

## РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ ЗА ЧАСТИНОЮ 2 СТАТТІ 190 ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

*Розглядаються спірні питання врегулювання майнових прав за частиною 2 статті 190 Цивільного кодексу України. На основі системного аналізу супровідної документації законопроектів № 7482 від 06.07.2005, № 8141 від 13.09.2005 та № 0883 від 23.11.2007 положень чинного законодавства України та сучасних наукових підходів, автор подає доктринальне тлумачення змісту частини 2 статті 190 Цивільного кодексу України.*

**Ключові слова:** об'єкт права, майнові права, речове право, фікція, об'єкт незавершеного будівництва, неспоживча річ, правовий режим.

### **Риш Ф. Ю. Регулирование имущественных прав в соответствии с частью 2 статьи 190 Гражданского кодекса Украины**

*Рассматриваются спорные вопросы урегулирования имущественных прав в соответствии с частью 2 статьи 190 Гражданского кодекса Украины. На основе системного анализа сопроводительной документации законопроектов № 7482 от 06.07.2005, № 8141 от 13.09.2005 и № 0883 от 23.11.2007 положений действующего законодательства Украины и современных научных подходов, автор подает доктринальное толкование содержания части 2 статьи 190 Гражданского кодекса Украины.*

**Ключевые слова:** объект права, имущественные права, вещное право, фикция, объект незавершенного строительства, непотребительская вещь, правовой режим

**Rysh Filipp. Regulation of Property Rights under Part 2 of Article 190 of the Civil Code of Ukraine**

*The article deals with controversial issues of property rights regulation under Part 2 of Article 190 of the Civil Code of Ukraine. Based on a systematic analysis of supporting documentation, bill drafts No 7482 dated July 6, 2005, No. 8141 dated September 13, 2005, No.0883 dated November 23, 2007 of the provisions of the current legislation of Ukraine and modern scientific approaches, the author suggests a doctrinal interpretation of the content of Part 2, Article 190 of the Civil Code of Ukraine.*

**Key words:** *object of law, property rights, property law, fiction, unfinished construction facility, non-user item, legal regime.*

15 грудня 2015 року юридична громадскість відзначила десятиріччя з дня прийняття Закону України № 3201-IV «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (далі – Закон 15.12.2005 р. № 3201-IV)<sup>1</sup>. Цим нормативно-правовим актом було внесено зміни до трьох кодексів України (Кодексу про адміністративні правопорушення; Господарського та Цивільного) та двадцяти одного закону («Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»; «Про інвестиційну діяльність»; «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)»; «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; «Про проведення експерименту у житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»; «Про іпотеку»; «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»; «Про цінні папери і фондову біржу»; «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні»; «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»; «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг»; «Про Державну програму приватизації»; «Про приватизацію державного майна»; «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)»; «Про нотаріат»; «Про виконавче

провадження»; «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами»; «Про банки і банківську діяльність»; «Про страхування»; «Про податок з доходів фізичних осіб»; «Про недержавне пенсійне забезпечення»).

Ознайомившись із змістом законодавчих новел, запропонованих Законом 15.12.2005 р. № 3201-IV, можна зауважити, що «червоною ниткою» через них проходить спроба законодавця забезпечити системний розвиток «належної інфраструктури фінансового сектора економіки та інструментів фондового ринку, які б сприяли залученню довгострокових фінансових ресурсів у кредитну систему України для розширення операцій банків та небанківських фінансових установ у сфері іпотечного кредитування у цілому та житлового кредитування, зокрема»<sup>2</sup>. Пакетом новел було передбачено принципово нові моделі інвестування житлового будівництва – через фонди фінансування будівництва (далі: ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (далі: ФОН), інститути спільного інвестування (далі: ІСІ), а також шляхом випуску цільових облігацій<sup>3</sup>. Активна діяльність нових посередників в особі ФФБ, ФОН та ІСІ у відносинах між забудовником та інвестором не могла не позначитися на їх цінній політиці та фінансових інтересах.

Проте створений законодавцем механізм призвів лише до збільшення вартості житла і ускладнив процедуру взаємодії між забудовником (підрядником) та покупцем нерухомості (інвестором, замовником)<sup>4</sup>.

