

(їх окремі частини), в яких вони розташовані. Дана стаття передбачає можливість здійснення державної реєстрації права власності на квартиру як з попередньою реєстрацією права власності на будинок, так і без такої. Але слід звернути увагу на державну реєстрацію права власності на багатоквартирні житлові будинки та квартири в ньому. Деякі науковці зазначають, що дво- та багатоквартирний житловий будинок не може бути об'єктом права власності, так як в протилежному випадку можуть існувати два чи більше власників на одну й ту ж саму річ – будинок і квартири в ньому [8, с. 6]. Очевидно з цим варто погодитися, так як не може бути зареєстровано два різних власника на квартиру та багатоквартирний житловий будинок, в якому розташована дана квартира. Тому дво- та багатоквартирний житловий будинок може перебувати тільки на балансі відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або на балансі територіальної громади за місцем розташування даного житлового будинку. Тому необхідно внести зміни до ч. 3 ст. 4 Закону що не підлягають державній реєстрації права власності на дво та багатоквартирні житлові будинки.

Висновки. Отже, проаналізувавши норми діючого законодавства щодо здійснення державної реєстрації речових прав на житло, виявивши певні колізії та проблеми в правозастосуванні, пропонуємо внести зміни до відповідних нормативно-правових актів за такими напрямками:

1. Внести зміни до ряду статей ЦК України щодо переходу права власності за правочином (договором) відповідно до державної реєстрації речових прав та відмінити державну реєстрацію правочинів.

2. Визначити, що датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

3. Привести у відповідність повноваження державного реєстратора нормам національного законодавства.

4. Встановити, що право користування житловим будинком, квартирою, або іншим нерухомим майном, одержане за заповідальним відказом, підлягає державній реєстрації.

5. Визначити, що право власності на багатоквартирні житлові будинки не підлягають державній реєстрації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 «Про Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
3. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/news/42658>.
4. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.04.2004 р. № 671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 5.09.2012р. «Про деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
7. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 01.02. 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
8. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : дис. канд. юрид. наук / О. В. Воронова. – Київ, 2005. – 210 с.

УДК 347

ВЗАЄМОДІЯ НОТАРІАЛЬНОГО, ЦИВІЛЬНОГО ТА ВИКОНАВЧОГО ПРОЦЕСІВ У СФЕРІ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ГРОМАДЯН В УКРАЇНІ: ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

CORRELATION BETWEEN NOTARY, CIVIL, AND ENFORCEMENT PROCEDURES IN THE FIELD OF PROTECTION OF UKRAINIANS' HOUSING RIGHTS: GENERAL THEORETIC PROVISIONS

Кармаза О.О.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
асистент кафедри нотаріального та виконавчого процесу і адвокатури
юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

У статті розкриваються особливості захисту житлових прав громадян у нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах. Звертається увага на самостійність і можливість паралельного існування нотаріального, цивільного та виконавчого процесів у сфері захисту житлових прав громадян в Україні.

Ключові слова: виконавчий процес, житлові права, захист прав, нотаріальний процес, цивільний процес.

В статье раскрываются особенности защиты жилищных прав граждан в нотариальном, гражданском и исполнительном процессах. Обращается внимание на самостоятельность и возможность параллельного существования нотариального, гражданского и исполнительного процессов в сфере защиты жилищных прав граждан в Украине.

Ключевые слова: исполнительный процесс, жилищные права, защита прав, нотариальный процесс, гражданский процесс.

The article discloses peculiarities of protection of housing rights of citizens within notary, civil and enforcement procedures. Special attention is pay attention to autonomy and possibility of parallel co-existence of notary, civil and enforcement procedures in the field of protection of Ukrainians' housing rights.

Key words: enforcement procedures, housing rights, notary procedures, civil procedures.

