітуту**: він не є загальною формою користування чужим майном, а застосовується лише тоді, коли існує об'єктивна потреба в обмеженому використанні чужої речі. Саме така конструкція відрізняє сервітут від зобов'язальних способів користування майном, наприклад оренди.

Припинення сервітуту регулюється статтею 406 ЦК України. Закон передбачає, що сервітут припиняється, зокрема, у разі поєднання в одній особі особи, в інтересах якої його встановлено, і власника майна, відмови від сервітуту, спливу строку, припинення обставини, яка була підставою для його встановлення, а також у деяких інших випадках. Це свідчить, що **сервітут існує доти, доки зберігається його функціональна необхідність**.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Емфітевзис є спеціальним речовим правом на чуже нерухоме майно – земельну ділянку. Відповідно до статті 407 ЦК України, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб. Отже, **підставою виникнення**

емфітевзису є договір, а його **предметом** є саме земельна ділянка **сільськогосподарського призначення** або така, що використовується для сільськогосподарських потреб.

Особливістю емфітевзису є його значно ширший обсяг порівняно із сервітутом. Якщо сервітут спрямований на задоволення окремої потреби, то емфітевзис забезпечує повноцінне господарське використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських цілей. Саме тому в правозастосуванні він сприймається як тривале, стабільне і економічно самостійне речове право землекористувача. Це також пояснює, чому емфітевзис може відчужуватися і переходити у спадщину. Така ознака прямо підкреслюється в офіційних роз'яснювальних матеріалах, що узагальнюють норми ЦК і ЗК України.

Важливою рисою емфітевзису є його **оборотоздатність**. На відміну від сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб **може передаватися іншим особам і переходити у порядку спадкування**. У цьому виявляється майнова самостійність емфітевзису як речового права. Водночас власник земельної ділянки зберігає право власності на неї, а тому емфітевзис не перетворює землекористувача на власника, а лише наділяє його особливим титулом користування.

Припинення емфітевзису регулюється статтею 412 ЦК України, на що також прямо вказують офіційні роз'яснення щодо державної реєстрації речових прав. Серед **підстав припинення** називаються, зокрема, поєднання в одній особі власника земельної ділянки і землекористувача, сплив строку та інші випадки, встановлені законом або договором. Це підтверджує, що емфітевзис, хоч і є тривалим речовим правом, не має безумовно безстрокового характеру.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)

Суперфіцій є ще одним різновидом речових прав на чуже майно і стосується використання земельної ділянки для забудови. Стаття 413 ЦК України закріплює, що право користування чужою земельною ділянкою для забудови виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією ділянкою для забудови. Отже, як і емфітевзис, суперфіцій має договірну підставу виникнення, але відрізняється цільовим призначенням – забудовою земельної ділянки.

Суперфіцій може встановлюватися як на визначений, так і на невизначений строк. Водночас для земельних ділянок державної або комунальної власності ЦК України встановлює обмеження**: строк користування такою земельною ділянкою для забудови не може перевищувати 50 років**. Це свідчить про поєднання приватноправової моделі речового права із публічно-правовими обмеженнями щодо державного та комунального майна.

Суттєвою ознакою суперфіцію є відокремлення права власності на земельну ділянку від права власності на будівлі та споруди, зведені на ній. Офіційні роз'яснення, що узагальнюють положення ЦК України, прямо вказують: землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Саме це надає суперфіцію практичне значення як правового інструменту забудови чужої земельної ділянки без переходу права власності на саму землю.

Суперфіцій також характеризується оборотоздатністю: право користування земельною ділянкою для забудови може відчужуватися і переходити у спадщину. Водночас власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування

нею, що випливає зі статті 414 ЦК України і підтверджується офіційними матеріалами Верховної Ради України. Це підкреслює майновий, тривалий і економічно значущий характер суперфіцію. (Закон України)

Право господарського відання і право оперативного управління: співвідношення з цивільно-правовими речовими правами

Для системного розуміння речових прав необхідно враховувати реформу правового режиму майна юридичних осіб державного та комунального секторів, яка розпочалася у 2025 році. **Господарський кодекс України, статті 136 і 137 якого раніше регулювали відповідно право господарського відання та право оперативного управління, втратив чинність 28 серпня 2025 року.**

Упродовж установленого законом перехідного періоду право господарського відання та право оперативного управління зберігаються як спеціальні речово-правові конструкції, однак їх правове регулювання здійснюється вже **Законом України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 9 січня 2025 року № 4196-IX**.

