

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису

**ПАНЬКІВСЬКИЙ ВОЛОДИМИР МИКОЛАЙОВИЧ**

УДК 347.23:347.4

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ДОГОВІР УЗУФРУКТА**

Спеціальність 081 Право

Галузь знань 08 Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.



**В.М. Паньківський**

Науковий керівник: Калаур Іван Романович, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету.

Тернопіль - 2026

## АНОТАЦІЯ

**Паньківський В. М. Договір узуфрукта.** – *Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.*

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Західноукраїнський національний університет, Міністерство освіти і науки України, Тернопіль, 2026.

Дисертація присвячена всебічному дослідженню договору узуфрукта. У роботі зосереджено увагу на аналізі особливостей становлення та сучасного розуміння інституту узуфрукта в цивільному праві; визначенні місця договору узуфрукта в системі договірних відносин; дослідженні договору узуфрукта як підстави встановлення, зміни та припинення обмежених речових прав.

У першому розділі *«Становлення та сучасне розуміння узуфрукта в цивільному праві»* досліджено основні етапи формування та розвитку інституту узуфрукта в актах цивільного законодавства на українських землях. На підставі проведеного аналізу серед історико-правових періодів розвитку цього інституту виокремлено римський, ранньо-рецепційний (литовсько-руський), кодифікаційно-рецепційний, радянський та сучасний (євроінтеграційний) періоди. Здійснено порівняльно-правовий аналіз узуфрукта та закріплених у Цивільному кодексі України речових прав на чуже майно, зокрема права володіння, сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, а також визначено його місце в системі речових прав на чуже майно.

Наголошено на важливості збереження в цивільному законодавстві України принципу вичерпності переліку речових прав на чуже майно, оскільки це сприятиме забезпеченню правової визначеності та належному захисту прав та законних інтересів усіх заінтересованих осіб. Розкрито поняття узуфрукта, його основні ознаки, предмет, а також права та обов'язки власника майна й узуфруктарія. Проведено аналіз Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-

правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб», яким запроваджено узуфрукт державного та комунального майна, з'ясовано їх основні особливості. Звернута увага на відмінність підходів до визначення узуфрукта в зазначеному Законі та проекті Цивільного кодексу України, яким у цивільне законодавство вводиться правова конструкція узуфрукта.

Досліджено основні моделі правового регулювання інституту узуфрукта в європейських правових системах. Виокремлено правові моделі, закріплені у Німецькому цивільному уложенні та Французькому цивільному кодексі, які найбільшою мірою відображають підходи до правового регулювання узуфрукта, сформовані римським приватним правом. Встановлено, що положення цих актів стали основою для формування правових систем не лише багатьох європейських країн, а й низки країн за межами Європи. Окреслено спільні та відмінні підходи до правового регулювання узуфрукта в досліджуваних нормативних актах. Незважаючи на виявлені відмінності, констатовано збереження в них базових підходів до розуміння правової природи та змісту узуфрукта. Проаналізовано кодифіковані акти інших країн, у яких рецепійовано окремі елементи французької та німецької моделей правового регулювання узуфрукта.

У другому розділі *«Договір узуфрукта як правова модель договірних відносин»* досліджено низку питань, що сприяли розкриттю поняття та юридичної природи договору узуфрукта. Зокрема, увагу приділено висвітленню загальних положень про договір як підставу виникнення цивільних зобов'язань. Встановлено, що відсутність договору узуфрукта у цивільному законодавстві зумовлює необхідність застосування до відповідних правовідносин положень про правочини, а також загальних положень про договір з урахуванням загальних засад цивільного законодавства. З огляду на відсутність зазначеної договірної конструкції в цивільному законодавстві та ґрунтуючись на наукових підходах і судовій практиці, аргументовано необхідність віднесення договору узуфрукта до

категорії непоіменованих договорів, конструкція яких не отримала спеціального законодавчого закріплення.

У процесі дослідження юридичної природи договору узуфрукта проведено його порівняльний аналіз із договором найму (оренди), схожість яких полягає в наданні власником належного йому майна іншій особі в користування. Відмежування цих договорів крізь призму зобов'язально-правових та речово-правових відносин дало змогу визначити юридичні характеристики договору узуфрукта та обґрунтувати його речово-правову природу. Констатовано, що, на відміну від договору найму (оренди), який є підставою виникнення зобов'язальних правовідносин, договір узуфрукта виступає підставою виникнення самостійного речового права на передане власником майно. Таке право має абсолютний характер і підлягає захисту від будь-яких порушень з боку третіх осіб, а також самого власника.

Запропоновано авторське визначення договору узуфрукта як договірної моделі, за якою власник майна встановлює обмежене речове право для іншої особи (узуфруктарія) та передає або зобов'язується передати майно у володіння для користування, одержання плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження цільового призначення речі.

Встановлено правову кваліфікацію договору узуфрукта та здійснено його класифікацію за різними критеріями: за ступенем залежності дійсності договору від його правової підстави він є каузальним; залежно від обраної сторонами правової моделі – реальний або консенсуальний; за ознакою оплатності – оплатний або безоплатний; за строком дії – строковий або безстроковий. Доведено, що істотною умовою договору узуфрукта є його предмет. Водночас строк договору та його ціна не належать до істотних умов.

Досліджено питання сторін договору узуфрукта та аргументовано, що на формування суб'єктного складу конкретних цивільних правовідносин впливають характер відповідних правовідносин, обсяг цивільної дієздатності

особи, наявність спеціальної правосуб'єктності, приписи законодавства. Обґрунтовано, що Український народ не є учасником цивільного обороту, а тому не може виступати стороною договору узуфрукта. Встановлено, що коло осіб, які можуть бути сторонами договору узуфрукта державного та комунального майна, визначається спеціальним законодавством. Визначено залежність можливості фізичних осіб бути сторонами договору узуфрукта від обсягу їх цивільної дієздатності, наявності або відсутності статусу громадянина України.

У третьому розділі *«Договір узуфрукта як підстава встановлення, зміни та припинення обмежених речових прав»* досліджено порядок укладення та виконання договору узуфрукта. Встановлено, що у договорі узуфрукта державного або комунального майна, незважаючи на специфіку встановлення узуфрукта, зумовлену його предметом та суб'єктним складом, реалізується принцип свободи договору, хоча й в обмеженому обсязі. Обґрунтовано, що виникнення узуфрукта державного або комунального майна зумовлюється складним юридичним складом, який включає: прийняття рішення про встановлення узуфрукта, укладення договору узуфрукта, державна реєстрація речового права узуфрукта у випадках, коли воно підлягає такій реєстрації.

Доведено, що чинність договору узуфрукта зумовлюється необхідністю дотримання сторонами загальних вимог, встановлених до правочинів. Проведено аналіз впливу специфіки договору узуфрукта, пов'язаної з установленням ним самостійного речового права на чуже майно, на порядок його зміни та розірвання, що має враховуватися власником майна та узуфруктарієм під час укладення цього договору. Окреслено підстави зміни та розірвання договору узуфрукта, серед яких виділено: взаємну згоду сторін, односторонню відмову від договору у випадках, встановлених законом, а також розірвання договору у разі істотного порушення його умов однією із сторін. Аргументовано, що з моменту укладення договору узуфрукта виникають два види цивільних-правових зв'язків – зобов'язально-правові, що

ґрунтуються на укладеному між сторонами договорі, та речово-правові, які засновані на самостійному речовому характері права узуфруктарія. Таке право підлягає захисту від будь-яких порушень, у тому числі з боку власника майна.

*Ключові слова:* узуфрукт, договір, правочин, речі, майно, договір узуфрукта, рекодифікація, обмежені права, речові права на чуже майно, узуфруктарій, власник майна, межі, майнові права, договірні зобов'язання, свобода договору.

## Summary

**Pankivskiy V. M. Usufruct Contract.** – Qualification scientific work in the form of a manuscript.

Dissertation submitted for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 «Law». – West Ukrainian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Ternopil, 2026.

The dissertation is devoted to a comprehensive study of the usufruct contract. The study focuses on analyzing the features of the formation and contemporary understanding of the usufruct institution in civil law; determining the place of the usufruct contract within the system of contractual relations; and examining the usufruct contract as a basis for the establishment, modification, and termination of limited property rights.

Chapter One, «Formation and Contemporary Understanding of Usufruct in Civil Law», examines the main stages of the formation and development of the usufruct institute in acts of civil legislation on the territory of Ukraine. Based on the analysis conducted, the following historical and legal periods of the development of this institute are identified: Roman, early reception (Lithuanian-Ruthenian), codification-reception, Soviet, and modern (European integration) periods. A comparative legal analysis of usufruct and the rights to another's property enshrined in the Civil Code of Ukraine – namely possession, servitude,

emphyteusis, and superficies-is carried out, and its place within the system of property rights in another's property is determined.

The importance of preserving in Ukrainian civil legislation the principle of an exhaustive list of property rights to another's property is emphasized, as this contributes to legal certainty and the proper protection of the rights and legitimate interests of all stakeholders. The concept of usufruct, its essential features, subject matter, as well as the rights and obligations of the property owner and the usufructuary are defined. The Law of Ukraine «On Peculiarities of Regulating the Activities of Legal Entities of Certain Organizational and Legal Forms in the Transitional Period and Associations of Legal Entities», which introduced usufruct over state and municipal property, is analyzed, and its key features are identified. Attention is drawn to differences in the approaches to defining usufruct in the said Law and in the draft Civil Code of Ukraine, which introduces the legal construct of usufruct into civil legislation.

The main models of legal regulation of the usufruct institute in European legal systems are studied. The legal models enshrined in the German Civil Code and the French Civil Code are highlighted as those that most fully reflect the approaches to regulating usufruct developed by Roman private law. It is established that the provisions of these acts formed the basis for the development of legal systems not only in many European countries but also in a number of countries outside Europe. Common and distinctive approaches to the legal regulation of usufruct in the examined legal acts are outlined. Despite the identified differences, the preservation of the basic approaches to understanding the legal nature and content of usufruct is confirmed. Codified acts of other countries that have adopted certain elements of the French and German models of usufruct regulation are analyzed.

Chapter Two, «The Usufruct Contract as a Legal Model of Contractual Relations», examines a number of issues that clarify the concept and legal nature of the usufruct contract. Particular attention is paid to general provisions on contracts as a basis for the emergence of civil obligations. It is established that the

absence of a usufruct contract in civil legislation necessitates the application to the relevant legal relations of provisions on legal transactions, as well as general provisions on contracts, taking into account the fundamental principles of civil legislation. Given the absence of such a contractual construct in civil law and based on doctrinal approaches and case law, the need to classify the usufruct contract as an unnamed (innominate) contract that has not been specifically regulated by legislation is substantiated.

In examining the legal nature of the usufruct contract, a comparative analysis is conducted with the lease (rental) contract, the similarity of which lies in the provision by the owner of his property to another person for use. The distinction between these contracts through the prism of obligatory and proprietary legal relations makes it possible to define the legal characteristics of the usufruct contract and to substantiate its proprietary nature. It is established that, unlike a lease contract, which gives rise to obligatory legal relations, the usufruct contract serves as a basis for the emergence of an independent proprietary right to the property transferred by the owner. Such a right is absolute and is subject to protection against any infringements by third parties, as well as by the owner himself.

An original definition of the usufruct contract is proposed as a contractual model under which the owner establishes a limited real right in favour of another person (the usufructuary) and transfers or undertakes to transfer property into possession for use, enjoyment of fruits, products, and income under the same conditions as the owner, but with the obligation to preserve the designated purpose of the property.

The legal qualification and classification of the usufruct contract are established according to various criteria: according to the degree of dependence of the validity of the contract on its legal basis, it is causal; depending on the legal model chosen by the parties – real or consensual; by remuneration – onerous or gratuitous; and by duration – fixed-term or indefinite. It is proven that the essential

term of the usufruct contract is its subject matter, while the term and price are not essential terms.

The issue of the parties to the usufruct contract is also examined. It is argued that the formation of the subject composition of specific civil legal relations is influenced by the nature of the relations, the scope of a person's civil capacity, the existence of special legal personality, and legislative requirements. It is substantiated that the Ukrainian people are not participants in civil turnover and therefore cannot act as a party to a usufruct contract. It is established that the range of persons who may act as parties to a usufruct contract concerning state and municipal property is determined by special legislation. The ability of individuals to act as parties to such a contract depends on their civil capacity and on whether they possess Ukrainian citizenship.

Chapter Three, «The Usufruct Contract as a Basis for Establishment, Modification, and Termination of Limited Property Rights», examines the procedure for concluding and performing the usufruct contract. It is established that, in contracts concerning state or municipal property, despite the specific nature of usufruct determined by its subject matter and parties, the principle of freedom of contract is implemented, albeit in a limited scope. It is substantiated that the emergence of usufruct over state or municipal property is based on a complex legal structure, which includes: the adoption of a decision to establish usufruct, the conclusion of a usufruct contract, and state registration of the usufruct property right in cases where such registration is required.

It is demonstrated that the validity of the usufruct contract depends on compliance by the parties with the general requirements applicable to legal transactions. The influence of the specific nature of the usufruct contract-related to the establishment of an independent proprietary right over another's property-on its modification and termination procedures is analyzed. Grounds for amendment and termination of the usufruct contract are identified, including mutual consent of the parties, unilateral withdrawal in cases provided by law, and termination due to a material breach by one of the parties. It is argued that from the moment of

conclusion of the usufruct contract, two types of civil legal relations arise: obligatory relations based on the contract concluded between the parties, and proprietary relations based on the independent proprietary nature of the usufructuary's right. Such a right is subject to protection against any violations, including those by the property owner.

**Keywords:** usufruct, contract, legal transaction, things, property, usufruct contract, recodification, limited rights, property rights to another's property, usufructuary, owner, limits, property rights, contractual obligations, freedom of contract.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ АВТОРА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дослідження:*

1. Паньківський В.М. Впровадження інституту узуфрукта в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2024. № 1. С. 207–212.
2. Паньківський В.М. Відображення узуфрукта у кодифікаційних актах цивільного законодавства на території України. Наукові записки. Серія: Право. 2025. Вип. 18. С. 66–72.
3. Паньківський В.М. Правове регулювання узуфрукта в законодавстві європейських країн. Актуальні проблеми правознавства. 2026. № 1. С. 148–154.
4. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як непоіменований договір у цивільному праві України. Сучасна доктрина права. 2026. № 5 (99). С. 40–46.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

5. Паньківський В.М. Значення узуфрукта для інституційного розвитку цивільного права в Україні. Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 28 квітня 2023 року. С. 398–400.
6. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як підстава виникнення права користування чужим майном: перспективи впровадження в Україні. Збірник матеріалів VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 19-20 квітня 2024 року. С. 46–47.
7. Паньківський В.М. Особливості здійснення узуфрукта за положеннями Дигестів Юстиніана. Збірник матеріалів IX Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової

системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 02-03 травня 2025 року. С. 64–66.

8. Паньківський В.М. Юридична природа договору узуфрукта: проблеми визначення та місце в системі цивільно-правових договорів. Збірник матеріалів X Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 24-25 квітня 2026 року. С. 224–227.

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b>	14
<b>РОЗДІЛ 1 Становлення та сучасне розуміння узуфрукта в цивільному праві</b>	26
1.1. Становлення та розвиток інституту узуфрукта в актах цивільного законодавства на українських землях	26
1.2. Місце узуфрукта в системі речових прав на чуже майно	43
1.3. Теоретико-правові підходи до сутності узуфрукта як обмеженого речового права	57
1.4. Правові моделі інституту узуфрукта в європейських правових системах	76
Висновки до Розділу 1	92
<b>РОЗДІЛ 2 Договір узуфрукта як правова модель договірних відносин</b>	98
2.1. Поняття та юридична природа договору узуфрукта	98
2.2. Сторони договору узуфрукта	123
2.3. Зміст договору узуфрукта	144
Висновки до Розділу 2	161
<b>РОЗДІЛ 3 Договір узуфрукта як підстава встановлення, зміни та припинення обмежених речових прав</b>	166
3.1. Укладення та виконання договору узуфрукта	166
3.2. Зміна та припинення договору узуфрукта	179
Висновки до Розділу 3	188
<b>ВИСНОВКИ</b>	191
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	199
<b>ДОДАТКИ</b>	219

## ВСТУП

Українське суспільство, прагнучі посісти належне місце в європейському просторі, перебуває у стані динамічного розвитку, що супроводжується послідовною імплементацією ефективних і перевірених практикою механізмів регулювання суспільних правовідносин. Однією з ключових сфер такого оновлення є цивільні правовідносини, у межах яких особливого значення набувають договірні конструкції. В умовах трансформації економічних процесів і зростання ролі приватної ініціативи договірні правовідносини потребують постійного вдосконалення та адаптації до нових або змінених соціально-економічних потреб. У цьому контексті однією з правових конструкцій, що перебуває на етапі активного становлення в Україні, є договір узуфрукта – договір, на підставі якого виникає речове право на чуже майно у формі узуфрукта.

Запровадження інституту узуфрукта державного та комунального майна стало важливим кроком модернізації речово-правових механізмів у національній правовій системі. Такий підхід покликаний замінити застарілі правові режими господарського відання та оперативного управління більш гнучкою та економічно обґрунтованою конструкцією, що відповідає сучасним ринковим умовам і європейським стандартам правового регулювання. Водночас впровадження інституту узуфрукта зумовило формування відповідного договірного механізму його реалізації, у межах якого договір виступає юридичною підставою встановлення відповідного речового права.