Постановка проблеми. Згідно зі статтею 3 Конституції України, утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави. Держава створює

умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (стаття 47 Конституції). Права і свободи громадян захи-

щаються судом (стаття 55 Конституції). Судові рішення є обов'язковими до виконання на всій території України (стаття 124 Конституції України). Таким чином, на законодавчому рівні громадянам гарантується та забезпечується захист їхніх житлових прав в нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах.

Вибір конкретної державної форми захисту житлових прав громадян, а також засобу та способу захисту обумовлений юридичною природою житлових прав. Наприклад, у разі відкриття спадщини, до складу якої входить житло, захист права громадян на житло, здійснюється в нотаріальному процесі. Однак, коли під час здійснення нотаріального провадження виникає спір щодо житла, яке входить до складу спадщини, спір вирішується у суді. Про повноцінне відновлення порушених житлових прав громадян доцільно говорити лише тоді, коли судові рішення не тільки набрало законної сили, а й коли воно добровільно чи примусово виконане. Тобто захист житлових прав громадян у виконавчому процесі здійснюється у тісній взаємодії із захистом їхніх прав в нотаріальному та цивільному процесах.

Аналіз взаємозв'язку нотаріального, цивільного та виконавчого процесів є актуальним питанням для правових дослідників. Воно було предметом обговорення вчених та науковців на Першій міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій створенню на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка кафедри нотаріального, виконавчого процесу і адвокатури (21 та 22 лютого 2013 р.).

Стан дослідження. У вітчизняній науці проблеми взаємозв'язку нотаріального, цивільного та виконавчого процесу є предметом дослідження М. Костицького [1, с. 10-13], Л. Кондратьєвої [2, с. 160-164], М. Мальського [3, с. 52-56], С. Щербак [4, с. 38-41], С. Фурси [5, с. 7-10] та інших.

Наприклад, дослідивши розвиток правовідносин в юридичному процесі, С. Фурса зазначає, що цивільні правовідносини перебувають у постійному розвитку, а їх трансформація призводить до істотних змін у процесуальних правовідносинах. Внаслідок фінансової кризи в Україні підвищилася вартість енергоносіїв, комунальних послуг тощо. Це призвело до збільшення кількості відкриття проваджень щодо повернення боргів на підставі рішення суду чи акту нотаріуса [5, с. 7-10]. С. Щербак, зокрема, безпідставно доводить існування паралельності виконавчого та цивільних процесів [6, с. 59-67].

Натомість, не зважаючи на існування цих та інших наукових досліджень взаємозв'язку нотаріального, цивільного та виконавчого процесу, дане питання потребує подальшого обговорення та дискусії, оскільки проблеми захисту житлових прав громадян в нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах під час їх взаємодії комплексно в правовій науці не досліджено.

Метою статті є теоретико-практичний аналіз захисту житлових прав громадян в нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах, а також їх взаємодія.

Виклад основного матеріалу. Як правило, проблема захисту житлових прав громадян виникає тоді, коли житлові права порушуються, не визнаються чи оспориються іншими особами. В такому разі особа має право звернутися до компетентних державних органів чи інших органів та осіб, які, як слушно вказує О. Мацегорін, обираються нею в силу: спеціального закону (Цивільного процесуального кодексу України, Закону України «Про судоустрій»); іншого закону (Закону України «Про захист прав споживачів», «Про нотаріат»); домовленості сторін; імперативних колізійних норм національного законодавства у правовідносинах за участю іноземного елемента [7, с. 143-146]. Крім того, відмітимо, що захист житлових прав громадян здійснюється і в інших випадках, які мають безспірний характер (наприклад, при зверненні до нотаріуса та по-

свідченні договору купівлі-продажу житла відбувається нотаріальний захист житлових прав громадян). Таким чином, серед державних форм захисту нами виділяється нотаріальна, судова та виконавча форми захисту. Слід звернути увагу на те, що державна форма захисту має й інші форми захисту, наприклад, адміністративну, консульську [8, с. 116-119].