Відповідно до **статті 11 Закону № 4196-IX**, право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається закріпленим за ним власником майном із встановленими законом та установчими документами обмеженнями правомочності розпорядження окремими видами майна.

Згідно зі **статтею 12 Закону № 4196-IX**, право оперативного управління є речовим правом суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, установлених законом та власником майна.

При цьому чинне законодавство передбачає поступову відмову від цих правових конструкцій. **Закріплення (передача) майна за юридичними особами на праві господарського відання або на праві оперативного управління забороняється.** Відповідні права, які виникли раніше, зберігаються протягом перехідного періоду у передбачених законом випадках, однак надалі законодавство орієнтується на застосування інших речово-правових механізмів, насамперед **узуфрукту державного або комунального майна**, а у спеціально визначених випадках – **права відання державним майном**.

Тому право господарського відання та право оперативного управління станом на 2026 рік доцільно характеризувати як **перехідні спеціальні речові права**, що продовжують існувати щодо раніше закріпленого майна, але вже не становлять загального механізму передачі державного чи комунального майна юридичним особам.

Узагальнення

Відповідно до **частини першої статті 395 ЦК України**, речовими правами на чуже майно прямо визначені:

1. **право володіння**;
2. **право користування (сервітут)**;
3. **право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)**;

4. **право забудови земельної ділянки (суперфіцій)**.

Водночас цей перелік **не є абсолютно вичерпним**, оскільки частина друга статті 395 ЦК України передбачає можливість установлення законом інших речових прав на чуже майно.

Право володіння забезпечує юридично захищене володіння чужим майном; сервітут – обмежене користування чужим майном для задоволення певної потреби; емфітевзис – користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; суперфіцій – користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Поряд із ними спеціальним законодавством можуть установлюватися **інші речові права на чуже майно**. У сучасному правовому регулюванні державного та комунального майна особливого значення набувають **узуфрукт державного майна, узуфрукт комунального майна та, у визначених законом випадках, право відання державним майном**.

Право господарського відання та право оперативного управління також тимчасово зберігаються протягом перехідного періоду, однак після втрати чинності Господарським кодексом України їх регулювання здійснюється не статтями 136–137 ГК України, а спеціальними перехідними положеннями Закону № 4196-IX, спрямованими на поступову заміну цих конструкцій новими моделями управління державним і комунальним майном.

Загальні способи захисту права власності та інших речових прав

Право власності та інші речові права підлягають правовій охороні та судовому захисту. Захист цих прав є однією з фундаментальних гарантій стабільності цивільного обороту та реалізації принципу непорушності власності. Законодавство України передбачає систему способів захисту цивільних прав, які застосовуються у разі їх порушення, невизнання або оспорювання.

Насамперед загальні засади захисту цивільних прав встановлені статтею 16 Цивільного кодексу України.

«Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.» (частина перша статті 16 Цивільного кодексу України)

Це положення закріплює універсальне право особи на судовий захист і поширюється, зокрема, на випадки порушення права власності або інших речових прав.

Стаття 16 Цивільного кодексу України також визначає основні способи захисту цивільних прав.

«Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:

1. *визнання права;*
2. *визнання правочину недійсним;*
3. *припинення дії, яка порушує право;*
4. *відновлення становища, яке існувало до порушення;*
5. *примусове виконання обов'язку в натурі;*
6. *зміна правовідношення;*
7. *припинення правовідношення;*

8. *відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;*
9. *відшкодування моральної (немайнової) шкоди;*
10. *визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.» (частина друга статті 16 Цивільного кодексу України)*

Таким чином, цивільне законодавство встановлює універсальні способи захисту, які можуть застосовуватися у разі порушення будь-яких цивільних прав, у тому числі права власності.

Конституційні гарантії захисту права власності

Захист права власності має конституційне закріплення. Конституція України встановлює принцип непорушності власності та гарантує її правову охорону.

«Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю… Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.» (частина перша статті 41 Конституції України)

Крім того, Конституція України передбачає рівність усіх суб'єктів права власності перед законом.

«Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання.» (частина четверта статті 13 Конституції України)

Ці положення встановлюють загальну конституційну гарантію захисту власності та визначають обов'язок держави забезпечувати ефективні механізми такого захисту.

Захист права власності від порушень

Порушення права власності може проявлятися **у різних формах**. Найпоширенішими є:

- незаконне позбавлення власника володіння майном;
- створення перешкод у користуванні майном;
- оспорювання або невизнання права власності;
- незаконне втручання органів державної влади у здійснення права власності.

Залежно від характеру порушення застосовуються різні способи захисту цивільних прав.

Наприклад, у разі оспорювання права власності власник може звернутися до суду з вимогою про визнання права. Якщо порушення пов'язане із завданням майнової шкоди, може застосовуватися відшкодування збитків або інші способи компенсації.

Захист інших речових прав

Правовий захист поширюється не лише на право власності, але й на інші речові права. Особи, які мають речові права на чуже майно (наприклад, сервітут, емфітевзис або суперфіцій), також можуть вимагати захисту своїх прав у разі їх порушення.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна.» (частина друга статті 396 Цивільного кодексу України)

Це положення підтверджує абсолютний характер речових прав, оскільки їх носій може вимагати захисту навіть у відносинах із власником майна.

Співвідношення загальних і спеціальних способів захисту

Загальні способи захисту цивільних прав можуть застосовуватися поряд із **спеціальними способами захисту речових прав**. До таких спеціальних способів належать речово-правові позови, зокрема **віндикаційний** та **негаторний позови**, які спрямовані на відновлення порушеного права власності.

Водночас загальні способи захисту мають універсальний характер і можуть застосовуватися у різних ситуаціях, коли спеціальні засоби захисту не забезпечують повного відновлення порушеного права.

Значення інституту захисту речових прав

Правове регулювання способів захисту права власності та інших речових прав має важливе значення для забезпечення стабільності майнових відносин. Воно створює механізм відновлення порушених прав та гарантує можливість ефективного судового захисту.

Наявність розвиненої системи способів захисту забезпечує баланс між інтересами власників майна, інших учасників цивільного обороту та публічними інтересами держави.

Узагальнення

Отже, право власності та інші речові права підлягають правовому захисту відповідно до положень цивільного законодавства та Конституції України. Загальні способи захисту цивільних прав передбачені статтею 16 Цивільного кодексу України і можуть застосовуватися у випадках порушення, невизнання або оспорювання права власності. Водночас носії інших речових прав також мають право на судовий захист, у тому числі від власника майна. Система таких способів забезпечує ефективне відновлення порушених майнових прав і стабільність цивільного обороту.

Речово-правові способи захисту права власності та інших речових прав

Окрім загальних способів захисту цивільних прав, передбачених статтею 16 Цивільного кодексу України, цивільне законодавство встановлює спеціальні способи захисту речових прав. Такі способи спрямовані безпосередньо на відновлення порушеного речового права та усунення перешкод у його здійсненні.

Речово-правові способи захисту мають особливу юридичну природу. Вони застосовуються у випадках порушення права власності або інших речових прав незалежно від наявності договірних відносин між сторонами. Основними речово-правовими способами захисту є віндикаційний позов, негаторний позов, а також позов про визнання права власності.

Віндикаційний позов

Одним із основних способів захисту права власності є витребування майна з чужого незаконного володіння.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.» (стаття 387 Цивільного кодексу України)

Цей спосіб захисту отримав у цивілістичній теорії назву **віндикаційного позову**. Його сутність полягає у вимозі власника повернути річ, яка вибула з його володіння та знаходиться у незаконному володінні іншої особи.

Віндикаційний позов застосовується за наявності таких умов:

- власник позбавлений фактичного володіння річчю;
- річ знаходиться у володінні іншої особи;
- володіння цієї особи є незаконним.

Особливості застосування віндикаційного позову залежать від того, чи є набувач майна добросовісним. Цивільний кодекс України передбачає спеціальні правила щодо витребування майна від добросовісного набувача.