Сучасний етап розвитку цивільних правовідносин в Україні свідчить про потребу у поступовому розширенні сфери застосування інституту узуфрукта за межі державної та комунальної власності. У правових системах багатьох європейських держав договір узуфрукта є усталеним і широко застосовуваним інструментом регулювання відносин щодо майна будь-якого виду власності, включаючи приватну. Переваги цього інституту зумовлені

його універсальністю та функціональною гнучкістю, оскільки узуфрукт може встановлюватися як щодо нерухомого, так і щодо рухомого майна, забезпечуючи власнику можливість передати право користування майном із збереженням права власності, а узуфруктарію – здійснювати володіння, користування майном та отримувати плоди, продукцію і доходи від нього. Це відкриває перспективи для імплементації відповідних підходів у національне законодавство та створює додаткові можливості для ефективного використання майнових активів у різних сферах життєдіяльності суспільства.

Актуальність дослідження інституту узуфрукта та договору узуфрукта посилюється також процесами рекодифікації цивільного законодавства України. Зокрема, прийнятий Верховною Радою України 28 квітня 2026 року проєкт Цивільного кодексу України (реєстр. № 15150) (далі – проєкт ЦК України) [1] передбачає всебічне впровадження інституту узуфрукта як універсального правового інструмента, що може застосовуватися незалежно від виду власності. При цьому договір визначається однією із підстав виникнення відповідного речового права.

З урахуванням наведеного, подальший розвиток договору узуфрукта в Україні пов'язаний із розширенням сфери його застосування, вдосконаленням нормативного регулювання та гармонізацією з європейськими правовими стандартами. Наукове осмислення цієї проблематики сприятиме формуванню цілісної концепції узуфрукта в національному праві, підвищенню ефективності використання майна та забезпеченню належного балансу інтересів учасників цивільних правовідносин.

На тлі зростання наукового інтересу до інституту узуфрукта, зумовленого оновленням цивільного законодавства України, теоретичне осмислення договору узуфрукта як самостійної правової конструкції у національній правовій системі перебуває на стадії становлення. Окремі аспекти обраної проблематики та питання, які сприяли формуванню цілісного уявлення про договір узуфрукта, досліджували у своїх працях

українські та зарубіжні науковці, зокрема: А. Бабаскін, С. Бешу, С. Бервено, Ю. Білоусов, О. Бобошко, О. Брагін, С. Вавженчук, І. Ваганова, Анна Гранат Ганссон, Н. Голубєва, В. Гончаренко, М. Гречко, С. Гринько, А. Гриняк, М. Гудима-Підвербецька, А. Гужва, А. Давлетова, І. Дзера, А. Довгерт, І. Єфремова, П. Екбек, В. Жереб, Ю. Жорнокуй, О. Зайцев, І. Зайцева-Калаур, О. Ільків, І. Калаур, О. Кіріяк, О. Кіт, Г. Ковалик, А. Кодинець, В. Крат, Н. Кузнєцова, Л. Красицька, О. Кутателадзе, Ю. Леськов, І. Ломакіна, Н. Майданик, Р. Майданик, В. Мартин, О. Мороз, В. Надьон, О. Павленко, Т. Ромодон, С. Святошнюк, М. Стефанчук, Р. Стефанчук, Є. Трубаков, М. Федорко, Ю. Філонова, Є. Харитонов, Г. Харченко, Ю. Ходико, В. Цитульський, В. Цюра, О. Черняк, Ю. Шемшученко, С. Шимон, E. Ahlinder, A. Bamd , J. Bryła, R. - M. Garcia-Teruel, C. Godt, A. Guerru, V. Holligan, B. Hoops, T. Janocha, J. - F. Joye, J. Karens, M. Nicod, S. Praduroux, S.P. Scott, F. Vern, R. Walsh, F. Zowczak та ін.

Водночас використані наукові праці здебільшого зосереджені на юридичній природі узуфрукта, його місці в системі речових прав на чуже майно та аналізі зарубіжного досвіду його застосування, а також на загальних положеннях договірних конструкцій і непоіменованих договорів у цивільному праві. Водночас у цивілістичній доктрині України відсутнє всебічне дослідження договору узуфрукта як підстави виникнення відповідного речового права, що зумовлює актуальність обраної тематики та її науково-практичне значення.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертацію виконано відповідно до тем науково-дослідної роботи кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету: «Гармонізація цивільного законодавства України з правом Європейського Союзу» (державний реєстраційний номер – 0118U003550), «Оновлення приватного права України в умовах євроінтеграційних процесів» (державний реєстраційний номер – 0122U201568).

**Мета і завдання дослідження.** *Метою* дисертаційного дослідження є розроблення нових наукових положень щодо договору узуфрукта та вироблення на їх основі висновків, спрямованих на подальший розвиток доктрини цивільного права, а також удосконалення цивільного законодавства України, беручи до уваги зарубіжний, в тому числі, європейський досвід.

З урахуванням мети дослідження постала необхідність у розробці та вирішенні таких *завдань*:

- простежити становлення та розвиток інституту узуфрукта в актах цивільного законодавства на українських землях;
- визначити місце узуфрукта в системі речових прав на чуже майно;
- розкрити теоретико-правові підходи до сутності узуфрукта як обмеженого речового права;
- дослідити правові моделі інституту узуфрукта в європейських правових системах;
- охарактеризувати поняття та правову природу договору узуфрукта;
- з'ясувати правовий статус сторін договору узуфрукта;
- розкрити зміст договору узуфрукта;
- здійснити аналіз порядку укладення та виконання договору узуфрукта;
- дослідити особливості зміни та припинення договору узуфрукта.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини, що виникають у зв'язку з укладенням, виконанням, зміною та припиненням договору узуфрукта.

*Предмет дослідження* становлять норми законодавства, що регулюють договір узуфрукта, наукові напрацювання українських та зарубіжних науковців за темою дисертації, а також матеріали судової практики у відповідній сфері.

Приймаючи до уваги мету і завдання дисертаційного дослідження, а також особливості його об'єкта та предмета, **методологічну основу розвідки** становлять застосовувані в юриспруденції методи наукового пізнання. Історико-правовий метод дав змогу простежити процес формування та

розвитку інституту узуфрукта в країнах романо-германської правової сім'ї, а також на окремих територіях України, що в різні історичні періоди входили до складу інших держав (*підрозділ 1.1*). Метод порівняльно-правового аналізу було використано під час порівняння моделей правового регулювання інституту узуфрукта в європейських та інших правових системах (*підрозділ 1.4*). Крім того, метод абстрагування у поєднанні з методом порівняльно-правового аналізу застосовувалися для виокремлення сутнісних ознак узуфрукта та його відмежування від інших подібних правових інститутів, зокрема сервітуту, емфітевзису (*підрозділи 1.2, 1.3*). Діалектичний метод допоміг сформулювати поняття договору узуфрукта та окреслити його юридичну природу (*підрозділ 2.1*). Формально-юридичний метод у поєднанні з логіко-юридичним методом дозволили встановити нормативне закріплення та внутрішню логіку правового статусу сторін договору узуфрукта (*підрозділ 2.2*). Метод класифікації та групування використано при систематизації підстав зміни та припинення договору узуфрукта (*підрозділ 3.2*). Прогностичний метод застосовувався при визначенні тенденцій правового регулювання договірних відносин узуфрукта в Україні, а також з ціллю формування пропозицій щодо вдосконалення цивільного законодавства (*підрозділи 1.2, 1.4, 2.1*). Також використовувалися інші методи наукового пізнання, що застосовуються в юриспруденції, зокрема: аналіз і синтез, моделювання, індукція і дедукція та інші, які в сукупності сприяли розкриттю теми.

**Нормативну базу дисертаційного дослідження** становлять такі нормативно-правові акти: Конституція України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб», інші нормативно-правові акти України, а також зарубіжних, зокрема європейських, держав, що регулюють правовідносини, які виникають на підставі договору узуфрукта. Окреме значення для дослідження має проєкт Цивільного кодексу України.

**Емпіричну базу дисертації** становлять судові рішення та інші акти правозастосування, юридична періодика, довідкові та інформаційні ресурси, також акти органів публічної влади та ін.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Наукова новизна дослідження полягає в тому, що воно є першим в українській науковій доктрині дисертаційним дослідженням договору узуфрукта.

У процесі наукового дослідження зазначених питань сформульовано нові висновки, положення та рекомендації, які, серед іншого, полягають у наступному:

*вперше:*

– досліджено становлення інституту узуфрукта на різних етапах кодифікації цивільного законодавства, що здійснювалася на українських землях, та проаналізовано історичний шлях його законодавчого закріплення у кодифікованих актах європейських країн;

– здійснено поділ історико-правових періодів розвитку інституту узуфрукта на території сучасної України на римський, ранньо-рецепційний (литовсько-руський), кодифікаційно-рецепційний, радянський та сучасний (євроінтеграційний);

– встановлено невідповідність законодавчого підходу до визначення узуфрукта у Законі України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» та у проєкті Цивільного кодексу України від 09 квітня 2026 р. та доктринально підтримано позицію законодавця у проєкті кодифікованого акта;

– доведено, що договір узуфрукта належить до непоіменованих цивільно-правових договорів, тому правове регулювання динаміки цього виду договірних відносин доцільно розглядати крізь призму основних засад цивільного законодавства, зокрема принципів свободи договору, справедливості, добросовісності та розумності;

– визначено договір узуфрукта як договірну модель, за якою власник майна встановлює обмежене речове право для іншої особи (узуфруктарія) та передає або зобов'язується передати майно у володіння для користування, одержання плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження цільового призначення речі;

– здійснено правову кваліфікацію договору узуфрукта. За ступенем залежності дійсності договору від його правової підстави (causa) він є каузальним. Залежно від обраної сторонами правової моделі договір узуфрукта може бути реальним або консенсуальним. Досліджуваний договір може бути оплатним або безоплатним. Договір узуфрукта державного і комунального майна є безоплатним. За строком дії договір узуфрукта може бути строковим або безстроковим. Строк договору встановлюється за домовленістю сторін, може встановлюватися законом, а також визначатися настанням певної події чи досягненням певної мети;

– обґрунтовано, що предметом договору узуфрукта можуть бути неспоживна рухома або нерухома річ, а також єдиний майновий комплекс, що можуть приносити плоди, продукцію чи доходи. Строк договору та ціна, яку сплачує узуфруктарій, не є істотними умовами договору узуфрукта;

– розроблено та обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення положень проєкту ЦК України в частині правового регулювання узуфрукта. Запропоновано:

доповнити ч. 2 ст. 503 положеннями: «земельна ділянка, щодо якої встановлено узуфрукт, не може використовуватися узуфруктарієм для ведення сільськогосподарського виробництва»; «узуфрукт на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, поширюється на відповідну земельну ділянку (або її частину), необхідну для користування таким майном»;

викласти ч. 3 ст. 503 у такій редакції: «Узуфрукт поширюється на річ, її складники, приналежності, а також на складну річ як єдиний об'єкт цивільних прав»;

викласти п. 2 ч. 6 ст. 510 у такій редакції: «Узуфруктарій має право на розробку родовищ на земельній ділянці, переданій йому на праві узуфрукта, якщо інше не встановлено договором;

доповнити ст. 510 пунктом 8: «Узуфруктарій не має права на скарби, виявлені під час дії узуфрукта в речі, що перебуває у його користуванні»;

викласти частину 8 ст. 511 в такій редакції: «Узуфруктарій зобов'язаний застрахувати індивідуально визначене майно, передане в узуфрукт, якщо іншого не встановлено договором або законом. Інше майно страхується у випадках, встановлених договором або законом, якщо таке страхування є звичайним для користування відповідним майном.

Якщо майно, на яке встановлено узуфрукт, застраховане, у період дії узуфрукта страхові внески сплачує узуфруктарій.

У разі настання страхового випадку право на страхове відшкодування належить узуфруктарію, якщо іншого не встановлено договором страхування або законом»;

*удосконалено:*

– наукове твердження, що узуфрукт є самостійною правовою конструкцією, відмінною від права власності, і не становить «зменшеного відображення права власності». Користування узуфруктарієм чужою річчю є правомочністю, що впливає зі змісту обмеженого речового права. Тому, здійснення узуфруктарієм користування річчю не охоплює повноти панування власника, а передбачає лише можливість одержання плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що і власник;

– доктринальне бачення, що особливості зміни та розірвання договору узуфрукта опосередковані його специфікою як підставою встановлення речового права на чуже майно. Тому застосування до цього договору загальних положень договірної права має здійснюватися з урахуванням особливостей юридичної природи узуфрукта;

– науковий підхід до підстав зміни або розірвання договору з врахуванням особливостей договору узуфрукта, якими є: взаємна згода

сторін; одностороння відмова від договору у випадках, встановлених договором або законом; істотна зміна обставин, з яких власник майна та узуфруктарій виходили при укладенні договору, якщо такі обставини є непередбачуваними, виникли незалежно від волі сторін і об'єктивно унеможливають або істотно ускладнюють виконання зобов'язання; вимога однієї із сторін про розірвання договору у судовому порядку у разі істотного порушення договору іншою стороною;

*набули подальшого розвитку:*

– положення щодо відмінної специфіки концептуальних підходів Німецького цивільного уложення (далі – НЦУ) та Французького цивільного кодексу (далі – ФЦК), за якої, водночас, зберігаються ключові ознаки узуфрукта, зокрема: його належність до прав користування чужою річчю, спрямованість на одержання вигод (плодів та доходів), здійснення користування з обов'язком збереження сутності речі, а також відокремленість узуфрукта від права власності;

– положення щодо розуміння узуфрукта як правової конструкції, яка пройшла власний історичний шлях становлення та розвитку у правових порядках багатьох європейських країн, якій властива низка ознак, що, разом взяті, дозволяють розглядати її як окремий вид обмежених речових прав. Йдеться про: абсолютний характер; властивість слідування; невідчужуваність цього речового права; зміст, який складають правомочності володіння і користування із можливістю отримання плодів, продукції і доходів від такого користування; обов'язок збереження цільового призначення речі;

– положення щодо обов'язковості поширення на договір узуфрукта загальних вимог чинності правочинів. Зокрема, зміст договору має відповідати актам цивільного законодавства, інтересам держави і суспільства, а також його моральним засадам. Обов'язковою є наявність вільного волевиявлення сторін, відповідність форми договору, суб'єктного складу встановленим законом вимогам. У випадку вчинення правочину

законними представниками від імені дітей – його відповідність правам та інтересам останніх.

**Практичне значення результатів дослідження** полягає у тому, що сформульовані у ньому теоретичні підходи, висновки та рекомендації можуть бути використані у:

– *науково-дослідній сфері* – як основа для подальших наукових розвідок у сфері договірних відносин узуфрукта та інших речових прав на чуже майно;

– *практичній сфері*: у правозастосовній практиці з питань договірного права, зокрема щодо укладення договору узуфрукта як необхідної підстави встановлення узуфрукта не лише щодо державного або комунального майна, а також щодо майна, що перебуває у приватній власності;

– *освітньому процесі*: при проведенні лекційних та практичних занять з навчальних дисциплін: «Цивільне право», «Речове право», «Зобов'язальне право» з метою вироблення у здобувачів освіти всебічного розуміння договору узуфрукта як правової конструкції, однією з характерних особливостей якої є поєднання зобов'язально-правового та речово-правового елементів, що зумовлює його комплексний характер у системі цивільного права.

Положення дисертаційного дослідження використовуються при викладанні цивілістичних дисциплін в освітньому процесі Західноукраїнського національного університету (акт впровадження від 04 червня 2026 року № 126-29/1435) та у правозастосовній практиці (акт впровадження у діяльність адвокатів О. Ганущин та О. Яремко).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження виконано здобувачем самостійно на основі аналізу доктрини цивільного права, а також актуальної судової практики. Робота виконана самостійно. Всі публікації є авторськими.

У роботі використано широкий спектр наукових джерел, нормативно-правових актів і матеріалів судової практики, що сприяло забезпеченню

всестороннього підходу до дослідження обраної проблематики. Сформульовані у дисертації положення, висновки та пропозиції щодо вдосконалення національного законодавства відображають авторське бачення досліджуваних проблем, їх самостійне осмислення та інтерпретацію з урахуванням сучасного стану розвитку цивільного законодавства і доктрини цивільного права. Отримані в результаті дослідження результати мають наукову новизну та практичну значущість, адже спрямовані на удосконалення правового регулювання у сфері договору узуфрукта.

**Апробація результатів дослідження.** Результати проведеного наукового дослідження обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету, науково-практичних конференціях та наукових семінарах, де одержали схвальні відгуки представників наукової спільноти.

Основні результати дисертаційного дослідження обговорювалися на таких науково-практичних заходах: VII Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (Тернопіль, 28 квітня 2023 року); VIII Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (Тернопіль, 19-20 квітня 2024 року); IX Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (Тернопіль, 02-03 травня 2025 року); X Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (Тернопіль, 24-25 квітня 2026 року).

**Публікації.** Основні положення та висновки дисертації висвітлено у 8 публікаціях: 4 статтях, опублікованих у фахових виданнях України, 4 – у матеріалах науково-практичних конференцій.

**Структура та обсяг дисертації.** До структури дисертації входять: вступ, три розділи, які складаються з дев'яти підрозділів, висновки, список

використаних джерел і додатки. Повний обсяг дисертаційного дослідження 224 сторінки, з них 185 сторінок основного тексту, список використаних джерел становить 172 найменування і викладено на 20 сторінках.