З метою уникнення втручання посередників незадоволені забудовники відшукали альтернативну модель – укладення напряму з інвестором договору «купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомості» (квартири). До речі, уперше модель такої правової можливості було зафіксовано під час розгляду в комітеті Верховної Ради України 13 грудня 2005 р. – за два дні до прийняття Закону № 3201-IV від 15.12.2005 року. Правовим підґрунтям цієї можливості стала новела, викладена у частині 2 статті 190 Цивільного кодексу України – «Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами».

Зміст частини 2 статті 190 ЦК України досі залишається джерелом правових дискусій. З часу внесення доповнення до згаданої статті, інтерес до особливостей її застосування проявляло широке коло фахівців у галузі права. У наукових працях проблематика частини 2 статті 190 ЦК України досліджувалась М. Венецькою<sup>5</sup>, О. Дзериною<sup>6</sup>, Ю. Корнієнком<sup>7</sup>, М. Пленюк<sup>8</sup>, І. Спасибо-Фатеевою<sup>9</sup>, Р. Стефанчуком<sup>10</sup>, Р. Титикалом<sup>11</sup>, С. Шимон<sup>12</sup> та багатьма іншими науковцями. На думку С. Нижнього «розкриття змісту вказаної норми і досі залишається не вирішеним завданням як для науки цивільного права, так і для правозастосовчої практики»<sup>13</sup>.

Узагальнюючи застосування норм ЦК України, Р. Стефанчук зауважував, що зміни до статті 190 ЦК України є «не логічними», оскільки вони визнали за майновими правами «якість неспоживної речі» та ототожнили поняття «майнове право» та «речове право»<sup>14</sup>. Критичні погляди, щодо змісту статті 190 ЦК України висловив С. Нижній, зазначивши, що тут «має місце помилка законодавця, у якого не було жодної підстави робити такий категоричний та необґрунтований висновок про речовий характер усіх майнових прав»<sup>15</sup>.

І. Спасибо-Фатеева констатує, що частина 2 статті 190 ЦК України прирівнюючи майнові права до речей, викликає непогодження через спірність конструкції «право на право» (тобто права власності на право)<sup>16</sup>.

Так у чому ж складність розуміння змісту статті 190 ЦК України?

Відповідь одна – недотримання банальних правил юридичної техніки. Об'ємна робота (внесення змін та доповнень до двадцяти чотирьох нормативно-правових актів) увінчалась некоректною фіксацією правового припису в чинному нормативно-правовому акті. Знехтування законодавцем правилами візуального донесення законодавчої ідеї, створило ґрунт для хибного тлумачення. Відсутність спеціальних словесних уточнень та зрозумілої нумерації структурних підрозділів статті 190 ЦК України є першопричиною того, що її положення розглядаються як «загальне», а не «виняток»!

Частина 1 статті 190 ЦК України закріплює, що «майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки». І це положення є загальним правилом! Читаючи безпосередньо далі частину 2 статті 190 ЦК України, яка логічно виходить із змісту частини 1, складається враження, що законодавець наводить ним загальне визначення для майнових прав – вони є неспоживними речами та додатково ще визнаються речовими. Але насправді, унаслідок змін до ЦК України через Закон № 3201-IV від 15.12.2005 р. частиною 2 статті 190 ЦК України законодавець урегулює виняток, а не загальне правило для майнових прав.

На сьогодні, чинну законодавчу новелу 2005 р. можна розглядати по-різному, як у вузькому, так і широкому сенсі.

«Вузьке бачення» змісту положень статті 190 ЦК України полягає у тому, що до уваги береться виключно текст згаданої статті без «системної прив'язки» до законодавчих актів, що приймалися в контексті внесення змін та доповнень до ЦК України, а звідси, занепокоєння науковців з приводу «нелогічності»<sup>17</sup> або «законодавчої помилки»<sup>18</sup>, з чим не можна не погодитися. Адже як можна пояснити положення «майнові права визнаються речовими правами», розуміючи, що в коло майнових прав входять, окрім речових прав, ще виключні права на результати інтелектуальної діяльності, корпоративні права та зобов'язальні права (вимоги) (абз. 2 част. 2 статті 3 Закону № 2658-III від 23.11.2001 р.)<sup>19</sup>.