«Якщо майно за відплатним договором придбане у особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати це майно від набувача лише у випадку, якщо майно було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння, викрадене у них або вибуло з їхнього володіння іншим шляхом поза їхньою волею.» (частина перша статті 388 Цивільного кодексу України)

Таким чином, закон забезпечує баланс між інтересами власника майна та добросовісного набувача.

Негаторний позов

Іншим важливим способом захисту права власності є усунення перешкод у здійсненні права користування або розпорядження майном.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Власник має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.» (стаття 391 Цивільного кодексу України)

Такий спосіб захисту у цивільному праві називається **негаторним позовом**.

Негаторний позов застосовується у тих випадках, коли власник не позбавлений володіння майном, але інші особи створюють перешкоди у здійсненні його правомочностей. Наприклад, це може бути незаконне користування чужою земельною ділянкою, створення перешкод у доступі до майна або інші дії, що обмежують можливість власника користуватися своїм майном.

Особливістю негаторного позову є те, що його метою є не повернення майна, а припинення порушення та усунення перешкод у здійсненні права власності.

Позов про визнання права власності

Ще одним способом захисту права власності є вимога про визнання права власності.

Цивільний кодекс України передбачає:

«Власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою.» (стаття 392 Цивільного кодексу України)

Такий позов застосовується у випадках, коли право власності особи заперечується або не визнається іншими особами, а також у разі втрати документа, що підтверджує право власності.

Позов про визнання права власності має **декларативний характер**. Його **метою є** підтвердження існування права власності, а не повернення майна чи усунення перешкод у користуванні ним.

Захист інших речових прав

Речово-правові способи захисту застосовуються не лише до права власності, а й до інших речових прав на чуже майно.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна.» (частина друга статті 396 Цивільного кодексу України)

Це означає, що особи, які мають сервітут, емфітевзис або суперфіцій, можуть використовувати відповідні способи захисту у разі порушення їхніх прав.

Значення речово-правових способів захисту

Речово-правові способи захисту відіграють важливу роль у забезпеченні стабільності цивільного обороту та гарантуванні непорушності права власності. Вони дозволяють власнику або іншому носію речового права вимагати відновлення порушеного права незалежно від характеру правовідносин між сторонами.

Наявність спеціальних способів захисту забезпечує ефективне відновлення майнових прав та сприяє зміцненню правових гарантій власності.

Узагальнення

Отже, цивільне законодавство передбачає спеціальні речово-правові способи захисту права власності та інших речових прав. До них належать віндикаційний позов, негаторний позов та позов про визнання права власності. Ці способи спрямовані на відновлення порушеного права, усунення перешкод у його здійсненні та підтвердження належності майна певній особі. Вони забезпечують ефективний механізм захисту речових прав у цивільному праві.

Захист прав добросовісного набувача

У системі цивільного права важливе значення має забезпечення стабільності майнового обороту. Одним із механізмів досягнення цієї мети є правовий захист добросовісного набувача майна. Такий захист покликаний забезпечити баланс між інтересами власника майна та інтересами особи, яка набула це майно, не знаючи і не повинна була знати про відсутність права у відчужувача.

Правове регулювання захисту добросовісного набувача здійснюється насамперед статтями 330 та 388 Цивільного кодексу України.

Поняття добросовісного набувача

Добросовісним набувачем визнається особа, яка набула майно за відплатним договором і при цьому не знала та не могла знати про те, що особа, яка відчужує майно, не має права його відчужувати.

Цивільний кодекс України встановлює:

«Якщо майно відчужене особою, яка не мала права його відчужувати, добросовісний набувач набуває право власності на це майно, якщо відповідно до статті 388 цього Кодексу майно не може бути витребуване у нього.» (частина перша статті 330 Цивільного кодексу України)

Це положення закріплює принцип охорони інтересів добросовісного набувача, який діє у цивільному обороті сумлінно та не знає про незаконність відчуження майна.

Умови визнання особи добросовісним набувачем

Для визнання особи добросовісним набувачем повинні бути наявні певні юридичні умови.

По-перше, майно повинно бути набуте за **відплатним договором**. Це означає, що набувач передає певне майнове благо в обмін на отримане майно.