**Декларація застосування штучного інтелекту.** Під час підготовки роботи автор використовував ChatGPT Plus виключно для пошуку наукових джерел та граматичної перевірки дослідження. Усі наукові положення, висновки та результати сформульовані автором самостійно.

# РОЗДІЛ 1

## СТАНОВЛЕННЯ ТА СУЧАСНЕ РОЗУМІННЯ УЗУФРУКТА В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

### 1.1. Становлення та розвиток інституту узुфрукта в актах цивільного законодавства на українських землях

17 липня 2019 року Кабінетом Міністрів України було утворено робочу групу з питань рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України та затверджено Положення про неї [2]. Із цього моменту в рамках євроінтеграційних процесів розпочався новий етап розвитку цивільного законодавства України, пов'язаний з його оновленням відповідно до сучасних світових тенденцій у сфері приватного права та з урахуванням досвіду провідних європейських держав. За умови вирішення проблеми визначення методологічних засад адаптації українського цивільного законодавства до вимог внутрішнього ринку ЄС, як зазначає О. Харитонова, таку адаптацію «доцільно здійснювати у формі «рекодифікації», що дає змогу ефективно вдосконалювати чинне законодавство на підґрунті вже сформованої концепції правового регулювання» [3, с. 10].

Узагальнюючи підходи низки дослідників, автори монографії «Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу», за загальною редакцією Н. Кузнєцової, відмічають, що в цивілістичній науці під рекодифікацією пропонується розуміти здійснення системних і суттєвих змін щодо змісту та структури чинного ЦК України, а також інших кодексів і законів, які формують приватноправову сферу [4, с. 27]. На думку А. Довгерта, «проведення рекодифікації ЦК України за сучасним «європейським сценарієм» зумовлено логікою подальшої трансформації суспільства, зокрема необхідністю формування правдивої й ефективної ринкової економіки як невід'ємної складової громадянського суспільства, а

також євроінтеграційною спрямованістю усіх компонентів суспільства» [5, с. 30].

Серед концептуальних змін, запропонованих авторами Концепції оновлення ЦК України, окрему увагу приділено запровадженню в межах Розділу II «Речові права на чуже майно» «нових» видів обмежених речових прав, зокрема узуфрукта. «Сутність інституту узуфрукта полягає в тому, що його суб'єкт (узуфруктарій) набуває можливість користуватися обтяженою річчю і вилучати з неї плоди і доходи з умовою забезпечення її цілісності і схоронності» [6, с. 22].

Попри відсутність інституту узуфрукта у чинному ЦК України, цей правовий інститут, а також близькі до нього правові конструкції не є новими ані для українського цивільного законодавства, ані для законодавства держав, до складу яких у різні історичні періоди входили українські землі. Поняття узуфрукта як правового механізму, що забезпечує можливість довгострокового користування чужою річчю та вилучення з неї плодів і доходів відоме ще з часів римського права. Саме римське право заклало підвалини розвитку цивільного права більшості європейських держав. Правове регулювання відносин щодо використання чужого майна було систематизовано у Дигестах Юстиніана – збірці праць римських юристів, у якій узагальнено тогочасний практичний досвід у сфері права.

Кодифікована імператором Юстиніаном система права справила значний вплив на формування цивільного права у світі. «Концепції, притаманні правопорядку, що міститься в *ius naturale* та *ius gentium*, спрямовані на поширення за межі національних кордонів, сьогодні є наріжними каменями права прав людини та міжнародного права в усьому світі» [7, с. 695].

У Дигестах питання узуфрукта врегульовано у Книзі VII, Титул 1 якої визначає узуфрукт як «право користуватися чужими речами та отримувати з них плоди з дотриманням обов'язкової умови щодо збереження цілісності субстанції речей» [8]. У зазначеній Книзі розкриваються поняття та зміст

узуфрукта, підстави його виникнення, особливості здійснення залежно від об'єкта права, а також права й обов'язки узуфруктарія та їх співвідношення з правами власника майна.

Аналіз положень Дигест свідчить, що узуфрукт нерозривно пов'язувався із матеріальною субстанцією речі, оскільки існування цього права було неможливим без самої речі [9, с. 64]. Підставами виникнення узуфрукта визнавалися: легат, заповіт, рішення суду, угоди. Узуфрукт міг встановлюватися як щодо нерухомого, так і щодо рухомого майна, у тому числі щодо в'ючної худоби та рабів, які в римському праві прирівнювалися до речей і виступали об'єктами цивільного обороту.

Враховуючи те, що власнику при встановленні узуфрукта залишалася так звана «гола власність», а право користування майном мало тривалий характер, що певною мірою знецінювало право власності, римське право передбачало різні способи припинення узуфрукта з метою відновлення повного обсягу права власності.

Особливої уваги заслуговує врегулювання обсягу прав та обов'язків узуфруктарія. Наділення його правом на весь дохід від майна супроводжувалося покладенням на нього відповідних обов'язків, зокрема щодо підтримання речі в належному стані. Так, у разі встановлення узуфрукта щодо будинку, узуфруктарій був зобов'язаний здійснювати його ремонт у межах, необхідних для збереження майна та забезпечення можливості користуватися ним. Необхідність ремонту майна не була беззаперечною, він мав здійснюватися у чітко визначених межах. Ремонт становив обов'язок узуфруктарія лише тією мірою, що була необхідною для збереження майна в належному стані. Якщо воно знищувалося в силу віку, існувала заборона примушування до ремонту. Він мав бути лише помірним, таким, що надавав можливість користуватися об'єктом узуфрукта. Водночас примушування до капітального відновлення речі, знищеної внаслідок природного зносу, не допускалося.

Ремонт та поліпшення речі також розглядалися як право узуфруктарія. Йому не могло бути заборонено здійснювати дії, спрямовані на покращення користування майном, однак заборонялося змінювати його сутність або вилучати складові, необхідні для функціонування речі. Така заборона могла стосуватися збільшення будівлі, видалення з неї чогось корисного. До обов'язків узуфруктарія належала також сплата податків, ренти та інших платежів, пов'язаних із користуванням майном. При цьому не допускалося погіршення стану речі, тоді як її поліпшення заохочувалося за умови збереження субстанції майна.

Дигести визначали і межі здійснення права користування майном. Наприклад, якщо об'єктом узуфрукта була земельна ділянка, узуфруктарій не мав права на вчинення дій, які можуть обтяжити землю або завдати шкоду власникові. Такими могли бути дії, що: «забруднюють повітря на землі або вимагають великої кількості робітників або садівників, що є більшим, ніж простий власник може витримати» (Р. 1 п. 13.6) [8]. Вчинення подібних дій було свідченням того, що узуфруктарій не користується своїм узуфруктом, як це має робити обережна особа. Заборона також стосувалася зведення іншої, крім тієї, яка необхідна для збирання врожаю, будівлі на землі власника.

Таким чином, узуфруктарію надавалося право користування чужим майном лише в межах, необхідних для ефективного задоволення його інтересів, за умови непорушення субстанції речі та прав інших осіб. Так, узуфруктарій мав право «вставляти вікна, розписувати стіни, додавати картини, мармур, статуетки». Водночас йому заборонялося «об'єднувати кімнати разом або роз'єднувати їх, міняти передні та задні входи», «будь-яким чином змінювати сади розваг», «підвищувати висоту будинку», «перекривати світло» [8].

Майно повинно було використовуватися відповідно до його призначення. До прикладу, якщо заповідався узуфрукт театральних костюмів, їх не можна було використовувати ніде, крім сцени. Заборона

стосувалася також використання майна «незвичайним чином або у спосіб, який образить або завдасть шкоди власнику» [8].

Важливим елементом правового статусу узуфруктарія була можливість передавати здійснення права користування іншій особі із збереженням за собою самого узуфрукта. Це свідчить про те, що вже у римському праві розмежовувалися поняття права користування чужим майном та здійснення такого права.

Оскільки узуфрукт охоплював право на плоди, отримані від майна, виникало питання щодо правового режиму плодів, які дозріли до моменту набуття узуфрукта. У п. 27 Дигестах зазначалося, що: «Якщо спадкоємець залишає плід, який уже був дозрілим, висіти на дереві, узуфруктарій матиме право на нього, якщо він візьме його у день, коли його спадщина стане правомочністю» (Ульпіан, Про Сабіна, Книга XVIII) [8]. Таким чином, узуфруктарій мав право на такі плоди, якщо вони були відокремлені після виникнення у нього відповідного права.

Власник майна при встановленні узуфрукта також не був позбавлений певних прав та обов'язків. Зокрема, він не мав права перешкоджати узуфруктарію у здійсненні належного йому права користування. Якщо узуфруктарій використовував майно без погіршення його стану, власник мав пасивний обов'язок по відношенню до нього. Таким чином, права та обов'язки власника й узуфруктарія перебували у тісному взаємозв'язку. Як зазначає І. Ваганова, «розглядати повноваження узуфруктарія у римському класичному праві окремо від фігури «власника *proprietas*» - пропріетарія неможливо. Незалежно від того, яким способом був встановлений узуфрукт і власність-пропріетас на річ, у пропріетарія власника зберігалось головним чином право вичікування та позовні заходи захисту свого права» [10, с. 13].

Завдяки рецепції римського приватного права інститут узуфрукта набув поширення у правових системах багатьох європейських держав та знайшов відображення у сучасному речовому праві. Узуфрукт є складною правовою конструкцією, здатною забезпечити реалізацію різноманітних

економічних інтересів за рахунок використання корисних властивостей чужого майна [11, с. 398]. Його застосування розширює можливості власників щодо експлуатації майна та сприяє мінімізації ризиків, пов'язаних із його утриманням.

На сучасному етапі розвитку українського цивільного законодавства, попри складні суспільно-політичні умови, зумовлені зокрема військовою агресією росії проти України, питання подальшого розвитку інституту узуфрукта є на часі. Упровадження цього перевіреного історичним досвідом механізму правомірного використання чужого майна здатне створити нові можливості для учасників цивільних відносин. Водночас особлива роль у формуванні адаптованої до українських реалій моделі узуфрукта має належати приватноправовій доктрині, покликаний узагальнити досвід держав різних правових систем та виробити ефективну національну правову конструкцію цього інституту.

Підкреслюючи роль приватноправової доктрини у нормотворчій діяльності, яка нині є особливо ваговою, а також те, що «ще у ХІХ ст. у західноєвропейських країнах законодавчим роботам передувало створення якісного теоретичного фундаменту», А. Довгерт зазначає, що в основу цього фундаменту «було покладено ідею рецепції римського приватного права, що й спричинило високий рівень гармонізації їх внутрішнього цивільного права» [5, с. 36].

Для синтезу окремих положень норм цивільного права, які слугували регулятором правовідносин щодо правомірного використання чужого майна на українських землях, звернемося до кодифікаційних актів, які, як слушно підкреслюють Р. Стефанчук та М. Стефанчук, «є найбільш повним взірцем наукової думки, що існувала на той період, та дають можливість скласти комплексне уявлення про той чи інший період політичного, соціального та економічного розвитку держави» [12, с. 7].

Узуфрукт, а також правові конструкції, які мали характерні для даного інституту ознаки, зокрема право користування чужим нерухомим майном

(сервітут), були закріплені у законодавчих актах, що діяли на території України або залишилися у формі проєктів, що, водночас, свідчать про розвиток тогочасної правової думки. Варто зауважити, що більшість досліджуваних джерел не містять безпосереднього закріплення інституту узуфрукта, натомість регламентують сервітутні відносини, різновидом яких традиційно вважався узуфрукт. Крім того, незважаючи на забезпечення інститутами узуфрукта та сервітуту різних особистих та господарських цілей, не можна залишати поза увагою їх спільні риси, детальний аналіз яких сприятиме глибшому розумінню юридичної природи узуфрукта.

Одними із перших джерел, у яких простежуються положення щодо унормування користування чужим майном, є приписи Статуту Великого Князівства Литовського 1529 року. Так, ст. 24 Статуту регулювала питання переважного права на користування майном: «якщо би хтось випросив щонебудь, що раніше було дане іншому, та виписав собі на нього привілей, а у того б, чиє він випросив, раніше було записано у його привілеї та підтверджено, і він цим протягом кількох років користувався та мав у володінні, тоді той перший привілей, або лист, повинен мати силу, і той, хто його отримав, повинен тримати те і користуватись ним у відповідності з першим привілеєм та підтвердженням. А останній лист, або привілей, має бути анульований» [13]. Крім того, у ст. 3 Розділу IX Статуту встановлюються межі користування особою належним їй майном, яке знаходилося на чужій земельній ділянці: «хто має борти у чужому лісі, то бортники, які повинні ходити до своїх бортів, не повинні брати із собою ні собак, ні рогатин, ні будь-якої іншої зброї, чим могли б спричинити шкоду тваринам» [13]. Таким чином, користування чужим майном допускалося лише в обсязі, необхідному для доступу до власного майна або належного користування ним: «ті, хто має сінокоси, можуть взяти дерево на облаштування скирди або на стіг, або побудувати сіновал, або огородити» [13, с. 45]. Аналогічні положення містилися також у ст. 3 Розділу X Другого (Волинського) Статуту Великого Князівства Литовського 1566 року [13, с.

120] та ст. 3 Розділу X Статуту Великого Князівства Литовського 1588 року [13, с. 264].

Універсальним кодифікованим актом кримінального та цивільного права Російської держави, що регулював соціально-правові, в тому числі майнові відносини, було Соборне уложення 1649 року. Глави 16-20 цього акта становили правову основу вотчинного та помісного землеволодіння, а також володіння кріпосними [14, с. 688-689].

У ст. 12 Глави XVII Уложення сформовано правову основу володіння та користування майном вотчинників, які померли до 136 року, залишивши матерів та дружин-вдів. Ці особи набували право володіння вотчинами померлих власників, і, відповідно, ставали тимчасовими користувачами земель. Умовою набуття такого права була відсутність іншого майна, придатного для забезпечення існування. Вказана норма гарантувала вдовам та матерям право користування майном для задоволення своїх потреб, причому ніхто не мав права позбавити їх цього права «до їх живота», тобто довічно. Водночас особам, які набували права володіння та користування вотчиною, заборонялося розпоряджатися нею: вони не могли продавати, закладати або передавати її у спадщину, оскільки таке право мало обмежений і тимчасовий характер та було спрямоване виключно на забезпечення проживання зазначених осіб. Установлення цієї норми мало подвійне значення: з одного боку, воно гарантувало матеріальне забезпечення осіб, які залишилися після смерті вотчинника, а з іншого – забезпечувало збереження вотчини для спадкоємців [13, с. 366]. У ст. ст. 22, 23 Уложення також передбачалася можливість для поміщиків та вотчинників мати «відхідні бортні угіддя», розташовані на землях інших поміщиків чи вотчинників, а також бортні угіддя, рибні ловлі, боброві гони, сінні покоси тощо на державних землях, що, безумовно, передбачало користування чужим майном [13, с. 366].

За відповідністю загальному соціально-економічному і політичному розвитку України, а також за високим рівнем юридичної техніки, відмічає

Т. Остапенко, однією з найцінніших пам'яток української правової культури XVIII ст. є «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року. Хоча цей документ не був офіційно затверджений, «п'ятнадцятирічна праця українських правників мала позитивний вплив на подальший розвиток українського правознавства» [15, с. 445]. Дослідник наголошує, що за способом систематизації цей документ фактично був кодексом, оскільки «членами кодифікаційної комісії, яка діяла як офіційний державний орган, була проведена змістовна переробка, узгодження й об'єднання певної групи чинних джерел у глави, артикули, пункти» [15, с. 442-443].

За ст. 3 Глави XIX Прав, за якими судиться малоросійський народ», аналогічно до попередньо досліджених документів, об'єктом користування чужим майном були земля, на якій розташовувалися борти, здійснювалися звірині та рибні ловлі, знаходилися озера, сінокоси або при сінокосах курені. Пункти 1-3 цієї статті визначали правила доступу до належного особі майна, розташованого на чужій землі, а також межі здійснення права користування чужим майном [13, с. 638]. Крім того, встановлювалася пряма заборона особі, яка володіла бортами у чужій пущі, заводити борти для інших або передавати свої борти у чуже володіння (ст. 4) [13, с. 638].

З-поміж актів, що регулювали цивільні правовідносини, особливу увагу привертає Цивільний кодекс для Галичини 1797 року. Цей документ, розроблений для Східної Галичини, яку становили галицькі землі, та Західної Галичини, до якої належали польські землі, ґрунтувався «на поєднанні насамперед римського та природного права, що й пояснює раціональний, абстрактний, логічний та загальний, а не локальний характер його норм» [16, с. 116]. Як свідчить текст Кодексу, він значною мірою базувався на римському праві, що зумовило рецепцію відповідних конструкцій речових прав, у тому числі «розділеного права власності», яке регулювалося Главою IX «Сервітути». Сервітут визначався як право або обов'язок власника щось дозволяти (*pati aliquid*) або утримуватися від певних дій (*non facere*) (ст. 254). Відповідно до засад природного права, Кодекс підтримував таку поведінку,

яка приносить користь особі, що не є власником майна, за умови відсутності шкоди для власника. Наголошується, що, якщо особа без достатніх підстав відмовляється дозволити таке користування, закон може примусити її до цього (ст. 255).