Загалом, ототожнюючи «майнові права» з «речовими правами», ми формуємо неправильне правове мислення, що в подальшому призведе до хибних цивільно-правових конструкцій. Через невірне розуміння змісту майнового права, рано чи пізно виникне неправильне тлумачення договорів, предметом яких є або «майнове право», або «майнові права».

Для «широкого бачення» змісту положень частини 2 статті 190 ЦК України, що є більш правильним, нам слід зрозуміти логіку мислення законодавця. Із прийняттям Закону № 3201-IV від 15.12.2005 р. було введено в оборот майнові права на об'єкти будів-

ництва (як правило, квартири), продаж яких розпочинався уже на стадіях планування чи під час будівництва, ще задовго до реєстрації права власності на них.

Здебільшого забудовники не купують земельні ділянки, на яких планується будівництво, а лише укладають договори оренди з правом будувати. Для них це вигідно, оскільки такий шлях не потребує великих капіталовкладень. Доповнивши Законом № 3201-IV від 15.12.2005 р. частиною сьомою статтю 5 Закону України «Про іпотеку» (далі: Закон «Про іпотеку»), законодавець передбачив можливість залучення коштів на фінансування будівництва з самого його початку.

Отже, яке правове положення складалось у забудовника? Як правило, він перебуває у зобов'язальних відносинах з власником землі. Внівши зміни до Закону «Про іпотеку» Законом України від 15.12.2005 р. № 3201-IV законодавець визнав, що предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна (речення перше частини 7 статті 5 Закону «Про іпотеку»). Таке право оренди чи користування нерухомим майном «для цілей цього Закону» було визнано нерухомим майном (речення друге частини 7 статті 5 Закону «Про іпотеку»)<sup>20</sup>. Оскільки предметом іпотеки є завжди нерухоме майно, а право оренди, право будувати, володіти та відчужувати очевидно не є насправді таким, то лише через законодавчу фікцію можна було вирішити проблему залучення коштів у будівництво через іпотеку.

До речі, у даному випадку право володіти та відчужувати квартиру є очевидно зобов'язальними. Простими (не юридичними) словами, це лише обіцянка можливості мати майбутню квартиру.

Слід уважніше дивитися на правову природу у випадку, коли мова йде про право володіти та відчужувати квартиру. Носій цих прав повинен визнати, що мова може йти про звичайні зобов'язальні права, бо квартири не існує. Отже власника немає і тому той, хто йому пообіцяв, не може передати більше прав, ніж він має (Nemo

plus iuris transferre potest quam ipse habet). Ми маємо справу з «комплексом» здебільше зобов'язальних прав.

На думку С. Шимон «будь-яке майнове право є або правом на річ, або правом вимоги щодо речі (речей, коштів)», «практично майнове право – це або наявне, або майбутнє речове право, звідси – всі майнові права є речовими правами. Як об'єкти усі майнові права слід прирівнювати до речей. З цієї точки зору, положення ст. 190 ЦК України, яка визнає майнові права неспоживною річчю, видаються теоретично обгрунтованими»<sup>21</sup>.

З такою думкою можна погодитися майже повністю. Якби не було одне суттєве «але». У част. 2 статті 190 ЦК України мова йде лише про запровадження цих майнових прав (пучка прав) в цивільно-правовий оборот – його відчуження як річ (у тому числі, продаж та застава). Як це видно за малюнком 1 «Зміст майнових прав за частиною 2 статті 190 ЦК України».

Факт, що новелою 2005 р. до статті 190 майнові права «визнаються» речовими (речення 2 частини 2), є доказом того, що їх цивільна природа «до визнання» була іншою. Таким чином, застосовуючи метод дедукції, можна констатувати (як загальне правило для всіх майнових прав), що майнові права можуть бути не лише речовими.

Майнові права прирівнюються до речей. Відповідно до речення 1 частини 2 статті 190 ЦК України «майнові права є неспоживною річчю». Якби це було так, як вважають науковці – майнові права є неспоживними речами, то законодавець мав би бути послідовним і повинен був би записати «майнові права є неспоживними речами». Те, що він цього не зробив, свідчить, що законодавець хотів врегулювати майнові права, які описуються в частині 7 статті 5 Закону «Про іпотеку». Таким чином він увів в оборот «пучок» згаданих майнових прав. Розташування законодавчого положення у тексті ЦК України (частина 2 стаття 190) є доказом того, що цей «пучок» став оборотоздатним. Це означає, наприклад, що забудовник може продавати згаданий «пучок майнових прав» на квартиру

покупцю. І далі, покупець має право відчужувати (продаж, застава і т.д.) такий «пучок майнових прав».