По-друге, **набувач не повинен знати і не повинен був знати про відсутність права** у відчужувача. Саме ця обставина характеризує добросовісність набувача.

По-третє, відчуження майна повинно відбутися особою, яка **фактично передала майно набувачу**, хоча і не мала законного права на таке відчуження.

Витребування майна від добросовісного набувача

Цивільне законодавство встановлює спеціальні правила щодо можливості витребування майна від добросовісного набувача.

Цивільний кодекс України передбачає:

«Якщо майно за відплатним договором придбане у особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати це майно від набувача лише у випадку, якщо майно було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння, викрадене у них або вибуло з їхнього володіння іншим шляхом поза їхньою волею.» (частина перша статті 388 Цивільного кодексу України)

Таким чином, закон встановлює **обмежений перелік випадків**, коли власник може витребувати майно від добросовісного набувача.

Неможливість витребування майна від добросовісного набувача

Якщо майно вибуло з володіння власника за його волею, навіть якщо відчуження відбулося незаконно, витребування майна від добросовісного набувача **не допускається.**

Наприклад, така ситуація може виникнути, коли власник передав майно іншій особі за договором зберігання або оренди, а ця особа незаконно відчужила його третій особі. У цьому випадку власник не може витребувати майно від добросовісного набувача, оскільки майно вибуло з його володіння за його волею.

Випадки, коли майно не може бути витребуване

Цивільний кодекс України встановлює також спеціальне правило щодо неможливості витребування майна у певних випадках.

«Майно не може бути витребуване від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень.» (частина друга статті 388 Цивільного кодексу України)

Це правило спрямоване на забезпечення стабільності публічних процедур та довіри до механізмів примусового виконання судових рішень.

Значення інституту добросовісного набувача

Інститут добросовісного набувача відіграє важливу роль у забезпеченні стабільності цивільного обороту. Його функціонування спрямоване на захист осіб, які сумлінно вступають у майнові відносини та не мають можливості перевірити всі обставини щодо правового статусу майна.

Захист добросовісного набувача сприяє:

- забезпеченню правової визначеності у цивільному обороті;
- підвищенню довіри до майнових правочинів;
- балансу між інтересами власника та учасників цивільного обороту.

Узагальнення

Отже, **добросовісний набувач** – це особа, яка набула майно за відплатним договором і не знала та не повинна була знати про відсутність права на його відчуження у продавця. Цивільне законодавство забезпечує захист такої особи, обмежуючи можливість витребування майна власником. Водночас закон передбачає винятки, коли власник може витребувати майно навіть у добросовісного набувача, зокрема якщо майно було загублене, викрадене або вибуло з володіння власника поза його волею.

Судовий захист права власності та інших речових прав

Судовий захист є основною процесуальною гарантією реалізації та охорони права власності й інших речових прав. Саме через механізм судового захисту забезпечується відновлення порушених майнових прав, припинення неправомірних дій та усунення перешкод у здійсненні правомочностей власника або іншого носія речового права.

Право на судовий захист закріплене на конституційному рівні.

«Права і свободи людини і громадянина захищаються судом.» (частина перша статті 55 Конституції України)

Це положення Конституції України встановлює універсальну гарантію захисту прав, у тому числі права власності. Воно означає, що будь-яка особа має можливість звернутися до суду у випадку порушення її майнових прав.

Водночас Конституція України закріплює принцип непорушності права власності.

«Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю… Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.» (частина перша статті 41 Конституції України)

Таким чином, судовий захист виступає важливим інструментом забезпечення конституційних гарантій права власності.

Право на звернення до суду

Цивільне законодавство також закріплює право особи на судовий захист.

«Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.» (частина перша статті 16 Цивільного кодексу України)

Це правило поширюється на всі випадки порушення або оспорювання речових прав. Власник або інша особа, яка має речове право на чуже майно, може звернутися до суду з відповідною вимогою про захист такого права.

Форми судового захисту речових прав

Судовий захист права власності та інших речових прав може здійснюватися у різних формах залежно від характеру порушення.