Проаналізувавши норми законодавства України у сфері нотаріату, ми дійшли висновку, що захист житлових прав громадян нотаріусом здійснюється шляхом посвідчення правочинів щодо житла, вживання заходів з охорони спадкового майна, накладення заборон щодо відчуження житла, видачі свідоцтва про право на спадщину, до складу якої входить житло, а також свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя тощо. Тобто, захист житлових прав громадян в Україні здійснюється за допомогою юридичного підтвердження та закріплення прав на житло громадян з метою попередження можливого їх порушення в майбутньому (посвідчення безспірних прав та фактів, засвідчення документів), а також шляхом захисту уже порушеного житлового права (виконавчий напис).

Таким чином, захист житлових прав в нотаріальному процесі доцільно розглядати через призму вчинення нотаріусом процесуальних нотаріальних дій в межах нотаріального провадження щодо житла із дотриманням матеріальних та процесуальних норм, передбачених в законодавчому акті. Беручи до уваги вимоги статей 6 та 19 Конституції України, відповідно до яких державні органи влади, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, нотаріуси здійснюють захист житлових прав громадян в межах повноважень, наданих їм Конституцією України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про нотаріат» та «Про міжнародне приватне право», та у спосіб, визначений в Законі України «Про нотаріат».

Наприклад, статтею 18 ЦК передбачено, що нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку, встановленому законом. Отже, здійснення виконавчого напису нотаріусом є способом захисту інтересів стягувачів, який вчиняється шляхом оформлення у спрощеному порядку стягнення грошових сум чи витребування майна з недобросовісного боржника без їх виклику в нотаріальну контору.

Згідно зі ст. 90 Закону України «Про нотаріат», стягнення за виконавчим написом провадиться в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження». Тобто виконавчий напис нотаріуса є виконавчим документом, на підставі якого відкривається та здійснюється виконавче провадження органами державної виконавчої служби у порядку та спосіб, визначений Законом України «Про виконавче провадження». У зв'язку з цим виконавчий напис нотаріуса повинен відповідати вимогам, встановленим в ст. 18 Закону України «Про виконавче провадження».

Слід відмітити, що правовідносини, які виникають щодо стягнення за виконавчим написом нотаріуса, у виконавчому процесі відрізняють за замістом та суб'єктами від правовідносин, які виникають у нотаріальному процесі. Дослідивши норми законодавства України, ми дійшли висновку, що виконавче провадження щодо стягнення за виконавчим написом нотаріуса відкривається визначеними в законі суб'єктами виконавчого процесу після завершення нотаріального процесу. Таким чином, процесуальна діяльність посадових осіб органів державної виконавчої служби щодо стягнення за виконавчим написом нотаріуса грошових сум чи витребування майна від боржника здійснюється у виконавчому, а не в нотаріальному провадженні у межах, порядку та у спосіб, перед-

бачений Законом України «Про виконавче провадження». Отже, в теорії юридичного процесу мова може йти про існування самостійних юридичних процесів, які стосуються захисту одного і того ж житлового права громадян, та які слідує один за одним. Зазначимо, що С. Щербак також звертає увагу на те, що після закінчення нотаріального процесу і у випадку звернення стягувача до органів державної виконавчої служби починається виконавчий процес [9, с. 59-67].

Крім того, нотаріальний процес взаємодіє із цивільним процесом. Так, наприклад, у разі відкриття нотаріусом нотаріального провадження у спадковій справі (до складу спадщини входять житло) та виникнення у спадкоємців спору щодо їхніх часток у спадщині, спір вирішується в суді. Таким чином, подальший захист житлових прав громадян здійснюється в цивільному процесі у зв'язку з поданням позовної заяви до суду першої інстанції.

Слід наголосити на тому, що захист житлових прав в цивільному процесі займає особливе місце серед державних форм захисту, має універсальний характер, гарантується Конституцією України. Суд не може відмовити у правосудді, якщо громадянин вважає, що його житлові права порушені або порушуються, створено або створюються перешкоди для їх реалізації, або мають місце інші ущемлення прав суб'єктів таких відносин [10, с. 87-90].