Малюнок 1.

Зміст майнових прав  
за частиною 2 статті 190 ЦК України

Закон України № 3201-IV від 15.12.2005 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України»	Ст. 190 ЦК України	«пучок» МАЙНОВИХ ПРАВ НАБІРАЄ ОБОРОТНОЗДАТНОСТІ	речення 1 част. 2	майнове право	+	майнове право	=	НЕСПОЖИВНА РІЧ
			речення 2 част. 2	<b>МАЙНОВІ ПРАВА ВИЗНАЮТЬСЯ РЕЧОВИМИ</b>  Уречевлення для обороту ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНІ ПРАВА				
	Част. 7 Ст. 5 ЗУ «Про іпотеку»	«для цілей цього Закону»	право оренди (користування)	+	право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна	=	НЕРУХОМЕ МАЙНО	
<b>ІПОТЕКА МАЙНОВИХ ПРАВ</b>								

Якщо мова йде про іпотеку «пучка майнових прав», то нам слід звернутися до спеціального закону. Згідно частини 7 статті 5 Закону «Про іпотеку» для цілей цього закону майнові права (право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна) вважається нерухомим майном. Частина 4 статті 6 Закону «Про іпотеку» передбачає врегулювання уже того конкретного випадку, коли земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею)<sup>22</sup>. І хоча у згадані статті зміни вносилися різними законами 15.12.2005 р. № 3201-IV та № 3273-IV, вони відбулися в тому самому контексті, що й частина 2 статті 190 ЦК України – сприяння



розвитку іпотечного кредитування в цілому та житлового кредитування зокрема<sup>23</sup>. Вище згадане є яскравим прикладом «уречевлення» законодавцем зобов'язальних відносин з метою зняття бар'єрів для функціонування безперешкодного обороту.

Описана модель стосується виключно іпотеки майнових прав (частина 7 статті 5 Закону «Про іпотеку»).

Ту саму модель ми знаходимо у ЦК України. Частиною 2 статті 190 ЦК України «пучок» згаданих майнових прав закріплюється, як неспоживна річ (рухома, нерухома).

«Пучок» майнових прав може відчужуватися як рухома річ – продаж, застава і т.д. Визнаючи майнові права з «пучка» речовими, законодавець сприяє їх безперешкодному обороту.

Таке бачення обгрунтовується тоді коли ми уважно придивимося до змісту речення 1 частини 2 статті 190 «Майнові права є неспоживною річчю». Чи не дивним є те, що розкриваючи зміст поняття «неспоживної речі», законодавець вдається до множини – «майнові права», а не використовує однину – «майнове право». Розмежовуючи «майнові права» та «майнове право», законодавець диференційовано підходить до розуміння їх змісту. Для прикладу, частина 2 статті 583 «Сторони у договорі застави» передбачається, що «заставадавець може бути власник речі або особа, якій належить майнове право, а також особа, якій власник речі або особа, якій належить майнове право, передали річ або майнове право з правом їх застави». У нашому ж випадку – «майнові права є неспоживною річчю», тим законодавець вказує, що «пучок майнових прав» формує одне єдине ціле – неспоживну річ.

Частина 2 статті 190 ЦК України та частина 7 статті 5 Закону «Про іпотеку» були одночасно введені Законом 15.12.2005 р. № 3201-IV<sup>24</sup>. Це є свідченням того, що частину 2 статті 190 ЦК України слід тлумачити виключно в контексті «будівництва».

Якщо «ніби дослівно» сприймати зміст частини 2 статті 190 ЦК України та прирівнювати всі майнові права до речей, то виходить, що всі майнові права – речі. Тоді в чому законодавча логіка статті 177 ЦК України, яка виділяє «майнові права» окремо від речей ?

У вересні 2008 р. було прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» (далі: Закон № 509-VI)<sup>25</sup>, завданням якого було вдосконалення порядку продажу «земельних ділянок для будівництва»<sup>26</sup>. Однією з багаточисельних новел Закону № 509-VI були зміни до Земельного кодексу, зокрема статтю 93 після частини третьої було доповнено новою частиною: «Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом».