Найпоширенішими формами судового захисту є:

- подання позову про витребування майна з чужого незаконного володіння;
- подання позову про усунення перешкод у користуванні майном;
- подання позову про визнання права власності;
- відшкодування збитків, завданих порушенням права власності;
- оскарження незаконних рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, які порушують право власності.

У кожному конкретному випадку суд обирає спосіб захисту, який найбільш ефективно забезпечує відновлення порушеного права.

Захист інших речових прав у суді

Особи, які мають інші речові права на чуже майно, також користуються правом на судовий захист.

Цивільний кодекс України передбачає:

«Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна.» (частина друга статті 396 Цивільного кодексу України)

Це означає, що носії таких прав, як сервітут, емфітевзис або суперфіцій, можуть звертатися до суду у разі порушення їхніх прав, навіть якщо порушення здійснює власник майна.

Значення судового захисту речових прав

Судовий захист відіграє важливу роль у забезпеченні стабільності цивільного обороту та гарантуванні непорушності майнових прав. Наявність ефективного судового механізму дозволяє:

- відновлювати порушені права власників та інших осіб;
- припиняти неправомірні дії щодо майна;
- забезпечувати виконання принципу непорушності власності;
- підтримувати правову визначеність у цивільному обороті.

Крім того, судовий захист є важливою гарантією реалізації принципу верховенства права у сфері майнових відносин.

Узагальнення

Отже, судовий захист є ключовою гарантією забезпечення права власності та інших речових прав. Конституція України та цивільне законодавство гарантують кожній особі можливість звернення до суду у разі порушення її майнових прав. Судовий захист може здійснюватися через застосування різних способів захисту, спрямованих на відновлення порушеного права, усунення перешкод у його здійсненні та відшкодування завданої шкоди. Наявність ефективного механізму судового захисту забезпечує стабільність цивільного обороту та гарантує реалізацію принципу непорушності власності.

Підсумок: здійснення та захист права власності й інших речових прав

Право власності та інші речові права займають центральне місце у системі цивільного права, оскільки вони визначають правові засади належності майна, порядок його використання та гарантії правової охорони майнових інтересів осіб. Цивільний кодекс України встановлює комплексне правове регулювання як здійснення цих прав, так і механізмів їх захисту.

Право власності характеризується абсолютним характером і включає три основні правомочності – володіння, користування та розпорядження майном.

«Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.» (частина перша статті 317 Цивільного кодексу України)

Реалізація цих правомочностей здійснюється власником на власний розсуд, але у межах, встановлених законом.

«Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.» (частина перша статті 319 Цивільного кодексу України)

Водночас цивільне законодавство передбачає існування інших речових прав на чуже майно, які забезпечують можливість користування чужим майном у встановлених законом межах. До таких прав належать, зокрема, сервітут, емфітевзис і суперфіцій. Ці права мають самостійний характер та підлягають правовому захисту на рівні з правом власності.

Особливістю речових прав є те, що вони підлягають захисту від порушень з боку будь-яких осіб, у тому числі власника майна.

«Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна.» (частина друга статті 396 Цивільного кодексу України)

Цивільне законодавство передбачає як загальні, так і спеціальні способи захисту речових прав. До загальних способів належать способи захисту цивільних прав, визначені статтею 16 Цивільного кодексу України. Водночас для захисту речових прав застосовуються спеціальні речово-правові позови, зокрема віндикаційний та негаторний позови, а також позов про визнання права власності.

Важливим елементом системи захисту речових прав є інститут добросовісного набувача, який забезпечує баланс між інтересами власника майна та стабільністю цивільного обороту. Закон обмежує можливість витребування майна від добросовісного набувача, якщо майно вибуло з володіння власника за його волею.

Реалізація механізмів захисту речових прав здійснюється передусім через судовий захист, який гарантується Конституцією України.

«Права і свободи людини і громадянина захищаються судом.» (частина перша статті 55 Конституції України)

Таким чином, цивільне законодавство формує комплексну систему правового регулювання здійснення та захисту права власності й інших речових прав. Вона включає визначення змісту цих прав, встановлення меж їх здійснення, закріплення спеціальних способів захисту та гарантування ефективного судового захисту у разі їх порушення. Наявність такої системи забезпечує стабільність майнових відносин і реалізацію принципу непорушності власності у цивільному праві.