Судовий захист житлових прав громадян, зокрема, проявляється у прийнятті судових рішень, на підставі яких не тільки вирішується справа по суті, але і висловлюється воля держави щодо вирішення справи, віднесеної до відання суду загальної юрисдикції. Особливістю судового захисту житлових прав громадян є процесуальні гарантії прав учасників цивільного процесу у конкретній справі, а також гарантії законного та обгрунтованого вирішення цивільної справи щодо житла тощо. Тобто судами загальної юрисдикції здійснюється захист житлових прав громадян шляхом визнання цих прав, припинення дій, що порушують житлове право, припинення або зміни житлових правовідносин тощо.

Про ефективність та повноту механізму захисту житлових прав в Україні доцільно говорити лише тоді, коли судові рішення, наприклад, про вселення громадянина в житло, добровільно чи примусово буде виконано, чи коли державною виконавчою службою буде виконано виконавчий напис нотаріуса, чи рішення Європейського суду з прав людини, що стосується житлових прав громадян тощо. Зазначимо, що добровільне виконання судового рішення щодо житлових прав, здійснюється поза виконавчим процесом, з дотриманням норм законів та моральних норм.

Захист житлових прав у виконавчому процесі доцільно розглядати як завершуючу самостійну стадію в механізмі захисту житлових прав, яка слідує після цивільного чи нотаріального процесу, чи як паралельну самостійну стадію, яка існує поряд з цивільним процесом, наприклад, виконання ухвали суду щодо забезпечення позову шляхом накладення арешту на житло, оскарження до суду рішень, дій або бездіяльності державного виконавця тощо.

Здійснення захисту житлових прав громадян у виконавчому процесі відбувається на підставі, в межах повноважень суб'єктів виконавчого процесу та у спосіб, що передбачені законами України, а саме: Конституцією України, Цивільним процесуальним Кодексом України,

Законами України «Про виконавче провадження», «Про державну виконавчу службу», «Про міжнародне приватне право», а також чинними міжнародними договорами України тощо.

Під час виконавчого провадження усуваються порушення житлових прав громадян шляхом застосування процесуальних засобів та способів примусу до осіб, які відмовилися добровільно виконати свої обов'язки у сфері житлових відносин.

Взаємозв'язок нотаріального, цивільного та виконавчого процесів, направлених на захист житлових прав громадян в Україні, здійснюється відповідно до вимог законодавства. Так, наприклад, ухвала суду, яка набирає законної сили негайно після її постановлення, крім випадку, коли вимога заявника забезпечується заставою, є підставою для відкриття нотаріального чи виконавчого провадження відповідно до вимог Закону України «Про нотаріат» чи Закону України «Про виконавче провадження». Тобто виникає паралельність юридичних процесів, а саме: цивільного, нотаріального чи виконавчого процесу. Однак у такому разі нотаріальний чи виконавчий процес закінчуються раніше, ніж цивільний процес. Наприклад, виконавчий процес закінчується у разі фактичного виконання в повному обсязі рішення згідно з виконавчим документом (накладення арешту на житло).

Крім того, державний виконавець, дотримуючись конституційного принципу обов'язковості виконання рішень суду, з метою недопущення виселення громадян з неповнолітніми дітьми в зимовий період без надання іншого житла, має право за власною ініціативою чи за заявою сторін звернутися до суду, який видав виконавчий документ, із заявою про відстрочку або розстрочку виконання, а також про встановлення або зміну способу і порядку виконання (ст. 36 Закону України «Про виконавче провадження»). Тобто, законом передбачено існування одночасно цивільного та виконавчого процесу, направлених на захист житлових прав громадян.

Таким чином, виконавчий процес, направлений на захист житлових прав громадян, – це юрисдикційна діяльність уповноважених законом органів чи посадових осіб, яка здійснюється на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені законом, щодо примусового виконання рішень суду та інших юрисдикційних органів з метою охорони та захисту житлових прав громадян.