Згідно ст. 257, сервітути поділялися на речові (*servitutes reales*), пов'язані з конкретним майном (користування сусідньою земельною ділянкою для проходу), та особисті (*servitutes personales*), встановлені на користь конкретної особи (проживання у чужому будинку). «І ті й інші встановлюють право на річ, та якщо вони принаймні занесені до державних реєстрів та таким чином пов'язані із слугуючою річчю, то можуть бути витребувані у будь-якої особи» [17, с. 210]. До особистих сервітутів, відповідно до ст. 263, належали узус, узуфрукт та габітація.

У контексті віднесення авторами Кодексу узуфрукта до особистих сервітутів, А. Ваганова, спираючись на позиції романістів ХХ ст., наголошує на самостійності сервітуту та узуфрукта у римському праві класичного періоду. Науковиця відмічає, що «звичний у вітчизняній літературі з римського права поділ сервітутів на «особисті» й «речові» з обов'язковим включенням узуфрукта в категорію так званих особистих сервітутів не відповідає реаліям римського класичного права» [10, с. 10]. На її думку, від моменту виникнення цих двох інститутів їх призначення та функції були різними: сервітут і узуфрукт забезпечували різні господарські та особисті інтереси суб'єктів римського права [10, с. 13].

Узуфруктом, відповідно до ст. 296 Кодексу визнавалося «право вільно користуватися чужими речами та видобувати з них плоди за умови збереження субстанції самих речей» [17, с. 226]. Саме із «збереження субстанції самих речей», як однієї з характерних рис узуфрукта, впливало правило про можливість його встановлення лише щодо неспоживних речей. Важливим було також чітке відмежування правового статусу узуфруктарія і власника речі. Акцентувалося, що узуфруктарій «не є похідним власником речі, тому він може відчужувати самі плоди, але не право користування та

видобування плодів» (ст. 298). Наголошуючи, що до Галицького цивільного кодексу було перенесено римське розуміння узуфрукта, А. Гужва вбачає відображення положень римського права, зокрема, у встановленні заборони змінювати призначення речі, закріпленні обов'язку нести витрати на ремонт і відновлення речі, а також у розмежуванні узусу та узуфрукта [17, с. 88].

Процес реформування цивільного законодавства в Австрійській імперії продовжився розробленням нового проєкту цивільного кодексу з урахуванням положень Галицького цивільного кодексу та запозиченням французького досвіду у сфері правотворення. Як зазначається у науковій літературі, «джерелами Австрійського загального цивільного уложення 1811 року стали пандектне право (реципійоване і пристосоване до нових умов римське право), Прусське земське (цивільне) уложення 1794 року і провінційне право деяких австрійських земель. Лише певні правові конструкції було запозичено з Цивільного кодексу Франції 1804 року» [19].

Одним із проявів впливу римського цивільного права на зміст Загального цивільного уложення Австрійської імперії 1811 року стало присвячення окремої глави, а саме Глави 7 «Про сервітути», врегулюванню правовідносин щодо користування чужим майном. Відповідно до положень Уложення, «по праву сервітуту власник зобов'язаний на користь іншої особи що-небудь терпіти (*dulden*) або чого-небудь не робити (*unterlassen*) відносно своєї речі» [12]. Сервітути поділялися на поземельні, якщо відповідне право було пов'язане з більш вигідним або зручним користуванням нерухомим майном, та особисті – в усіх інших випадках.

Поземельні сервітути, своєю чергою, поділялися на домові та сільські. До домових сервітутів належали: право будівництва крівлі або балкону над повітряним простором, що належав сусідові; право спуску води з крівлі на чужу земельну ділянку; право укріплення балки чи крокви в чужій стіні тощо. До сільських сервітутів відносили право стерегти та пасти худобу; право ламати каміння, копати пісок, палити вапно, а також право полювати, ловити рибу чи птахів (ст. ст. 475, 477). Відповідно до ст. 480 правовими

підставами набуття сервітуту були договір, заповідальне розпорядження, судові рішення, ухвалені внаслідок поділу спільного нерухомого майна, а також давність. Уложення доволі детально регламентувало права та обов'язки обох сторін сервітутних правовідносин [12, с. 1067-1073].

Узуфрукт (*Fruchtnießung*) у досліджуваному Кодексі було віднесено до особистих сервітутів. Положення ст. ст. 509-520 регламентували особливості правовідносин щодо користування чужим майном. Узуфрукт визначався як право користування чужою річчю із збереженням її субстанції без будь-яких обмежень (ст. 509). Об'єктом узуфрукта могли бути й споживні речі. Водночас, відповідно до ст. 510, предметом користування визнавалася не сама річ, а її вартість. Узуфруктарій наділявся правом на весь дохід – як звичайний, так і особливий. Зокрема, він мав право на доходи, отримані правомірним шляхом, наприклад, від лісу, вирубаного відповідно до правил лісового господарства. Водночас узуфруктарій не набував права на скарб, знайдений у нерухомому майні, наданому йому у користування.

Кодексом детально врегульовувались права та обов'язки узуфруктарія. Зокрема, на нього покладался обов'язок прийняти всі обтяження, пов'язані з річчю на момент встановлення узуфрукта, а також нести звичайні й особливі витрати та виконувати зобов'язання, пов'язані з користуванням річчю і необхідні для отримання плодів (ст. 511). Окрему увагу було приділено взаємовідносинам узуфруктарія та власника щодо належного останньому майна.

Після припинення узуфрукта плоди, які не були відокремлені від майна, за ст. 519, переходили до власника. Водночас на нього покладался обов'язок відшкодувати узуфруктарію або його спадкоємцям витрати, здійснені для отримання таких плодів [12, с. 1071-1072].

Протягом наступних століть на українських землях, що перебували у складі Російської імперії, також діяли кодифіковані акти, у яких було закріплено інститут сервітуту. Так, у Зібранні малоросійських прав 1807 року, як і в раніше досліджуваних актах, у Розділі XIV містяться положення

щодо користування чужою пущею. Стаття 11 встановлювала право особи, яка мала озера, сінокоси та бджолині борти у казенній або іншій чужій пущі, вільно діставатися до своїх озер. Водночас встановлювалися обмеження щодо речей, які користувач міг брати із собою. Ними могли бути лише предмети, безпосередньо необхідні для обслуговування майна або доступу до нього: для поїздки до озер – невод, до бортів – сокира та долото, до сінокосу – коса для косіння трави. Користування чужим майном мало безстроковий характер: «...той, що має з давніх часів у чужій пущі озера, сінокоси та борти не може її присвоїти собі, рівно й той, у чийй пущі знаходяться озера, сінокоси та борти, не повинен входити до них, забороняти та при прочистці лісу бортам та бортному дереву ніякої шкоди не вчиняти» [13, с. 951].

У Зводі законів цивільних Російської імперії 1832 року обмеженим речовим правам була присвячена Глава 2 «Про право власності неповне» Розділу 2 «Про сутність і простір різних прав на майно». Відповідно до ст. 432 Зводу, «право власності буває неповним, якщо воно обмежується у користуванні, володінні або розпорядженні іншими сторонніми, також неповними та теж майновими правами, якими можуть бути право участі у користуванні та вигодах чужого майна або право угідь в чужому майні» [13]. Серед підстав виникнення неповного права власності виокремлювався випадок відокремлення від права власності правомочностей володіння і користування.

До прав сторонньої участі у вигодах майна, які могли бути загальні (встановлення участі у вигодах майна для усіх без винятку) або приватні (встановлення участі у вигодах виключно на користь конкретних приватних володільців), належали: право проходу і проїзду великими дорогами та водними сполученнями; право користування травою, що росла впродовж мірної дороги, як підніжним кормом для худоби під час його прогону; можливість за домовленістю з власником протилежного берега примикати греблю до його берега; право користування лісами для здійснення звіриного

та іншого промислу, а також право користування будівельним та дров'яним лісом з чужих дач та ін. [13].

Крім Зводу законів цивільних Російської імперії, право користування чужим майном регулювалося також Особливим Додатком до Законів про Стани, в якому містилися правила щодо доріг, водопоїв, прогонів та користування сільськими обивателями водами, пасовиськами й іншими угіддями у чужому майні; а також Статутом Сільського Господарства, зокрема у частині облаштування каналів та інших водопровідних споруд на чужих землях для осушування, зрошування й обводнення, а також для користування проточними водами у Криму [12, с. 58-62].

Поряд з актами цивільного законодавства, які діяли на території сучасної України та регулювали, зокрема, речові правовідносини, існували й проекти нормативних актів, що хоча й не набули чинності, проте, як слушно наголошує І. Спасибо-Фатєєва, «гідні того, щоб цей етап кодифікації не було забуто, а враховано задля вдосконалення власної законодавчої техніки» [20, с. 230]. До таких актів належать проєкт Цивільного уложення 1905 року, Модельний кодекс країн СНД та Основи цивільного законодавства СРСР і союзних республік. Характеризуючи проєкт Цивільного уложення І. Спасибо-Фатєєва цілком обґрунтовано вважає його «блискучим результатом цивілістичної думки, тим надбанням, яке не набуло сили закону, але є скарбницею, з якої ми черпаємо і дотепер» [20, с. 230].

Проєктом Цивільного уложення 1905 року було розширено перелік об'єктів, щодо яких могло встановлюватися право користування чужим майном, про що свідчить сама назва Відділу 1 Глави 4 «Право користування» Розділу 4 «Вотчинні права в чужому майні» – «Користування нерухомими маєтками та речами рухомими». Відповідно до п. 951 Проєкту, особа, на користь якої встановлювалося право користування (користувач), набувала право володіти та користуватися чужим нерухомим або рухомим майном, а також одержувати з нього різні вигоди. Право користування чужим майном мало носити як строковий характер – встановлюватися на визначений строк

або до настання події, так і безстроковий – у разі його встановлення довічно щодо конкретного користувача. Отже, положеннями п. 955 Проекту передбачалася можливість встановлення права користування не лише щодо нерухомого, а й щодо рухомого майна. Підставами виникнення такого права міг бути договір або заповіт. Момент набуття права користування ставився у залежність від об'єкта права та підстави його виникнення. Так, право користування нерухомим майном за договором виникало з моменту внесення відповідного запису до вотчинної книги, а за заповітом – з моменту відкриття спадщини, незалежно від внесення такого запису. Якщо ж у користування передавалося рухоме майно, право користування за договором виникало з моменту передання речі, а за заповітом – з моменту відкриття спадщини.

Варто зауважити, що, попри відсутність у Проекті терміну «узуфрукт», його положення відображали підхід, закладений ще римським правом. Носій речового права був зобов'язаний ставитися до майна як «турботливий господар» та використовувати його відповідно до призначення. На нього також покладался обов'язок підтримувати й охороняти майно від розладу та занепаду всіма, залежними від нього заходами, відповідно до стану та можливостей (п. 963). Проектом передбачалася і можливість передання у користування споживних речей. Відповідно до ст. 967, «передані у користування споживні речі надходять у власність користувача з обов'язком, по припиненню користування, повернути речі того ж роду та якості та в тієї ж кількості або їх вартість під час припинення користування». Таким чином, у Проекті фактично було закріплено конструкцію, близьку до квазіузуфрукта за римським правом. Особливої уваги заслуговує також проведене у Проекті розмежування права користування чужою річчю та здійснення такого права. Так, у ст. 970 наголошувалося, що користувач не може ні відчужувати, ні закладати свого права, однак може поступитися здійсненням цього права [12, с. 537-538].

Особливу увагу слід приділити регулюванню можливості використання корисних властивостей чужого майна у радянський період. У цей час діяло

кілька нормативних актів, що регулювати речові правовідносини, зокрема Цивільний кодекс Української Соціалістичної Радянської Республіки 1922 року, Основи Цивільного законодавства Союзу РСР та Союзних Республік 1961 року та Цивільний кодекс УРСР 1963 року, Основи цивільного законодавства Союзу РСР та Республік 1991 року.

Зазначений період характеризувався фактичною відсутністю приватної власності. Майно могло перебувати лише у соціалістичній власності – державній (загальнонародній), власності колгоспів та інших кооперативних організацій, їх об'єднань, громадських організацій або в особистій власності громадян. Основні об'єкти майнового обороту перебували у державній власності, зокрема земля, її надра, води, ліси, заводи, фабрики, транспорт, основний житловий фонд тощо. Відповідно до ст. 21 Основ Цивільного законодавства Союзу РСР та Союзних Республік 1961 року, земля, її надра, води та ліси, будучи виключною власністю держави, могли передаватися лише у користування. Таким чином, держава виступала єдиним власником зазначених об'єктів і могла надавати їх іншим особам виключно на праві користування.

Свої особливості мало й користування громадянами належним їм майном. У їхній власності могло перебувати лише майно, перелік і кількість якого визначалися законом: трудові доходи та заощадження, житловий будинок (або його частина), підсобне домашнє господарство, предмети домашнього господарства та вжитку, особистого користування і зручності. Обмежувалася також кількість житла, що могло перебувати у власності громадян: як правило, один житловий будинок на одну особу. У власності громадян, які перебували у шлюбі та мали неповнолітніх дітей, також міг перебувати лише один житловий будинок. Крім того, законодавством союзних республік встановлювалися обмеження щодо граничного розміру будинку, умов і порядку здачі в оренду приміщень у ньому. Отже, перелік і кількість майна, яке могло перебувати в особистій власності громадян, були суттєво обмежено (ст. 25) [12, с. 747].

Такі обмеження, а також встановлена законодавцем пряма заборона використання особистого майна громадян для одержання нетрудових доходів, фактично унеможливлювали розвиток узуфрукта як права, здатного повноцінно задовольняти приватні потреби за рахунок майна, що не належить особі на праві власності. Єдиним суб'єктом, який фактично виступав власником і вигодонабувачем від використання майна, залишалася держава [21, с. 70].

На сучасному етапі розвитку українського законодавства, попри негативні тенденції у різних сферах суспільного життя, зокрема пов'язані з військовою агресією росії проти України, питання подальшого розвитку інституту узуфрукта набуває особливої актуальності. Завдяки цьому перевіреному часом механізму правомірного використання чужого майнового ресурсу створюються нові можливості для учасників цивільних правовідносин. У цьому процесі особлива роль має належати приватноправовій доктрині, покликаній узагальнити досвід держав із різними правовими системами та виробити власну, адаптовану до української правової реальності правову конструкцію узуфрукта.

Перші кроки у цьому напрямі були здійснені з набранням чинності 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 (далі – Закон України № 4196-IX), яким було запроваджено інститут узуфрукта, зокрема узуфрукт державної та комунальної власності [22].

Отже, незважаючи на трансформацію цінностей, підходів і моделей регулювання речових правовідносин, відображених у кодифікованих актах різних історичних періодів на території сучасної України, правове забезпечення користування чужим майном із вилученням його корисних властивостей було характерним для більшості з них. Це свідчить про те, що відповідні правові конструкції завжди перебували у полі уваги учасників цивільних правовідносин. Сьогодні активна адаптація українського

законодавства до права Європейського Союзу актуалізує пошук шляхів його оптимізації, у тому числі у сфері приватноправового регулювання, а запровадження інституту узуфрукта є одним із напрямів такого вдосконалення.

## **1.2. Місце узуфрукта в системі речових прав на чуже майно**

Як було зазначено раніше, до недавнього часу узуфрукта як окремого виду речових прав у національному законодавстві закріплено не було. У сучасному українському праві це поняття з'явилося у зв'язку з прийняттям Закону України № 4196-IX [22]. Аргументація перспектив подальшого розвитку узуфрукта в ЦК України як самостійного інституту речового права, за допомогою якого розширюються можливості ефективного використання чужого майна, зумовлює необхідність детального аналізу наявних у законодавстві України цивільних прав, що дозволяють особі одержувати корисні властивості майна, яке належить на праві власності іншій особі.

Для задоволення майнових потреб суб'єктів цивільних правовідносин щодо чужого майна чинне цивільне законодавство України закріплює різноманітні зобов'язально-правові та речово-правові конструкції, зокрема: сервітут, емфітевзис, суперфіцій, найм (оренду), іпотеку, довірчу власність тощо. Оскільки в країнах романо-германської правової сім'ї узуфрукт є речово-правовою конструкцією, для здійснення порівняльного аналізу узуфрукта та речових прав на чуже майно, що закріплені у національному цивільному законодавстві, найперше, звернімося до Розділу II «Речові права на чуже майно» Книги III «Право власності та інші речові права» ЦК України [23].

Відповідно до ст. 395 Кодексу, до речових прав на чуже майно належать: право володіння, сервітут, емфітевзис та суперфіцій. Крім того, положеннями частини 2 зазначеної статті констатується можливість існування й інших,

встановлених законом, речових прав на чуже майно [23]. До таких прав за нині чинним законодавством належить й узуфрукт.

Право володіння є самостійним речовим правом, яке, відповідно до ч. 2 ст. 397 ЦК України, може належати одночасно двом і більше особам, і, за ст. 398 Кодексу, виникати на передбачених законом підставах, у тому числі на підставі договору з власником або особою, якій майно було ним передано [23]. Враховуючи те, що в контексті Гл. 31 «Право володіння чужим майном» ЦК України розглядається не лише титульне, але й фактичне володіння особою річчю, слухним є переконання О. Ількова щодо «включення до змісту категорії «право володіння» не лише її характеристики як самостійної форми присвоєння речових прав, а й як панування над річчю, що має надважливе значення у сучасних умовах, коли суспільно-економічні відносини потребують чіткого нормативного врегулювання цього речового права» [24].

Дійсно, за ст. 397 ЦК України, суб'єктом права володіння може бути не лише титульний володільець майном, але й особа, яка фактично тримає його у себе [23]. Будучи фактичним володільцем, вона може не мати правової підстави для цього і тому не бути суб'єктом права володіння.