З приводу згаданого положення знову виникла наукова дискусія<sup>27</sup>. Проте, забігаючи наперед, хочу зауважити, що тут ми знову зустрічаємося з вже описаною вище моделлю.

Одні притримуються думки, що «автор законопроекту усвідомлював, що він нововведеннями переводить право оренди із категорії зобов'язального до категорії речового права» і пишуть, що «до такого висновку доходиш, коли читаєш нову ч. 4 ст. 93 ЗК, згідно з якою «право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки...»<sup>28</sup>. Далі вказують на те, що «згідно з нововведенням ч. 4 ст. 93 ЗК право оренди земельної ділянки може передаватися у заставу»<sup>29</sup>. Саме з цим останнім реченням можна погодитися.

Вивчаючи супровідну документацію до Проекту закону № 0883 ми розуміємо, що зміни до статті 93 ЗК України слід розглядати, як вдосконалення порядку продажу земельних ділянок для будівництва<sup>30</sup>. І знову ситуаційна модель «оренда-забудова». Хибною буде думка про те, що з «нововведеннями» право оренди переводиться «із категорії зобов'язального до категорії речового права», оскільки у даному випадку мова йде лише про частину 2 статті 190 ЦК України, яку ми тлумачимо виключно в контексті «будівництва», що було вже вище доведено. Тому не всі орендні відно-

сини можна розглядати, як речові, оскільки вагома частина угод оренди не є пов'язані з будівництвом чи правом будівництва. Частинною 5 статті 93 ЗК України законодавець лише узгодив механізм взаємодії спеціального (ЗК України) із загальним (ЦК України).

Окрім варіанту «іпотека майнових прав», з часу введення змін до статті 190 ЦК України, додатково існує варіант – «застава майнових прав як рухомої речі». На фоні узгодження спеціального із загальним, введення новели до статті 93 ЗК України виглядає тільки логічно та послідовно.

Коментуючи частину 5 статті 93 ЗК України, існує думка, що відчуження права оренди орендарем іншій особі є тим більше неможливим. І справа не лише в тому, що в коментованому положенні сказано лише про «власника» ділянки. Насправді, причина в тому, що договір про «відчуження» права оренди між орендарем та третьою особою встановлював би обов'язки для орендодавця, що стороною договору не є. Це неможливо<sup>31</sup>. З наведеним також не можна погодитися. Оскільки саме ця проблематика усувається уречевленням «пучка майнових прав» (доречі, в якому є право оренди). Більш того, укладаючи угоду оренди з правами, що передбачені частиною 7 статті 5 Закону «Про іпотеку» (право оренди, користування, право будувати, володіти та відчужувати об'єкт майбутнього нерухомого майна) орендодавець повинен знати та розуміти правові наслідки такої угоди.

Отже, підсумовуючи викладене, слід зазначити:

1. Частину 2 статті 190 ЦК України слід розглядати як виняток («майнові права «для цілей цього Закону» № 3201-IV – у сфері будівництва пов'язано з іпотечним та житловим кредитуванням), а не загальне правило для всіх майнових прав. Допустивши скоріше «технічну похибку» у процесі введення законодавчої новели у чинний текст закону, законодавець створив ґрунт для правових непорозумінь.

2. Не всі майнові права є речовими, а тільки тоді коли мова йде про «пучок майнових прав», що виникає в процесі будівництва.

3. На цей пучок прав застосовується «режим речей», оскільки він є неспоживною річчю. Неспоживною річчю можуть бути як рухомі так і не рухомі речі, значить «пучок майнових прав» може передаватися або в іпотеку, або в заставу.

Цією статтею було зроблено спробу подати тлумачення змісту частини 2 статті 190 ЦК України, проте слід зауважити, що предмет дослідження потребує подальшої уваги.