Висновки. Залежно від характеру житлових прав, а також існування спору про право громадянин України, іноземець чи особа без громадянства має право звернутися за захистом своїх житлових прав до визначених в законі органів та осіб, які зобов'язані здійснити захист житлових прав громадян на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Взаємозв'язок нотаріального, цивільного та виконавчого процесів, направлених на захист житлових прав громадян, обумовлений законодавчими актами України, а саме: Конституцією України, Цивільним процесуальним кодексом України, Законами України «Про нотаріат», «Про виконавче провадження», «Про міжнародне приватне право» тощо. Нотаріальний, цивільний та виконавчі процеси є самостійними видами юридичного процесу, які під час захисту житлових прав громадян в Україні можуть існувати паралельно, слідувати один після одного чи здійснюватися без взаємозв'язку один з одним.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Костицький М. В. Деякі філософсько-методологічні проблеми цивільного, нотаріального, виконавчого та інших процесів / М. В. Костицький // Актуальні проблеми теорії і практики нотаріального, цивільного, виконавчого процесу: їх співвідношення та взаємодія / За заг. ред. д. ю. н., проф. С. Я. Фурси. – К.: ЦУЛ, 2013. – 532 с.
2. Кондратьєва Л. А. Співвідношення правосуддя з цивільних справ з виконавчим провадженням / Л. А. Кондратьєва // Проблеми теорії і практики виконання рішень судів та інших органів: збірник наукових праць за результатами Третьої міжнародної науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 14-15 червня 2012 року). – Хмельницький: Хмельницький університет управління та права, 2012. – 368 с.
3. Мальський М. М. Співвідношення виконавчого та цивільного процесів / М. М. Мальський // Актуальні проблеми теорії і практики

нотаріального, цивільного, виконавчого процесу: їх співвідношення та взаємодія / За заг. ред. д. ю. н., проф. С. Я. Фурси. – К. : ЦУЛ, 2013. – 532 с.

4. Щербак С. В. Зміст виконавчого процесу / С. В. Щербак // Правовий вісник Української академії банківської справи. – 2011. – № 2 (5). – С. 38-41.

5. Фурса С. Я. Современные проблемы нотариата и исполнительской службы и научные пути их решения / С. Я. Фурса // Актуальні проблеми теорії і практики нотаріального, цивільного, виконавчого процесу: їх співвідношення та взаємодія / За заг. ред. д. ю. н., проф. С. Я. Фурси. – К. : ЦУЛ, 2013. – С. 480 с.

6. Щербак С. В. Исполнительный и нотариальный процессы: вопросы взаимосвязей / С. В. Щербак // Цивилистическая процессуальная мысль. Международный сборник научных статей. Выпуск 2 «Нотариальный процесс» / Под ред. д. ю. н., профессора С. Я. Фурси. – К. : ЦУЛ, 2013. – С. 480 с.

7. Мацегорін О. І. Поняття та зміст захисту цивільних прав / О. І. Мацегорін // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 3. – С. 143–146.

8. Кармаза О. О. Теоретичні аспекти захисту та охорони права громадян на житло / О. О. Кармаза // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – 2012. – Випуск 91. – С. 116–119.

9. Щербак С. В. Исполнительный и нотариальный процессы: вопросы взаимосвязей / С. В. Щербак // Цивилистическая процессуальная мысль. Международный сборник научных статей. Выпуск 2 «Нотариальный процесс» / Под ред. д. ю. н., профессора С. Я. Фурси. – К. : ЦУЛ, 2013. – С. 480 с.

10. Кармаза О. О. Підвідомчість питань щодо захисту житлових прав громадян в Україні // Збірник наукових праць першої міжнародної науково-практичної конференції вчених-процесуалістів, практиків, аспірантів, здобувачів і студентів, проведеної кафедрою правосуддя юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка (25-26 листопада 2010 року) / О. О. Кармаза. – К., 2010. – С. 87–90.