На суперечливій правовій природі володіння наголошує й молдовський професор С. Беешу. Висвітлюючи нині існуючі позиції з цього питання, законодавчі підходи у цивільному законодавстві різних країн, зокрема, румунському, молдовському та французькому, він приходить до висновку про існування кількох наукових підходів до юридичної природи володіння – володіння як фактичного стану, володіння як права та володіння як фактичного стану, що породжує правові наслідки. З посиланням на Цивільний кодекс Молдови автор притримується думки, що «володіння є фактичним станом, що породжує правові наслідки» [25, с. 204], хоча і погоджується, що у Цивільному кодексі Молдови також відсутня однозначна відповідь на це питання. Засновуючись на архітектоніці Книги 2 Кодексу, в якій «Володіння» виведено у окремий розділ (Розділ II), а речові права на

чуже майно, такі як: право узуфрукта, право користування, право проживання, право сервітуту, право суперфіцію, право застави регулюються Розділом IV, він стверджує, що володіння не належить до категорії речових прав [25, с. 204].

Автори Концепції оновлення ЦК України також звертають увагу на те, що у більшості країн володіння прямо не відноситься ні до фактичного стану, ні до права. Водночас від позиції його належності до одного чи іншого залежить місце цього права або серед речових прав на чуже майно, або поза ними. Науковці підтримують думку щодо визнання його «фактичним станом, який зумовлює правові наслідки, у зв'язку з чим володіння не належить до категорії речових прав» [6, с. 21].

Не вдаючись до правової характеристики володіння як однієї із правомочностей власника майна, фактичного стану, зосередимо увагу на ньому як речовому праві на чуже майно. Право володіння базується на праві власника майна або іншої особи, яка володіє ним на правовій підставі. Це право може виникати за взаємною волею осіб, якщо підставою є договір (наприклад, оренда), на основі закону (зокрема, при управлінні батьками майном, яке належить їх малолітній дитині). При переході майна до володільця на відповідній правовій підставі, він стає як фактичним, так і юридичним володільцем.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц Суд також вказав на «розмежування цивільним законодавством України права володіння як складової повноважень власника, різновиду речових прав на чуже майно та договірною володіння» [26], [27].

Здійснюючи порівняльний аналіз узуфрукта та права володіння, зауважимо, що нині в межах запровадженого Законом України № 4196-IX нового правового інституту узуфрукта, зокрема узуфрукта комунального та узуфрукта державного майна, узуфруктом визнається речове право особистого безоплатного володіння і користування майном, яке належить

територіальній громаді або державі [22]. На відміну від поняття узуфрукта у багатьох нормативно-правових актах країн романо-германської правової сім'ї, які розкривають його як право користування, у Законі акцентовано і на володінні, і на користуванні майном.

Загальноновизнано, що узуфрукт є правом користування чужим майном, а володіння предметом узуфрукта розглядається як його невід'ємна складова, яка робить можливим користування належним іншій особі майном, у тому числі для отримання плодів (доходів).

Наголосимо, що за ст. 395 ЦК України право володіння є окремим речовим правом на майно, а отже ці два права є самостійними речовими правами на чуже майно, кожне з яких має своє призначення. Право володіння надає його носієві на встановлених законом підставах можливість утримувати передане йому майно. Натомість узуфрукт встановлюється для користування майном з метою отримання корисних властивостей майна, в тому числі й плодів, продукції і доходів, хоча це передбачає наявність в узуфруктарія необхідних для цього правомочностей.

Дефініція узуфрукта у вищезазначеному Законі вказує на те, що майно передається для володіння і користування, а, отже, у понятті узуфрукта поєднується два самостійних речових права – право володіння і право користування. Звернімо увагу на те, що класичний узуфрукт є правом користування і його метою є саме користування, яка досягається через володіння предметом узуфрукта. Тобто узуфрукт є можливим лише за реалізації двох правомочностей – володіння і користування, що, однак, не робить володіння метою узуфрукта, правом, а є лише складовою частиною цього права, правомочністю, уможливаючи досягнення цілей узуфрукта. Тому, на нашу думку, недоцільним є включення складової узуфрукта у його поняття.

У 2020 році автори Концепції оновлення ЦК України пропонували розділ «Володіння» у ЦК України розмістити поза переліком речових прав на чуже майно і його положення викласти з врахуванням тенденції щодо

поширення в європейських країнах, зокрема Німеччині й Австрії, концепції прямого та опосередкованого володіння. В її межах володіння є опосередкованим, «якщо воно фактично здійснюється через носія обмеженого речового права» [6, с. 22], що вказує на фактичний характер володіння, а не на належне особі право.

Нині у проєкті ЦК України розмежовуються поняття володіння як правомочності та фактичного володіння. Фактичне володіння позначається через термін посідання (*possessio*) і, відповідно до ст. 568 Проєкту, визначається як «фактичний контроль особи над річчю навіть за відсутності у неї юридичного титулу на цю річ» [1].

Законом України № 4196-IX [22] у контексті досліджуваного нами права було внесено зміни до законів України, що регулюють правовідносини у сфері місцевого самоврядування та управління об'єктами державної власності. Враховуючи зазначене, на нашу думку, включення до дефініцій «узуфрукт комунального майна» та «узуфрукт державного майна» категорії «володіння» як складової узufрукта є недоцільним.

Тому пропонується викласти ст. 60<sup>1</sup> «Особливості користування комунальним майном» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР у такій редакції: «Володіння для особистого безоплатного користування комунальним майном (узуфрукт комунального майна)...» [28]. Також пропонується викласти п. 1 ч. 1 ст. 9<sup>1</sup> «Особливості користування державним майном» Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-5 у такій редакції: «Володіння для особистого безоплатного користування державним майном (узуфрукт державного майна)...» [29].

Зауважимо, що у ст. 502 проєкту ЦК України поняття узufрукта також розкривається як надання власником речі узufруктарію «у володіння для користування» [1]. Вважаємо, що таке формулювання підкреслює, що визначальним елементом змісту узufрукта є саме користування майном, а володіння має похідний, інструментальний характер.

Зазначимо, що обидві конструкції – узуфрукт та право володіння – є речовими правами на чуже майно, що захищаються законом. На відміну від права володіння, яке може встановлюватись як на підставі договору, так і на підставі закону, узуфрукт державного та узуфрукт комунального майна нині встановлюється відповідно розпорядчим актом органу державної влади або органу місцевого самоврядування, що передбачено нормами спеціального законодавства. Право володіння призначене для будь-яких, не заборонених законом цілей. В той же час узуфрукт має обмежене призначення, а саме для державних або комунальних цілей.

Для здійснення порівняльного аналізу узуфрукта з іншими речовими правами, закріпленими у ЦК України, необхідно зіставити їх основні змістовні ознаки. Кодексом передбачено низку обмежених речових прав, окремі характеристики яких є спорідненими з елементами узуфрукта, зокрема сервітут, емфітевзис і суперфіцій. Звертаючи увагу на обмежений характер правових можливостей користування чужим майном у межах національного законодавства, слід зазначити, що об'єктом сервітуту може бути лише нерухоме майно (ст. 401 ЦК України), а емфітевзису (ст. 407 ЦК України) та суперфіцію (ст. 413 ЦК України) – виключно земельна ділянка [23].

Незважаючи на законодавче обмеження сфери застосування узуфрукта державним та комунальним майном, принцип свободи договору як одна з основних засад цивільного законодавства створює можливості для встановлення узуфрукта на підставі договору як такого, що не передбачений цивільним законодавством, однак не суперечить йому. Відтак розширення потенційних можливостей узуфрукта зумовлює формування передумов для його застосування до майна, яке перебуває у приватній власності. Узуфрукт, встановлений на підставі договору з урахуванням чинних законодавчих обмежень, може поширюватися на будь-яке майно.

Спільною рисою усіх зазначених речових прав на чуже майно є те, що, як узуфрукт, так і сервітут, емфітевзис та суперфіцій є правами користування

чужим майном без набуття права власності. Водночас обсяг їх повноважень за цими правами відмінний за змістом та економічним призначенням. Розглянемо детально кожне з цих прав у контексті узуфрукта.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб закріплено Главою 33 (ст. ст. 407 – 412) ЦК України. Аналіз положень вказаних норм свідчить про те, що емфітевзисом є «речове право на чуже майно, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та землекористувачем – фізичною або юридичною особою, яке дозволяє останньому використовувати корисні властивості земельної ділянки, що не належить землекористувачеві на праві власності, за призначенням, встановленим у договорі» [23]. Особливості емфітевзису закріплено також у Главі 16<sup>1</sup> Земельного кодексу України (далі – ЗК України) (ст. 102<sup>1</sup>) [30].

Порівнюючи правові конструкції емфітевзису та узуфрукта, зазначимо, що вони належать до подібних речових прав користування чужим майном. Спільною ознакою цих правових конструкцій є надання уповноваженій особі можливості користування чужою земельною ділянкою на визначених умовах без порушення її цілісності як об'єкта права. Разом з тим, за емфітевзисом земельна ділянка передається для користування з метою сільськогосподарського виробництва, що зумовлює необхідність її ефективного використання відповідно до встановленого договором призначення. Це передбачає здійснення землекористувачем організації процесу експлуатації земельної ділянки як виробничого ресурсу. Натомість у межах узуфрукта узуфруктарій набуває права користування річчю та отримання її плодів, не здійснюючи господарського освоєння земельної ділянки.

Таким чином, основна відмінність між цими правами полягає у ступені впливу на річ, передану у користування. Тобто в основі їх розмежування лежить не категорія або цільове призначення земельної ділянки, а саме характер та інтенсивність її використання. «Обсяг правомочностей, якими

наділені землекористувачі в межах цих обмежених речових прав, створює широкий спектр можливостей для максимального отримання корисних властивостей чужого майна. Разом з тим, узуфрукт, встановлений на підставі договору, передбачає здійснення уповноваженою особою права користування земельною ділянкою без зміни її призначення та без її господарського освоєння, оскільки інше може призвести до порушення субстанції речі» [31, с. 209]. Емфітевзис, у свою чергу, передбачає використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб із дотриманням її цільового призначення, передбаченого умовами договору між емфітевтом та власником земельної ділянки.

Ще однією відмінністю між емфітевзисом та узуфруктом є строк їх існування. Емфітевзис як за чинним ЦК України, так і за проектом ЦК України може встановлюватися на строк, що не перевищує п'ятдесяти років. Водночас строк узуфрукта у Проекті визначається залежно від підстави його встановлення і може бути як безстроковим, так і обмеженим певним строком.

Для реалізації права узуфрукта та емфітевзису уповноважені особи повинні володіти чужим майном, оскільки користування майном без фактичного володіння ним є неможливим. Водночас для землекористувача значення має не кожна з цих правомочностей окремо. Домінуючою є правомочність користування річчю, тоді як володіння має допоміжний характер і необхідне настільки, наскільки забезпечує можливість здійснення користування об'єктом емфітевзису. У порівнянні з аналогічними правомочностями власника, правомочності володіння та користування землекористувача є обмеженими. Правомочність розпорядження майном належить виключно власнику майна.

Порівнюючи емфітевзис та узуфрукт у проекті ЦК України, зауважимо, що, на відміну від чинного ЦК України, за яким єдиною підставою виникнення емфітевзису є договір, у Проекті спостерігається розширення підстав його виникнення – поряд із договором він може встановлюватися на підставі заповіту або закону (ч. 3 ст. 523) [1]. Узуфрукт, своєю чергою,

виникає на підставі договору, закону або заповіту, а у випадках, встановлених законом, також на підставі рішення суду. Важливим є положення ч. 2 ст. 526 проєкту ЦК України, відповідно до якого емфітевт набуває право на плоди, доходи та іншу продукцію, отриману в результаті користування об'єктом емфітевзису [1], що є ознакою, притаманною також узуфрукту.

Зауважимо, що здійснюваний нами порівняльний аналіз емфітевзису та узуфрукта має певною мірою обмежений характер, оскільки емфітевзис унормований у цивільному законодавстві України, тоді як узуфрукт перебуває на стадії становлення. Однак за своєю юридичною природою він є більш універсальною правовою конструкцією, яка тривалий час і широко застосовується у правових системах багатьох, зокрема європейських держав. На початковому етапі впровадження узуфрукта у правову систему України його законодавчо визначені можливості, зокрема в контексті заміни права оперативного управління та господарського відання, мають обмеження за суб'єктом складом і поширюються лише на державу та територіальні громади.

Також, на відміну від емфітевзису, на сьогодні відсутнє законодавче підґрунтя для встановлення узуфрукта на майно, що перебуває у приватній власності, в тому числі на земельні ділянки різного цільового призначення. Хоча й існує можливість укладення непоіменованого договору узуфрукта на основі закріпленого ЦК України принципу свободи договору.

Враховуючи вищезазначене, право емфітевта користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб дозволяє розглядати емфітевзис у якості різновиду узуфрукта. Водночас, звернемо увагу, що при впровадженні інституту узуфрукта у національне цивільне право потрібно враховувати правові характеристики обох інститутів з метою виключення їх ототожнення. Подібність юридичної природи узуфрукта та емфітевзису може призвести до необхідності обрання законодавцем єдиної, найбільш оптимальної для цивільних правовідносин правової конструкції.

В. Гончаренко, на основі аналізу досвіду зарубіжних країн зауважує, що «відхід від використання інституту емфітевзису у низці сучасних зарубіжних правопорядків викликаний заміною його подібними за змістом правовими конструкціями – особистими сервітутами (узуфруктами), правом забудови (суперфіцієм) та іншими обмеженими речовими правами (Німеччина, Австрія, Польща, Швейцарія). Водночас в окремих зарубіжних країнах поряд із узуфруктом збережено й інститут емфітевзису (Франція, Італія, Нідерланди)» [32, с. 65].

У юридичній літературі обґрунтовується позиція необхідності внесення змін до ЦК України, пов'язаних із введенням інституту узуфрукта. Автори відводять йому роль загальних положень про емфітевзис і пропонують додати до Кодексу Главу 32-1 «Узуфрукт», положення якої «застосовуватимуться до відносин за емфітевзисом, якщо інше не встановлено положеннями Кодексу про емфітевзис або не впливає з його суті» [33, с. 47]. Разом з цим, відповідно до ст. 498 проєкту ЦК України право емфітевзису поряд з узуфруктом визначено як окремий вид обмежених речових прав [1].

Звернемо увагу, що збереження у проєкті ЦК України інституту емфітевзису як окремого речового права вказує на відхід законодавця від концепції абсолютної універсальності узуфрукта, зокрема щодо земельних ділянок. Додатково на користь цього підходу вказує й те, що предметом узуфрукта щодо державного та комунального майна не може бути земельна ділянка. Таким чином, узуфрукт не набуває ознак універсального речового права, що потенційно може зумовлювати порушення єдності правового режиму земельної ділянки та виникнення правової невизначеності у разі самостійного встановлення різних речових прав на взаємопов'язані об'єкти нерухомості.

Щоб уникнути конкуренції зазначених прав доцільно передбачити, що узуфрукт щодо земельної ділянки допускається лише для користування та отримання її природних плодів та без здійснення господарського управління

нею. Такий підхід забезпечить виключення ототожнення емфітевзису та узуфрукта.

Крім того, з огляду на функціональну єдність земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна їх правовий режим має формуватися як взаємопов'язана система речових прав. Це викликає потребу закріплення акцесорного характеру узуфрукта земельної ділянки щодо узуфрукта розташованого на ній нерухомого майна.

У зв'язку із вищезазначеним, пропонується внести зміни до проєкту ЦК України, доповнивши ч. 2 ст. 503 такими положеннями:

– «земельна ділянка, щодо якої встановлено узуфрукт, не може використовуватися узуфруктарієм для ведення сільськогосподарського виробництва»;

– «узуфрукт на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, поширюється на відповідну земельну ділянку (або її частину), необхідну для користування таким майном».

Також, при впровадженні інституту узуфрукта в ЦК України обов'язково потрібно враховувати пов'язані з військовою агресією росії зміни, які відбулися і продовжують відбуватися у сфері землекористування. І. Давидова виділяє такі аспекти впливу війни на емфітевтичне користування земельною ділянкою: відсутність стабільності правового середовища, існування ризиків втрати або пошкодження земельних ділянок, існування ризику унеможливлення через пов'язані з війною дії доступу до них, фінансова нестабільність, обмеження доступу до нотаріальних і реєстраційних послуг, пов'язаних з реалізацією емфітевтичних відносин [34, с. 107]. Ці чинники продовжуватимуть дестабілізувати систему прав та обов'язків емфітевта та власника земельної ділянки, впливаючи на правовідносини між ними, а також є такими, що мають враховуватися у випадку встановлення узуфрукта на підставі договору на земельну ділянку, яка перебуває у приватній власності.

Отже, узуфрукт і емфітевзис є речовими правами користування чужим майном, за якими уповноважені особи наділяються виключними правами володіння та користування чужою річчю з метою одержання її корисних властивостей, однак їх відмінність полягає у функціональній спрямованості: емфітевзис орієнтований на тривале користування земельною ділянкою як засобом сільськогосподарського виробництва, тоді як узуфрукт має на меті отримання її корисних властивостей без виробничого використання.