**1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України :** Закон України № 3201-IV від 15.12.2005 р. // ВВР України. – 2006. – № 13 (31.03.2006). – Ст. 110. **2. Урядовий портал:** Основні результати роботи восьмої сесії Веоховної Ради України четвертого скликання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=29344496](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=29344496)

**3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України :** Закон України № 3201-IV від 15.12.2005 р. // ВВР України. – 2006. – № 13 (31.03.2006). – Ст. 110; Про інвестиційну діяльність: Закон України № 1560-XII від 19.11.1991 р. // ВВР України. – 1991. – № 47 (19.11.1991). – Ст. 646; Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди : Закон України № 2299-III від 15 березня 2001 року // ВВР України. – 2001. – № 21. – Ст. 103; Про іпотечні облігації : Закону України № 3273-IV від 22.12.2005 р. // Офіційний вісник України. –2006. – № 3. – Ст. 81, код акту 34935/2006. **4. Пленюк М.** Трансформація майнових прав на нерухоме майно як юридичний факт підстава виникнення права власності / М. Пленюк // Юридична Україна. – 2014. – № 10. – С. 58. **5. Венецька М.В.** Майнові права / Венецька М.В. // Великий енциклопедичний юридичний словник / за ред. акад. НАН України Ю.С. Шемшученка. – К. : Вид. «Юридична думка», 2007. – С. 434. **6. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України :** у 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. 1. – С. 323-324. **7. Корнієнко Ю.І.** Застава майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва. Житлові права

в системі цивільно-правових відносин / Корнієнко Ю.І. – С. 141.

**8.** Пленюк М. Цит. параця. – С. 57-58. **9.** Спасибо-Фатєєва І. Об'єкти права власності: напрями модернізації права України / Спасибо-Фатєєва І. // Право власності: європейський досвід та українські реалії : збірник доповідей і матеріалів Міжнародної конференції (м. Київ, 22-23 жовтня 2015 року). – К. : ВАІТЕ, 2015. – С. 80-84. **10.** Стефанчук Р. Десятиліття нового цивільного кодексу України: робота над помилками / Р. Стефанчук // Науковий часопис Національної академії прокуратури України. – 2014. – № 1. – С. 204. **11.** Тытыкало Р. О необоснованных опасениях заключать договоры купли-продажи имущественных прав на объект недвижимости [Електронний ресурс] / Тытыкало Р. ; сайт електронного издания Юрист@Закон 29.01.2016 – 04.02.2016. – № 4. – Режим доступу : // [http://uz.ligazakon.ua/magazine\\_article/EA008778](http://uz.ligazakon.ua/magazine_article/EA008778). **12.** Шимон С.І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / Шимон С.І. – К. : Юрінком Інтер, 2014 р. – С. 6-7, 62, 77-78, 159-160; Шимон С.І. Сутність майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : спроба теоретичного осмислення / С.І. Шимон // Держава і право : зб. наук. пр. Юрид. і політ. науки. – 2013. – Вип. 59. – С. 209. **13.** Нижний С.В. Застава майнових прав як спосіб забезпечення виконання зобов'язань : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Нижний С.В.; НАН України; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2007. – С. 35. **14.** Стефанчук Р. Цит. праця. – С. 204. **15.** Нижний С.В. Цит. праця. – С. 36. **16.** Спасибо-Фатєєва І. Цит. праця. – С. 80. **17.** Стефанчук Р. Цит. праця. – С. 204. **18.** Нижний С.В. Цит. праця. – С. 36. **19.** Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України № 2658-III від 23.11.2001 р. // ВВР України. – 2001. – № 47. – Ст. 251. **20.** Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 28 (25.07.2003). – Ст. 1362. **21.** Шимон С.І. Сутність майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : спроба теоретичного осмислення. – С. 209. **22.** Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003 р. // Офіційний вісник України. –

2003. – № 28 (25.07.2003). – Ст. 1362. **23.** *Проект* Закону про іпотечні облигації № 8141 від 13.09.2005 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=25426](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=25426) ; Урядовий портал: Основні результати роботи восьмої сесії Веоховної Ради України четвертого скликання [Електронний ресурс] – Режим доступу : // [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=29344496](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=29344496) . **24.** *Пояснювальна* записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо сприяння будівництву» (Номер, дата реєстрації законопроекту: № 0883 від 23.11.2007) [Електронний ресурс] – Режим доступу : // [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=30775](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=30775) **25.** *Про внесення* змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України № 509-VI від 16.09.2008 р. // Офіційний вісник України. – 2008. – № 77 (20.10.2008). – Ст. 2583. **26.** *Пояснювальна* записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо сприяння будівництву» (Номер, дата реєстрації законопроекту: № 0883 від 23.11.2007) [Електронний ресурс] – Режим доступу : // [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=30775](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=30775) **27.** *Фелів О.* Оренда землі згідно з законодавчими змінами від 16 вересня 2008 р. [Електронний ресурс] / Фелів О. – Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3140> ; Науково-практичний коментар станом на 23.05.2011 р. Всеукраїнська мережа ЛІГА:ЗАКОН [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // [www.ligazakon.ua](http://www.ligazakon.ua) . **28.** *Фелів О.* Цит. праця. **29.** Там само. **30.** *Пояснювальна* записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо сприяння будівництву» (Номер, дата реєстрації законопроекту: № 0883 від 23.11.2007) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=30775](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=30775) **31.** *Науково-практичний* коментар станом на 23.05.2011 р. Всеукраїнська мережа ЛІГА:ЗАКОН [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // [www.ligazakon.ua](http://www.ligazakon.ua)