УДК 347.124

ОКРЕМІ ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО ЗА ЗАКОНОДАВСТВАМИ УКРАЇНИ ТА РОСІЇ CERTAIN COMPARATIVE LEGAL ASPECTS OF PROPERTY RIGHTS ON SOMEONE ELSE'S ASSET UNDER THE LAWS OF UKRAINE AND RUSSIA

Кондратюк Д.Л.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри приватноправових дисциплін
факультету «Права, економіки та менеджменту»
Інституту економіки та права (філіалу) ОУП ВІПО
«Академія праці та соціальних відносин» у м. Севастополі

Стаття присвячена висвітленню сутності та змісту категорії речових прав на чуже майно. Проаналізовано підходи різних вчених щодо визначення категорії речових прав на чуже майно (обмежених речових прав). Автор акцентує увагу на порівняльно-правовому аспекті визначення категорії речових прав на чуже майно, їх ознак, конструкції їх системи в Україні та Росії.

Ключові слова: речові права на чуже майно, обмежені речові права, володіння, подвійне володіння, речові позови.

Статья посвящена освещению сущности и содержания категории вещных прав на чужое имущество. Проанализированы подходы различных ученых к определению категории вещных прав на чужое имущество (ограниченных вещных прав). Автор акцентирует внимание на сравнительно-правовом аспекте определения категории вещных прав на чужое имущество, их признаков, конструкции их системы в Украине и России.

Ключевые слова: вещные права на чужое имущество, ограниченные вещные права, владение, двойное владение, вещные иски.

Article is devoted to review the nature and content of the category of property rights to the property of others. Approaches of various scholars on the definition of the category of property rights on someone else's property (limited property rights). The author focuses on comparative legal aspect determine the category of real rights on someone else's property, their characteristics, the design of their system in Ukraine and Russia.

Key words: property rights to someone else's property, limited property rights, ownership, possession double, proprietary claims.

Постановка проблеми. Категорія речових прав на чуже майно, незважаючи на тривалий шлях розвитку, до цих пір залишається достатньо дискусійною. По-перше, відсутня єдність як серед українських, так і серед російських вчених в поглядах на необхідність існування категорії обмежених речових прав (одні визнають її життєво важливою, а інші цілком заперечують). По-друге, і в українській, і в російській цивілістичній науці відсутні єдине поняття обмежених речових прав, єдиний погляд на їх ознаки, на їх перелік, а також на конструкцію системи речових прав.

Крім того, речові права на чуже майно і в даний час є неминучим елементом економічного укладу країни. Тому дослідження інституту речових прав на чуже майно видається достатньо актуальним.

Стан дослідження. Категорія речових прав на чуже майно є об'єктом достатньої уваги теперішньої цивілістичної думки. Такі автори, як З. А. Ахметьянова, А. Б. Бабаєв, А. В. Коновалов, Є. Є. Кузнецова, К. І. Скловський,

Є. А. Суханов, Л. В. Щеннікова та інші пропонують різноманітні концепції побудови системи обмежених речових прав, визначення ознак таких прав, змісту окремих їх видів.

Разом з тим слід зазначити, що у вітчизняній цивілістичній літературі мають місце поки що початкові спроби порівняльного аналізу речових прав на чуже майно за законодавством України та Росії.

Саме тому метою статті є порівняльний аналіз стану та перспектив розвитку українського та російського законодавств про речові права на чуже майно.

Виклад основного матеріалу. Поділ прав на речові і зобов'язальні вперше з'явився у римському праві задовго до появи Інституцій Гая (II ст. н. е.). Римському праву ми зобов'язані, по-перше, створенням відповідних інститутів речового права, на які орієнтувалися всі наступні континентальні правопорядки, по-друге, діленням прав на речові і особисті (згодом кілька перетвореним) і виявленням основних ознак і властивостей речового права [1, с. 34].