На відміну від емфітевзису, правові характеристики ще одного закріпленого у ЦК України речового права на чуже майно, а саме суперфіція, вказують на суттєву різницю між ним та узуфруктом. Не зважаючи на те, що зміст обох прав становлять правомочності володіння та користування чужим майном, право користування чужим майном для забудови, регламентоване Главою 34 ЦК України, надає право суперфіціарію збудувати на ній об'єкт житлової або нежитлової нерухомості. Такими об'єктами можуть бути «промислові, побутові, соціально-культурні, житлові та інші будівлі і споруди» (ст. 413 Кодексу) [23].

Враховуючи те, що право забудови, будучи «тимчасовим або постійним правом бути власником об'єму простору, розташованого на, під або над чужою земельною ділянкою, воно, спільно з узуфруктом та емфітевзисом, має володільницький характер, що, серед іншого, означає, що власник речі на час дії речових прав на чуже майно втрачає належні йому права володіння і користування» [35]. Ця риса об'єднує досліджувані речові права. В той же час, реалізувати право за суперфіцією неможливо без порушення цілісності субстанції речі, збереження якої є однією із основних ознак узуфрукта та емфітевзису. «Суперфіцій має цільове призначення, встановлюється для будівництва, обмежений терміном, можлива його передача» [36]. До прикладу, суперфіцій за цивільним законодавством України може передаватися у порядку спадкування (ч. 2 ст. 413 ЦК України) [23], тоді як узуфрукт, маючи особистий характер, не підлягає передачі у спадщину.

Близькою до узуфрукта правовою конструкцією є сервітут – право користування чужим майном, інститут, що не зазнав суттєвих змін ще з часів Римської Імперії. У Главі 32 ЦК України відсутнє визначення сервітуту, однак правовий аналіз положень зазначеної глави дає можливість зробити висновок, що сервітут є обмеженим речовим правом на чуже майно, яке забезпечує задоволення певних потреб уповноваженої особи, не позбавляючи при цьому власника належних йому правомочностей володіння, користування та розпорядження майном. В. Цюра звертає увагу на те, що в ЦК України простежуються елементи правового регулювання узуфрукта, який, попри відсутність самостійного нормативного оформлення та закріплення як окремої правової категорії у Кодексі, фактично відображений у його положеннях як різновид сервітутного права [37, с. 674].

Відмінною від узуфрукта рисою сервітуту є забезпечення цим обмеженим речовим правом можливості користування певними корисними властивостями майна, без права, за загальним правилом, одержувати плоди та доходи від нього. Виходячи з існуючих у цивільній доктрині дефініцій сервітуту, у яких наголошується на тому, що сервітут є «... користуванням чужою нерухомою річчю для задоволення певних потреб його носія, які не можуть бути задоволені інакше, ніж способом сервітутного користування» [38, с. 9], «...для задоволення речових потреб сервітуарія, які не можуть бути задоволені в інший спосіб» [39, с. 6], «...для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства» [40, с. 44], констатуємо, що, на відміну від сервітуту, узуфрукт передбачає ширший обсяг правомочностей, що передбачає, крім користування майном, привласнення його плодів та доходів, водночас зберігаючи його сутність. Узуфруктарію надається можливість комплексного господарського використання речі, на відміну від сервітуарія, право якого є допоміжним та спрямованим на задоволення конкретної потреби. Сервітут встановлюється у зв'язку з потребами конкретної особи (особистий сервітут) чи конкретного об'єкта (земельний сервітут), тоді як узуфрукт характеризується правом

систематичного і тривалого користування річчю з повним обсягом її корисних властивостей.

Спільною рисою цих інститутів є те, що вони обмежують права власника в інтересах користувача без переходу права власності. А, враховуючи їх спільне історичне коріння у римському праві, зокрема належність узуфрукта до видів сервітуту, вони у системі сучасних речових прав різняться передусім своїм функціональним призначенням.

Зауважимо, що законодавством України передбачено й інші юридичні конструкції речових прав, подібні до узуфрукта. Разом з тим, об'єктом цих прав також є нерухоме майно. Незважаючи на це, потреба у користуванні чужим рухомим майном може бути задоволеною, як вже акцентувалося вище, шляхом укладення цивільно-правового договору, оскільки свобода договору, яка є однією із фундаментальних засад цивільного законодавства, встановлення презумпції добросовісності та розумності поведінки особи, якщо інше не встановлено судом (ч. 5 ст. 12 ЦК України) [23] забезпечує учасникам зобов'язальних правовідносин можливість укладення між собою непоіменованих договорів, а, отже, створює умови для договірної врегулювання правовідносин щодо користування чужим рухомим майном.

Отже, інститут узуфрукта, відомий ще з часів Римської імперії, нині в системі речових прав багатьох європейських країн займає чільне місце. Натомість у національному цивільному законодавстві він знаходиться на стадії становлення, що, враховуючи сучасну динаміку розвитку приватних правовідносин в Україні, перешкоджає їх учасникам повноцінно реалізувати майнові права. Окремі закріплені у чинному українському законодавстві речові права на чуже майно мають подібні з узуфруктом риси, однак їх об'єктом виступають лише деякі нерухомі речі, що значно звужує можливості потенційних користувачів. Введення інституту узуфрукта як універсальної конструкції сприятиме вирішенню цієї проблеми.

Узуфрукт є специфічним речовим правом, яке має аналогію в українському законодавстві у вигляді права користування чужим майном, але

відрізняється від інших речових прав за обсягом повноважень та предметом. Інститут узуфрукта в українському праві потребує подальшого розвитку. Незважаючи на те, що його предметом можуть бути як рухомі, так і нерухомі речі, чинне законодавство фактично обмежує речові можливості установленням узуфрукта лише щодо державного або комунального майна, що звужує сферу його застосування та не відповідає потенціалу цього правового інституту.

### **1.3. Теоретико-правові підходи до сутності узуфрукта як обмеженого речового права**

У правовій системі нашої країни нині отримують активний розвиток правові механізми, спрямовані на забезпечення речових прав, здатних задовольнити різновекторний майновий попит учасників цивільних правовідносин. Цей вид цивільних прав, відіграючи одну із ключових ролей у суспільних відносинах, які в умовах євроінтеграційних процесів в Україні інтенсивно розвиваються, сприяє їх стабільності та передбачуваності. Представниками законодавчої ініціативи у співпраці з фахівцями наукової сфери ведеться постійний пошук нових, перевірених зарубіжним досвідом речово-правових конструкцій. Водночас «інтенсивна євроінтеграція України викликала посилення актуальності питань щодо можливих меж імплементації загальноприйнятих у праві Європейського Союзу речово-правових конструкцій» [41, с. 44].

Сьогодні речово-правова конструкція узуфрукта відображена у нормативних джерелах багатьох національних правових систем і активно реалізується у різних, в тому числі і європейських, країнах, зокрема, Німеччині, Польщі, Австрії, Франції, Італії, Угорщині, Швейцарії тощо. У чинному цивільному законодавстві України відсутній інститут узуфрукта, хоча деякі, подібні до нього речові права, все ж таки мають місце в окремих нормативних актах, в тому числі у ЦК України [23] та ЗК України [30].

Цивільним законодавством радянського періоду, як було відмічено у підрозділі 1.1, також не було врегульовано правовідносини за участі суб'єктів, наділених таким речовим правом, адже у зв'язку з відсутністю права приватної власності вони були позбавлені юридичної можливості використовувати корисні властивості чужої речі. Як виняток, ст. 539 ЦК УРСР закріплювалось право іншої особи «довічно користуватись жилим будинком або певною його частиною у випадку, якщо заповідач покладе відповідне зобов'язання на спадкоємця, до якого переходить цей будинок» [42].

Важливим фактором є те, що узуфрукт, маючи тривалу історію розвитку у різних правових системах, донині зберігаючи свою актуальність у нормативних джерелах саме демократичних, високорозвинених держав, підтверджує перспективність розвитку даного інституту в Україні. Водночас, у якості перестороги, погодимось з думкою М. Миньо щодо потреби у процесі внесення до цивільного законодавства постійних, пов'язаних з розвитком світової цивілізації, змін, враховувати, у випадку здійснення рецепції, ряд правил, які окреслюють її границі. Серед них: «здійснення рецепції лише у необхідних, достатніх та обґрунтованих межах; визначення метою рецепції норм приватного права саме вдосконалення правового регулювання правовідносин, виключаючи обрання, у якості мети, політичну та економічну доцільність; врахування в процесі запозичення правових норм іноземних держав звичаїв та менталітету українського народу» [43, с. 199].

Ще раз підкреслимо, що сьогодні перші кроки на шляху до впровадження інституту узуфрукта в цивільне право вже зроблено. Важливим імпульсом для цього стала розробка Концепції оновлення Цивільного кодексу України. Автори Концепції, обґрунтовуючи рекодифікацію необхідністю приведення Кодексу у відповідність до реального стану суспільних відносин, окрему увагу у рекомендаціях щодо внесення змін до системи правових норм, які регулюють речові правовідносини (Розділ 2 Книги 3 Цивільного кодексу України «Речові

права») приділяють інституту узуфрукта. Пропоноване право користування чужим рухомим або нерухомим майном, на думку розробників, дозволить суб'єктам цивільних правовідносин ефективніше використовувати належні майнові можливості в підприємницькій та непідприємницькій діяльності [6, с. 22].

Речовим правам у ЦК України присвячена Книга 3 «Право власності та інші речові права» [23], нормами якої регламентуються відносини, пов'язані з володінням, користуванням та розпорядженням власником належним йому майном, – право власності, а також відносини щодо володіння та користування чужим майном – речові права на чуже майно.

У цивільному праві України встановлено виключний перелік речових прав на чуже майно, що відповідає принципу визначеності законом переліку речових прав. Р. Майданик серед основних принципів європейського права також виділяє визначеність законом переліку та змісту речових прав (*numerus clausus*), який застосовується у більшості європейських правопорядків) [41, с. 1066]. Натомість на недоцільності встановлення вичерпного переліку речових прав законом (*numerus clausus*) наголошує Г. Харченко. Вчений переконує у «доцільності відмови в сучасному речовому праві України від принципу *numerus clausus*, у зв'язку з потребою визначення речового характеру цивільних прав за кваліфікаційними ознаками речових прав, а не за їх законодавчим закріпленням. На противагу *numerus clausus* повинен діяти принцип свободи здійснення речових прав, який, засновуючись на загальному диспозитивному характері цивільного права, надає можливість носію речового права, серед іншого, на власний розсуд і в межах змісту належного йому права обирати оптимальний варіант суб'єктивного речового права щодо належного йому об'єкта для його використання іншою особою» [44, с. 433].

Не применшуючи значення диспозитивності у цивільному праві та її позитивного впливу на цивільні правовідносини у цілому, все ж таки переконані, що принцип визначеності переліку речових прав («*numerus*

clausus») забезпечує стабільність правового регулювання, оскільки виключає можливість довільного розширення категорії речових прав, що сприяє правовій визначеності та передбачуваності. Вичерпність переліку речових прав в законодавстві гарантує захист прав не лише власників і користувачів майна, запобігаючи зловживанням та створенню невизначених речово-правових конструкцій, а й третіх осіб, для яких забезпечується можливість точного встановлення правового режиму майна, щодо якого в них виникають речові права. Натомість запровадження принципу відкритого переліку речових прав («*numerus apertus*») може створити передумови для юридичної невизначеності, ускладнення правозастосовної практики та зростання судових спорів щодо правового статусу майна.

Крім того, чітке визначення переліку речових прав в цивільному законодавстві України відповідає загальноєвропейським тенденціям у регулюванні речових прав і сприяє гармонізації цивільного законодавства з європейськими стандартами.

На відміну від цивільного права України, яким охоплюються норми права, що регулюють такі обмежені речові права, як сервітут, емфітевзис та суперфіцій, у багатьох високорозвинених країнах узурфрукт знайшов місце серед видів обмежених речових прав. Завдяки регламентації зазначеної речово-правової конструкції у цивільному законодавстві більшості європейських країн створена можливість користування чужим рухомим та нерухомим майном, хоча і без права його відчуження, зміни субстанції, але з гарантією отримання доходу від його використання.

Встановлюючи узурфрукт на певний строк, або до настання визначених законом або договором обставин, зберігаючи право власності за первинним власником, значення узурфрукта полягає в тому, що він, без заміни власника, забезпечує ефективне використання майна іншою особою, що, у свою чергу, задовольняє інтереси як узурфруктарія, так і власника. Вказане набуває актуальності, зокрема, у сферах земельних відносин, управління нерухомим майном та спадкового права. Завдяки такому механізму правовідносини між

власником та користувачем майна залишаються врегульованими, а цивільний обіг майна відбувається без втрати права власності.

Клара Гріксті вважає узуфрукт юридичною концепцією, яка дозволяє збалансувати інтереси власників, а також тих, хто має на меті тимчасове користування власністю. Враховуючи його історичну вагу та сучасне застосування у плануванні нерухомості, сільському господарстві й нерухомості це речове право є універсальною правовою концепцією, яка здатна адаптуватися до різноманітних потреб суспільства [45].

На гнучкість та загальне визнання узуфрукта як правового інструмента, покликаного забезпечити тривале користування чужою нерухомістю за допомогою обмеженого речового права, у праві західноєвропейських країн звертають увагу Р. Майданик, Н. Майданик та Н. Попова. Дослідники цілком слушно наголошують на тому, що відсутність узуфрукта в національному праві перешкоджає усталеному розвитку ринку нерухомості в умовах скасування в Україні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, формування повноцінного ринку землі та перебування в оренді більшості земель сільськогосподарського користування, які використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [33, с. 47]. У порівнянні з іншими обмеженими речовими правами, які знайшли своє відображення у цивільному законодавстві України, такими, як: сервітут, емфітевзис та суперфіцій, об'єктом встановлення яких є нерухоме майно, можливість застосування узуфрукта до будь-якого рухомого або нерухомого майна робить його оптимальною правовою конструкцією, закріплення на законодавчому рівні якої дозволить значно розширити коло можливостей для користування чужим майном.

Українські науковці також звертають увагу на потенціал узуфрукта у різних сферах цивільного права. До прикладу А. Смітюх переконана, що узуфрукт корпоративних паїв (часток, акцій) забезпечуватиме отримання доходу від корпоративного паю третіми особами, не набуваючи права власності на нього. Крім того, позитивним є оптимізація щодо

корпоративного паю податкових відносин, його передача спадкоємцям, які не досягли повноліття, чи управління належним неповнолітнім особам майном [46, с. 79]. О. Павленко та Л. Красицька обґрунтовують потребу у закріпленні узуфрукта постачання й забезпечувального узуфрукта [36, с. 85-86]. На значенні узуфрукта наголошує й О. Ільків, обґрунтовуючи необхідність його законодавчого закріплення можливістю покладення на узуфруктарія тягара утримання майна у випадках, коли його власники з різних причин не можуть належним чином забезпечувати утримання та підтримання в належному стані нерухомого майна (наприклад, довгобудів), земельних ділянок тощо, надаючи йому право користуватися плодами та іншими доходами від експлуатації речі (майна)» [47, с. 23]. Такий інтерес до узуфрукта свідчить про гнучкість цієї правової конструкції, її здатності до забезпечення різних економічних потреб учасників цивільних правовідносин.

Враховуючи те, що правовим базисом для встановлення речових прав на чуже майно є правомочності власника майна, відправною точкою дослідження інституту узуфрукта має бути розкриття концепту права власності. Відповідно до ч. 2 ст. 316 ЦК України «правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» [23].

У доктрині цивільного права, при висвітленні суб'єктивного та об'єктивного аспектів права власності, об'єктивний аспект розкривається через створення незалежного від «волі та свідомості окремих осіб» [48, с. 8] юридичного підґрунтя, необхідного для реалізації власником належних йому як власнику правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження майном. Лише будучи наділеним цими правомочностями, у нього з'являється суб'єктивне право їх передачі в повному обсязі, або частково, іншим особам.

Таким чином, значення права власності полягає не лише у спроможності самостійної реалізації належних власнику правомочностей, визначених законодавством, але й у здатності делегувати можливість

здійснення окремих правомочностей іншим особам. Як наслідок, «еластичність» права власності слугує підґрунтям для передачі можливості здійснення правомочностей володіння та користування іншим особам – невластникам, залишаючи за собою можливість здійснення правомочності розпорядження. Така властивість права власності дозволяє встановити інші, обмежені речові права на таке майно, в тому числі й узуфрукт.

На еластичність змісту права власності щодо конкретного майна, але вже пов'язану з реформуванням, зміною законодавства звертають увагу Анна Гранат Ганссон, Пітер Екбек і Дженні Полссон. Засновуючи свою думку на тому, що право власності є правовим інститутом, зміст якого в будь-який момент часу визначається законодавством, зміна нормативних актів також призводить до зміни права власності та його обсягу. Залежно від правового регулювання у конкретний період часу зміст права власності щодо конкретного майна може змінюватись. «Одне майно може містити, наприклад, існуючу будівлю з культурно-історичними цінностями, які захищені обмежувальними правилами щодо перебудови та обслуговування. Водночас, правила планування можуть збільшити зміст власності, як це буде у випадку, коли незабудована власність виділена для забудови» [49]. «Крім того, правила, що стосуються використання майна, зокрема, правила суборенди, також можуть змінити зміст права власності» [49].

До того ж обсяг володіння і користування власником своїм майном визначається правовим режимом майна і може варіюватись залежно від того, чи воно перебуває у приватній, державній чи комунальній власності. Діяльність власника не може порушувати прав інших осіб або загрожувати суспільному порядку, що також може обмежувати його можливості у володінні та користуванні майном.