**Rysh Filipp. Regulation of Property Rights under Part 2 of Article 190 of the Civil Code of Ukraine**

The article deals with controversial issues of property rights regulation under Part 2 of Article 190 of the Civil Code of Ukraine. Based on a systematic analysis of supporting documentation, bill drafts No 7482 dated July 6, 2005, No. 8141 dated September 13, 2005, No.0883 dated November 23, 2007 of the provisions of the current legislation of Ukraine and modern scientific approaches, the author suggests a doctrinal interpretation of the content of Part 2, Article 190 of the Civil Code of Ukraine.

The Civil Code of Ukraine (part 2, Article 190 of the CC of Ukraine) has been amended via a legal fiction in the Law of Ukraine No.3201-IV dated 15.12.2005 «On amendments to some legislative acts of Ukraine with regard to promotion of construction», which settled a legal exception, and not a general rule for property rights. However, during the legislative recording of the said new law, the legal writing rules were ignored, which ultimately gave rise to a false idea of matching «property» and «real» rights.

The positive result of the new laws adoption in 2005 (Part 2 of Article 190 of the CC of Ukraine) was that the legislator had introduced «a bundle of property rights» to the civil and legal circulation.

In September 2008 «Law on amendments to some legislative acts of Ukraine with regard to promotion of construction» (hereinafter – Law 509-VI) was adopted, which aimed at improvement of the order of sale of «plots of land for construction». Amendments to the Land Code were among numerous innovations of the Law 509-VI, in particular article 93 after part three was added by a new part «Land leasehold may be alienated, including land auction sale, it may be pledged, transferred by succession, vested in by the owner of the plot of land for the term up to 50 years, except for the cases envisaged by law.

While studying the documents in support of the Draft law No 0883 we realize that amendments to Article 93 of the Land Code of Ukraine should be considered as an improvement of the order of sale of plots of land for construction. And there is a situational pattern «lease-con-

struction». The idea that land leasehold is carried with these «innovations» from «the category of law of obligation to the category of proprietary law» would be erroneous, as in this case this means only Part 2, Article 190 of the Civil Code of Ukraine, which we interpret solely in the context of «construction» as it has been proved above. That is why not all leasing relationships can be considered as proprietary ones, because a significant part of lease contracts is not connected with construction or construction right. With Part 5, Article 93 of the Land Code of Ukraine legislators only matched mechanism of interaction of specific (Land Code of Ukraine) with general (Civil Code of Ukraine).

There exists an additional version «mortgage of property rights as a chose» besides version «mortgage of property rights» from the time of introduction of amendments to Article 190 of the Civil Code of Ukraine. At the background of matching specific with general, introduction of a new law to Article 93 of the Land Code of Ukraine is logic and consistent.

While commenting Part 5, Article 93 of the Land Code of Ukraine, there is an idea that alienation of leasehold by lessee to a third party is particularly impossible. And it is not just the fact that the provision commentary suggests only plot «owner». In fact, the reason is that contract on «alienation» of leasehold between lessee and a third party would establish obligations for lessor who is not a contractual party. This is impossible. We can not agree with the aforesaid, because these problems are resolved by materialization of a «cluster of property rights» (which contains leasehold). Moreover, entering into lease contract with the rights, envisaged by Part 7, Article 5 of the Law «On Mortgage» (leasehold, right to use, build, own and alienate the object of future real property) lessor should be aware of and understand legal consequences of such contract.

**Key words:** object of law, property rights, property law, fiction, unfinished construction facility, non-user item, legal regime.