Таким чином, на обсяг правомочностей, можливість здійснення яких власник майна може передати користувачеві, має вплив низка правових, економічних та соціальних факторів, які сприяють ефективному та правомірному його використанню: юридична природа права власності,

законодавчі обмеження, правовий режим майна, суспільні інтереси, обмеження, встановлені договором та ін.

Не зважаючи на те, що ЦК України не містить норм, які б регулювали відносини узуфрукта, сьогодні зазначений інститут в національній правовій системі переживає своє відродження. Закон України № 4196-IX [22], яким було введено узуфрукт, передбачає встановлення узуфрукта щодо майна, яке перебуває у комунальній та державній власності і вводить два його види – узуфрукт комунального майна та узуфрукт державного майна. Відповідно до ст. 17 Закону «Прикінцеві та перехідні положення» вносяться зміни до ряду нормативно-правових актів, зокрема до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР [28]. Ст. 60<sup>1</sup> цього Закону окреслює поняття «узуфрукта комунального майна» як право особистого безоплатного володіння і користування комунальним майном. Сторонами узуфрукта з одного боку є узуфруктарій, на боці якого можуть бути органи місцевого самоврядування, комунальні організації (установи, заклади), комунальні некомерційні товариства та інші юридичні особи, а з іншого – територіальна громада, яка є їх єдиним учасником (засновником) [28].

Предметом узуфрукта може бути будь-яке рухоме або нерухоме комунальне майно. Однак, із загального правила існують винятки. Так, не можуть бути об'єктом зазначеного речового права земельні ділянки. Ще однією вимогою є те, що до переліку об'єктів, які можуть передаватись узуфруктаріям – юридичним особам, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада – не залічуються об'єкти права комунальної власності, що підлягають приватизації.

Підставою виникнення узуфрукта за цим Законом є рішення уповноваженого органу місцевого самоврядування, який має право, крім

основних, передбачити й додаткові умови володіння та користування комунальним майном. Темпоральні межі узуфрукта комунального майна зводяться до двох можливих варіантів: цей вид обмеженого речового права може встановлюватись на п'ять років або бути безстроковим.

Узуфруктарій на передане йому на праві узуфрукта комунальне майно має такі права: володіти та користуватися ним; отримувати плоди, продукцію і доходи від його користування; покращувати об'єкт узуфрукта. Водночас для реалізації цього права узуфруктарій повинен отримати письмову згоду уповноваженого органу місцевого самоврядування. До того ж, незважаючи на право узуфруктарія на покращення майна, Законом встановлена заборона вилучення здійсненого ним покращення майна.

Ще одним правом узуфруктарія, яке підкреслює узуфрукт як абсолютне речове право, є вжиття заходів, пов'язаних з відшкодуванням шкоди, завданої не лише третіми особами, але й власником майна.

До обов'язків, якими наділений узуфруктарій, належать: використання комунального майна лише за цільовим призначенням; утримання об'єкта речового права в належному стані; проведення за власний рахунок поточного ремонту; проведення капітального ремонту. Для виконання цього обов'язку необхідна письмова згода уповноваженого органу місцевого самоврядування; здійснення витрат на утримання, користування й обслуговування комунального майна.

Серед заборон, встановлених ч. 5 ст. 60<sup>1</sup> Закону, – відчуження об'єкта узуфрукта, передача його у довірчу власність або довірче управління, виділення його для спільної діяльності та ін. Перелік дій, які забороняється вчиняти узуфруктарію щодо комунального майна не є виключним, воно обмежується загальною вказівкою щодо їх наслідків – такі дії не можуть призводити до відчуження або зміни цільового призначення об'єкта узуфрукта. Виняток становить лише його передання у встановленому законом порядку в оренду.

Припинення узуфрукта, відповідно до ч. 7 ст. 60<sup>1</sup> Закону, відбувається за вичерпного переліку підстав, серед яких: припинення узуфруктарія в результаті його ліквідації; закінчення строку, на який було встановлено узуфрукт; поєднання в одній особі особи узуфруктарія і власника комунального майна; прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про припинення узуфрукта, встановленого безстроково та ін.

Законом України № 4196-IX в контексті введення інституту узуфрукта державного майна внесено зміни й до Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-VI [29].

Згідно ст. 9<sup>1</sup> Закону узуфруктом державного майна є право особистого безоплатного володіння та користування державним майном. Специфіка даного виду узуфрукта впливає на коло його суб'єктів, об'єкти та підстави виникнення та припинення. Так, звертає на себе увагу виключний склад узуфруктаріїв, до якого можуть належати лише суб'єкти публічного права – органи державної влади, державні органи, державні організації, державні некомерційні товариства та інші юридичні особи, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є держава [29]. Підставою для встановлення даного виду обмеженого речового права є рішення уповноваженого органу управління. Об'єктом може бути лише рухоме та нерухоме державне майно, за виключенням земельних ділянок.

Обсяг прав узуфруктарія не обмежується лише володінням та користуванням державним майном. Він має також право на одержання плодів, продукції і доходів від його користування. Таким чином, законодавцем у досліджуваній нами нормативний акт в цілому було перенесено основні елементи правової конструкції традиційного узуфрукта. Це проявляється не лише в обсязі його прав, але й обов'язках узуфруктарія, який зобов'язаний використовувати об'єкт узуфрукта лише за цільовим призначенням, утримувати його в належному стані, за власний рахунок проводити поточний ремонт та ін. Оскільки узуфрукт належить до

абсолютних прав, право узуфруктарія на об'єкт узуфрукта захищається не лише від будь-якої третьої особи, але й від самого власника, який зобов'язаний утримуватись від дій, що виходять за межі «голої власності», яка залишається в нього після встановлення узуфрукта.

Оскільки узуфруктарієм державного майна може бути лише юридична особа, однією із підстав припинення цього виду узуфрукта є її ліквідація. До інших підстав належать: загибель або припинення існування об'єкта узуфрукта, його погіршення до стану, що унеможливило використання за призначенням; закінчення п'ятирічного строку, якщо він був встановлений на цей строк; дострокове припинення узуфрукта, якщо він був встановлений безстроково. Існують й інші підстави припинення узуфрукта, втім їх перелік є виключним.

На основі аналізу Закону України № 4196-IX та проєкту ЦК України у контексті врегулювання права узуфрукта державного та комунального майна (ст. 504), слід зазначити, що Проєкт передбачає зміни щодо строку узуфрукта. Зокрема, відповідно до ч. 8 ст. 504 Проєкту, узуфрукт може бути встановлений на певний строк, до настання певної події або до досягнення певної мети. Натомість Закон України № 4196-IX передбачає можливість встановлення узуфрукта строком на п'ять років або безстроково. Крім того, у ч. 9 ст. 504 Проєкту чітко визначено, що підставою встановлення цих видів узуфрукта є договір. Водночас згідно із Законом України № 4196-IX, підставою встановлення узуфрукта комунального майна є рішення уповноваженого органу місцевого самоврядування, а узуфрукта державного майна – рішення уповноваженого органу управління) [1], [22]. Таким чином, Проєктом розширюються можливості визначення строку узуфрукта державного та комунального майна, а також спостерігається відхід від адміністративної моделі встановлення узуфрукта, посилення диспозитивних засад регулювання, що є свідченням орієнтації Проєкту на приватноправову природу зазначеного речового права.

Незважаючи на вже зроблені важливі кроки щодо впровадження інституту узуфрукта в правову систему України, можливості цієї речово-правової конструкції виходять далеко за межі права користування державним або комунальним майном. На наше переконання, якраз приватні особи є найбільш зацікавленими у розвитку узуфрукта, і, завдяки перспективі його запровадження в ЦК України, відкриваються нові можливості для них.

Відсутність інституту узуфрукта у ЦК України, викликає необхідність висвітлити підходи до розуміння узуфрукта, перш за все, на основі зарубіжних доктринальних положень, а також законодавчих джерел. Враховуючи те, що витoki сучасний інститут узуфрукта у більшості правових систем бере саме у римському цивільному праві, візьмемо за основу визначення узуфрукта Дигестами Юстиніана, в яких він тлумачиться як «право користуватися чужими речами та отримувати з них плоди з дотриманням обов'язкової умови щодо збереження цілісності субстанції речей» [50]. З позиції приватного права Стародавнього Риму узуфрукт являв собою право на матеріальну річ, об'єктом якого були неспоживні речі, що використовувалися в господарській діяльності та приносили прибуток чи дохід власнику. До таких об'єктів належали маєтки, а також частини житлових будівель, зокрема кімнати. Визначення об'єкта узуфрукта відіграло важливу роль під час вирішення питань щодо особи, яка мала отримувати плоди з використаної речі, а також щодо їхнього розподілу [33, с. 41]. Обов'язковість зв'язку об'єкта узуфрукта та особи узуфруктарія вказує на персоніфікацію узуфрукта, його належність до особистих сервітутів.

Подібний підхід використовується у німецькому цивільному праві. За нормами Книги 3 НЦУ узуфрукт, земельний сервітут, обмежений особистий сервітут належать до видів сервітуту. Зміст узуфрукта розкривається у § 1018 як можливість обтяження земельної ділянки «на користь відповідного власника іншої земельної ділянки таким чином, що він може користуватися земельною ділянкою в індивідуальних відносинах або таким чином, що над земельною ділянкою не можуть бути вчинені певні дії, або таким чином, що

здійснення права, яке випливає з права власності, виключається на обтяжене майно щодо іншого майна (сервітуту). М. Федорко відмічає, що встановлення передбачених § 1018 «негативних сервітутів» переважно пов'язуються «з встановленням зобов'язання не погіршувати умови експлуатації іншої земельної ділянки» [51, с. 265].

Наведемо й інші, засновані на чинному у країнах з різними правовими системами законодавстві підходів до визначення узуфрукта, які дозволять більш детально розкрити його зміст та особливості. Енас Мохаммад Алькодсі на основі законодавства ОАЕ визначає «право узуфрукта як право в натуральній формі, яке дозволяє його носієві (бенефіціару) користуватися та використовувати актив, який належить іншим, однак він/вона пов'язані лише правом, що реальний власник зобов'язаний надати бенефіціару узуфрукта» [52]. Нгуєн Хонг Хай, базуючись на В'єтнамському Цивільному кодексі, який рецепіював узуфрукт у 2015 році, розкриває його як «речове право, згідно з яким узуфруктарій може безпосередньо володіти та контролювати майно, що перебуває у власності іншої особи, для користування та одержання з цього майна, відповідно до Кодексу та відповідних законів, незалежно від волі чи дій власника майна» [53].

Поруч з позицією залічення узуфрукта до речових прав на чуже майно, існує й інший підхід. Французький дослідник Марк Нікод, не заперечуючи, що домінуючим є підхід, згідно з яким узуфрукт є правом, похідним від права власності внаслідок розподілу його складових елементів, робить акцент на «старій романістській ідеї квазі-власності узуфруктарія або на узуфруктуарній власності». Вона полягає у тому, що узуфруктарій розглядається «як сам власник». Зазначене відтворене і в ст. 578 ФЦК як «право користування речами, якими володіє інший, «як і сам власник», але несе відповідальність за збереження їхнього майна». Марк Нікод звертає увагу на цей підхід як такий, що відрізняється від узуфрукта, відтвореного в інститутах Юстиніана, а, отже, вбачає у цьому свідчення існування іншої школи середньовічних романістів, для яких зазначене право було зменшеним

відображенням права власності [54]. Водночас автор все ж таки визнає, що «майнові прерогативи узуфруктарія обмежені тягарем, покладеним на нього щодо «збереження сутності» речі. У цьому відношенні узуфрукт, очевидно, не можна порівняти з повною власністю. Насправді це лише зменшена властивість. Його обмеження є подвійним: з часом це щонайбільше життєва властивість; що стосується його атрибутів, то воно обмежується насолодою добром. Отже, структурно воно виглядає як спільна власність, тобто розділена між чистим власником і узуфруктарієм... .. загалом, тексти Цивільного кодексу свідчать про досить рівноправні відносини між узуфруктом та голою власністю, кожна з яких має свій об'єкт і призначення» [54].

На нашу думку, узуфрукт, незважаючи на подібність правомочностей власника та узуфруктарія, не може бути «зменшеним відображенням права власності». Користування узуфруктарієм об'єктом узуфрукта «як сам власник» є його обов'язком, яким підкреслюються межі такого користування, обсяг його правомочностей. Власник, на відміну від користувача чужим майном, якщо це не заборонено законодавством, має право користуватись майном, виходячи за межі його призначення, а узуфруктарій лише як власник, який здійснює користування майном за призначенням. На це звертає увагу і І. Ваганова. Досліджуючи римське класичне право, авторка відмічає подібність користування річчю узуфруктарієм та власником. Водночас, застереження полягало в обов'язку узуфруктарія діяти без шкоди інтересам другого власника речі – власника-пропріетарія, що забезпечувалося шляхом надання остатньому гарантії, яка полягала в обов'язку узуфруктарія збереження речі під загрозою виплати грошової компенсації [10, с. 13].

Українська правова доктрина також не позбавлена напрацювань у цій сфері. Р. Майданик, Н. Майданик та Н. Попова, узагальнюючи існуючі концепції узуфрукта тлумачать його як речове право особистого володіння для користування, яке може визнаватись самостійним речовим правом на чуже майно або різновидом сервітуту. Науковці тлумачать узуфрукт як

речове право на чуже майно, яке має особистий характер, відповідно до якого особа здійснює правомочності володіння та користування річчю згідно її призначення. Вказане обмежене речове право надається власником нерухомої або рухомої речі іншій особі – узуфруктарію, володільцю для користування, якими можуть бути фізичні або юридичні особи [33, с. 41, 42]. Автори узуфрукт розкривають як «право власника речі надати іншій особі – фізичній або юридичній (узуфруктарію) – право володіння і користування такою річчю, отримання її плодів на тих самих умовах, що і власник, але з обов'язком збереження сутності речі (узуфрукт) [33, с. 47]. О. Павленко та Л. Красицька також вносять пропозицію визначати узуфрукт як «право користування чужим майном із одержанням доходів» [36, с. 86]. В. Жереб під узуфруктом пропонує розуміти «невідчужуване і непередаване право особи щодо володіння та користування річчю, встановлене договором або рішенням суду, згідно з яким узуфруктарій платно або безоплатно здійснює свої правомочності, має вигоди від використання речі і несе витрати з її утримання протягом певного терміну або довічно, зберігаючи дане право при зміні власника» [55, с. 105]. Г. Ковалик узуфрукт окреслює як «один із найважливіших особистих сервітутів» [56, с. 58].

Узуфрукт також може визначатись як «нерухоме майно». Наприклад, відповідно до Конвенції між Урядом України і Урядом Італійської Республіки про уникнення подвійного оподаткування доходів і капіталу та попередження податкових ухилень від 26 лютого 1997 року, у цілях оподаткування доходів, що одержуються резидентом Договірної Держави від нерухомого майна, яке розташоване у другій Договірній Державі, узуфрукт нерухомого майна розглядається як нерухоме майно [57].

М. Михайлів відмічає, що у французькому цивільному законодавстві узуфрукт у переважній більшості випадків є позиттєвим правом, що «надає його володільцю право користування, з можливістю вилучення плодів, продукції і доходів, будь-яким майном, що належить іншій особі, за умови збереження суті такого майна» [58, с. 60-61]. Дослідниця звертає увагу на

об'єднання у змісті узуфрукта двох правомочностей – права користування, а також права на вилучення з такої речі плодів і доходів [58, с. 60-61].

Клара Грігсті до характерних рис узуфрукта зараховує:

– тимчасовість користування, адже аналізоване речове право надає уповноваженій особі можливість використання майна та одержання вигоди від нього, не знищуючи і не змінюючи його основного характеру. Узуфрукт є тимчасовим користуванням, тривалість якого передбачається у своїй перевазі у договорах;

– відсутність права власності, оскільки в результаті встановлення узуфрукта право власності не передається узуфруктарію. За власником зберігається право власності. Після припинення узуфрукта до власника повертається контроль над належним йому на праві власності майном;

– обов'язки сторін. Зазначена риса вказує на те, що кожна сторона узуфрукта має належний йому внаслідок встановлення обмеженого речового права обсяг обов'язків. Обов'язком власника є збереження майна, натомість узуфруктарій зобов'язаний користуватись переданим йому майном відповідально. Встановлення взаємної відповідальності сторін дозволяє забезпечити баланс між правами власника, а також привілеями узуфруктарія;

– типи узуфрукта – є вказівкою на існування різних його видів, для кожного з яких передбачено певні правила та умови;

– виникнення та припинення. Узуфрукт виникає та припиняє свою дію за наявності певних підстав. Підставами для виникнення узуфрукта є: договір, заповіт або закон. Підставами його припинення може бути закінчення встановленого строку його дії, смерть узуфруктарія та ін. [45].

На основі вищезазначених рис узуфрукта, виснуємо, що узуфрукт, будучи речовим правом, має не лише ознаки, властиві йому як речовому праву у цілому, а й особливості, притаманні саме цьому обмеженому речовому праву. Серед кваліфікаційних ознак, які, з позиції Г. Харченка, «у своїй сукупності визначають речовий характер цивільних прав, є: абсолютність речових прав; самостійне і самодостатнє правове панування

особи над об'єктом; майновий характер речових прав» [44, с. 431, 432]. Перелічені ознаки характеризують і право власності, яке надає можливість власнику самостійно, на власний розсуд визначати свою поведінку щодо належного йому майна, і обмежені речові права, які ґрунтуючись на праві чужої власності, надають можливість невластнику правомірно користуватись неналежним йому на праві власності майном з метою задоволення власних потреб.

З-поміж існуючих обмежених речових прав, кожне з яких має характерні їм ознаки, узуфрукт, на думку Г. Ковалик, вирізняється тим, що: у межах цього права узуфруктарій знаходиться у безпосередньому відношенні саме до речі, а не до її власника; є правом на чужу річ; суть цього права у користуванні річчю та отриманні із неї плодів; обов'язок збереження цілісності субстанції речі протягом усього періоду існування узуфрукта, не змінюючи її сутності; невідчужуваність узуфрукта та його тісний зв'язок з узуфруктарієм» [56, с. 58-60].

Враховуючи існуючі доктринальні підходи, відповідно до яких узуфрукт традиційно розглядається як обмежене речове право, доцільно сформулювати його основні ознаки. Узуфрукт є самостійним обмеженим речовим правом на чуже майно, функціонування якого, незважаючи на похідний від права власності характер, здійснюється автономно від нього. Це право має абсолютний характер, що означає, що воно протистоїть невизначеному колу осіб, у тому числі власнику, та забезпечується універсальним речово-правовим захистом. Ознакою узуфрукта є також право слідування, яке проявляється у збереженні чинності цього права щодо речі незалежно від зміни її власника. Особливістю узуфрукта є поєднання у його змісті двох базових правомочностей – користування майном та отримання його плодів, продукції і доходів. Істотною ознакою узуфрукта є обов'язок узуфруктарія щодо збереження субстанції речі, що полягає у забороні її знищення, погіршення або істотної трансформації (такої, що унеможливило повернення речі до первісного стану). Особистий та невідчужуваний

характер узуфрукта є ознакою, що проявляється у його невід'ємному зв'язку з особою узуфруктарія.

Узагальнюючи існуючу нині практику багатьох зарубіжних країн у сфері речових прав, а також зміни у національному законодавстві, суб'єктами узуфрукта, за загальним правилом, можуть бути будь-які учасники цивільних правовідносин.

Предметом узуфрукта є рухомі і нерухомі речі, як такі, що використовуються, так і такі, що не використовуються у підприємницькій діяльності, природні ресурси, а також майнові права, зокрема, корпоративні паї, частка у праві спільної власності. Майно, яке є предметом цього обмеженого речового права, може перебувати у приватній, комунальній або державній власності. Залежно від країни, на території якої встановлюється узуфрукт, її законодавством можуть бути встановлені обмеження щодо об'єктів цього права. Так, за правилами, закріпленими українським законодавством, існує заборона встановлення узуфрукта державного та комунального майна на земельні ділянки. Отже, майно, яке перебуває у державній або комунальній власності, може передаватись узуфруктарію у користування для отримання вигод, відповідно до наданих йому правомочностей, за винятком земельних ділянок.

Звернемо увагу на те, що, на відміну від Закону України № 4196-ІХ, який закріплює термін майно як об'єкт цивільних прав, згідно ст. 503 проєкту ЦК України предмет узуфрукта є більш конкретизованим. Так, ним можуть бути: рухома або нерухома річ, єдиний майновий комплекс, приналежності речі та інше майно, що входить до складу узуфрукта [1]. На відміну від чинного ЦК України, у ст. 190 якого майно розкривається як «окрема річ, сукупність речей, майнові права та обов'язки» [23], проєкт ЦК України, уникаючи його чіткої дефініції, зосереджується на конкретних об'єктах цивільних прав, зокрема речах, правах, активах [1].

Узуфрукт зазвичай надається на певний строк або за певних умов. З метою забезпечення можливості користувача вилучати корисні властивості

отриманої речі, на власника може покладатися обов'язок збереження майна в належному стані під час існування узуфрукта. Узуфруктарій, наділяючись правомочностями володіння і користування, водночас не має права розпоряджатись ним або суттєво змінювати його без згоди власника протягом усього строку узуфрукта. З обов'язку узуфруктарія здійснення узуфрукта дбайливо та у відповідності до його призначення слідує зобов'язання користувача відшкодувати власнику шкоду, завдану майну, в тому числі, якщо вона спричинена його винними діями або недбалістю.

Встановлення узуфрукта не позбавляє власника правомочності розпорядження майном. Він має право відчужувати його без згоди узуфруктарія, водночас це майно переходить до нового власника обтяженим правом узуфрукта. Також здійснення правомочності розпорядження не повинно порушувати прав узуфруктарія.

Зміст узуфрукта полягає у наданні узуфруктарію майна у володіння для користування (із зобов'язанням його збереження) та одержання плодів, продукції і доходів від його використання на тих самих умовах, що і власник. Витрати, пов'язані із утриманням та експлуатацією майна несе узуфруктарій.

Аналогічний підхід простежується і в проєктах рекодифікації цивільного законодавства України. Так, у Верховній Раді України зареєстровано проєкти Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) – від 22 січня 2026 року № 14394, від 6 лютого 2026 року № 14394-2 та проєкт Цивільного кодексу України від 9 квітня 2026 року № 15152. Відмінності між проєктами щодо права узуфрукта не змінюють його правової природи як обмеженого речового права, а мають переважно редакційно-технічний характер.

Отже, в умовах євроінтеграції України та рекодифікації цивільного законодавства узуфрукт набуває особливого значення як правова конструкція, спрямована на гармонізацію національного речового права із європейськими стандартами. Правовою основою встановлення узуфрукта є надання власником на передбачених законом підставах узуфруктарію

правомочності володіння та користування належним йому майном із одночасним збереженням за собою права розпорядження ним. Сукупність окреслених у підрозділі ознак дає змогу визначити узуфрукт як обмежене речове право, що забезпечує можливість економічної експлуатації речі узуфруктарієм за умови збереження її цілісності, а також гарантує інтереси власника щодо збереження належного йому майна.

#### **1.4. Правові моделі інституту узуфрукта в європейських правових системах**

Рецепція римського приватного права стала одним із ключових чинників формування національних правових систем, забезпечивши їм концептуальну та інституційну основу. Як зауважує С. Гринько, «процес рецепції римського приватного права відбувався, насамперед, у країнах Західної і Східної Європи. При цьому ідеї римських юристів впливали на розвиток структури і змісту національного права, а також на всю історію його розвитку» [59].

Правова система України не є винятком. Водночас наша країна, належачи до романо-германської правової сім'ї, не запровадила в повному обсязі всіх ефективних правових інструментів, які успішно функціонують у правопорядках європейських країн. Крім того, «сучасне речове право характеризує його поступова трансформація від формально визначених законом до гнучко регульованих речових прав з більш широким колом об'єктів і змістом речових прав на основі принципу відносно відкритого переліку таких прав» [60, с. 62-63]. Тому, якщо на початковому етапі становлення приватного права чинні правові механізми у сфері речового права задовольняли учасників цивільних правовідносин, нині розвиток суспільних відносин досягнув такого рівня, що виникла об'єктивна потреба у впровадженні нових правових інструментів для їх належного врегулювання. У цьому контексті, враховуючи слушне зауваження В. Цюри, що «узус та

узуфрукт як класичні інститути обмежених речових прав та різновиди сервітутів уже давно повинні були посісти чільне місце у масиві нормативного регулювання ЦК України» [61, с. 104], запровадження інституту узуфрукта є своєчасним і доцільним.

Цей інститут, як вже зазначалося, є «продуктом» римських юристів, тому для його якісного запровадження в Україні ключового значення набуває ґрунтовний аналіз правових систем країн, які рецепіювали узуфрукт і мають успішну та тривалу практику його застосування у регулюванні суспільних відносин. Серед таких країн провідне місце займають Федеративна Республіка Німеччина та Французька Республіка.

За § 1030 НЦУ «річ може бути обтяжена таким чином, що особа, на користь якої встановлене обтяження, має право отримувати вигоди від речі (узуфрукт)» [62]. Інше формулювання, хоча і з певною мірою подібним функціональним змістом віднаходимо у ФЦК. Узуфруктні відносини регулюються Розділом III «Про узуфрукт, користування та право проживання» Книги II «Про речі та різні модифікації права власності». Статтею 578 ФЦК поняття узуфрукта розкривається як «право користування речами, які належать іншій особі, подібно до самого власника, але з обов'язком зберігати їхню сутність» [63].

Відмінність концептуальних підходів у французькому та німецькому цивільному законодавстві полягає насамперед у тому, що німецький підхід характеризується визначенням узуфрукта через обтяження речі, що відображає речово-правову конструкцію такого обтяження. Натомість французьке законодавство акцентує увагу на змісті права узуфруктарія, якому притаманна персоналізованість і функціональна спрямованість. Вже на рівні дефініції окреслюються ключові правомочності (користування річчю подібно до власника) та обов'язок (збереження її сутності) користувача.

Орельєн Бамде, розкриваючи зміст встановленого у ФЦК поняття, під «сутністю речей» розуміє «ключові ознаки майна, ті, що його структурують і відсутність яких позбавляє його ідентичності» [64]. За цим визначенням

«обов'язок зберігати сутність речей» належить узуфруктарію. Саме він, наділяючись правом користування предметом узуфрукта, зобов'язаний реалізовувати це право за таких умов і у такий спосіб, щоб річ зберігала свою сутність.

Таким чином, тільки за умови збереження сутності речі допускається користування нею у межах здійснення права узуфрукта. Позбавлення речі її сутнісних властивостей може означати втрату інтересу узуфруктарія до неї або неможливість її використання за призначенням. Так, за відсутності порушення з боку узуфруктарія до втрати сутності речі може призводити її знищення, до прикладу, при повені, землетрусі, випадковій загибелі. Вилучення речі з цивільного обороту чи її фізичне ушкодження також є підставою зміни сутності речі і може позбавити узуфруктарія можливості користування нею, а, як наслідок, призвести до втрати інтересу узуфруктарія до такої речі.

Узуфруктарій може запобігти зміні сутності речі шляхом використання її за призначенням. Залежно від підстави виникнення права узуфрукта такий обов'язок може бути передбачений законом, договором, або волею власника майна, якщо узуфрукт установлено заповідачем [65, с. 149]. Водночас поняття «використання речі за призначенням» не завжди є однозначним і може піддаватися різному тлумаченню як власником майна, так і узуфруктарієм. Так, зі змісту рішення Касаційного суду Франції від 2 лютого 2005 року у справі № 03-19.729 вбачається, що власник майна заперечував право узуфруктарія укласти договір комерційної оренди, оскільки, на його думку, це могло призвести до зміни призначення земельних ділянок. Натомість Суд зазначив, що такий договір відповідав вимогам законодавства, не порушував прав співвласників, а після закінчення строку оренди існувала можливість повернення майна до попереднього стану. За таких обставин реалізація прав за договором не впливала на сутність майна [66]. Отже, Суд наголосив, що «зміна первісного стану майна з можливістю повернення його після закінчення узуфрукта у попередній стан, свідчить про

відсутність нанесення під час користування майну такої шкоди, яка призводить до зміни його субстанції. Таке користування не змінює сутності майна і, відповідно, не порушує право власності» [65, с. 150].

У § 1030 НЦУ відсутня пряма вказівка щодо обов'язку збереження сутності майна, однак зміст цієї вимоги може бути виведений з інших положень. Зокрема, у § 1036(2) НЦУ передбачено, що узуфруктарій наділений обов'язком зберігати попереднє економічне призначення речі, а згідно § 1037 НЦУ забороняється переробляти майно або істотно змінювати його характер. Одночасно, не забороняється, в тому числі, «зведення нових споруд, необхідних для видобутку різних компонентів ґрунту, включно з каменем, піском, глиною. При цьому встановлюється застереження, що таке будівництво не повинно суттєво змінювати економічне призначення майна» [62].

Ключові положення щодо встановлення узуфрукта містяться у ст. ст. 579 – 581 ФЦК. Відповідно до ст. 579 ФЦК підставами встановлення узуфрукта визнаються закон або волевиявлення особи. Стаття 580 ФЦК визначає можливі строки дії права узуфрукта. Зокрема, він може встановлюватися на певний строк або бути безстроковим. Також строк дії узуфрукта може залежати від певної умови. Предметом узуфрукта може бути будь-яке рухоме або нерухоме майно (ст. 581 ФЦК) [63].

НЦУ, аналогічно ФЦК, також передбачає можливість встановлення узуфрукта щодо будь-якого рухомого чи нерухомого майна (§§ 1031, 1032 НЦУ). Крім того, об'єктом узуфрукта можуть бути й майнові права (§ 1068 НЦУ) [62]. Разом з тим, необхідно звернути увагу на відмінності у правовому режимі певних видів майна. Якщо нерухоме майно складається з головної речі та її приналежностей, їх передача на праві узуфрукта має певні особливості. За домовленістю сторін при переданні такої нерухомої речі узуфрукт охоплює як головну річ, так і її приналежності. У разі відсутності спеціальної домовленості між власником майна та узуфруктарієм, слід виходити з того, що узуфрукт поширюється також на приналежності речі,

якщо інше не встановлено законом або договором. Сторони складають опис переданого майна. Такий документ підписується власником майна та узуфруктарієм і підлягає нотаріальному посвідченню у випадку, якщо одна із сторін вимагає цього (§ 1035 НЦУ) [62].

Якщо у користування передається сукупність речей, то на підставі системного тлумачення положень НЦК, зокрема § 1085 НЦУ, можна дійти висновку, що узуфрукт щодо такого об'єкта може встановлюватися тільки шляхом набуття узуфруктарієм права користування кожною окремою річчю, що входить до складу майна [62]. Така конструкція сприяє індивідуалізації обсягу прав узуфруктарія щодо кожної речі, яка входить до складу майна, та уникненню невизначеності щодо поширення узуфрукта на окремі його складові.

Серед закріплених НЦУ підстав встановлення узуфрукта є договір та набувальна давність. Відповідно до § 1032 НЦУ, з метою встановлення узуфрукта на рухому річ, окрім передачі її власником користувачеві, необхідно, щоб обидві сторони погодилися на те, що йому належатиме це право. Згідно § 1033 НЦУ, досліджуване речове право також може бути набути в силу давності володіння [62].

У науковій літературі наголошується на значному обсязі положень німецького цивільного законодавства, що регулюють узуфрукт, та на високому рівні їх деталізації. Правове регулювання інституту узуфрукта у німецькому праві має такі ознаки: «узуфрукт належить до одного з різновидів особистого сервітуту і розкривається як право користування чужою річчю з можливістю вилучення з неї плодів і доходів за умови збереження сутності речі; законодавством закріплюється значний перелік об'єктів узуфрукта, однак існує заборона встановлення узуфрукта на узуфрукт; з метою встановлення узуфрукта власник речі та узуфруктарій повинні укласти речовий договір, в той же час рухомі речі можуть переходити у користування за набувальною давністю; узуфрукт на право регламентується встановленими для уступки права правилами; серед основних підстав припинення цього

речового права смерть узуфруктарія або припинення юридичної особи, поєднання в одній особі власника речі та узуфруктарія, відмова узуфруктарія від свого права тощо» [61, с.105-106].

У цілому підходи до регулювання узуфрукта у німецькому та французькому цивільному праві мають подібний характер. В той же час, ФЦК закріплена можливість встановлення узуфрукта на узуфрукт. Так, згідно ст. 595 ФЦК узуфруктарій має право продажу або безоплатної переуступки належного йому права [63].

Набувальна давність як підстава виникнення узуфрукта закріплена у ст. ст. 2258-2272 ФЦК, які регулюють набуття права за давністю володіння. Набуття права на цій підставі нерідко викликають суперечливі ситуації. Відповідно до рішення апеляційного суду м. Кольмар (Франція) від 03 червня 2022 року № 20/03657, «заявник, який був голим власником  $\frac{1}{2}$  частини нерухомого майна, з ціллю набуття узуфрукта, який належав його матері за набувальною давністю, повинен був довести, що ним здійснювалося володіння узуфруктом виключно, відкрито, безперервно та недвозначно. У якості доказів ним було представлено декларування доходів, отриманих від майна, тоді як батьки включали його у свою декларацію з ISF. По спливу строку давності відбулося поєднання голої власності та узуфрукта, що мало наслідком набуття сином права власності на  $\frac{1}{2}$  майна» [67].

Узуфруктарій, відповідно до ФЦК, наділяється значним обсягом правомочностей, пов'язаних із реалізацією права на отримання плодів, які приносить об'єкт узуфрукта. До них належать: природні плоди – продукти землі, приплід тварин; промислові плоди – плоди земельної ділянки, отримані внаслідок її обробітку; цивільні плоди, зокрема орендна плата за нерухомість, відсотки з належних до сплати сум тощо.

Відповідно до ст. 587 ФЦК, на праві узуфрукта можуть передаватися споживні речі, визначені родовими ознаками. Враховуючи ризик знищення або істотної зміни їх властивостей, узуфруктарій має право їх споживати, а після припинення узуфрукта – повернути речі такого ж роду, кількості, якості

та вартості [63]. Враховуючи характерні властивості окремих видів речей, законодавець передбачив особливості їх використання. Зокрема, це стосується речей, що поступовому втрачають свої властивості внаслідок використання, довічного ануїтету, виноградників, плантацій, лісу тощо.

Дотримуючись правил, встановлених ст. 595 ФЦК, узуфруктарій має право користуватися майном самостійно, а також передавати його в оренду іншій особі, продати чи безоплатно переуступити право узуфрукта [63]. «Водночас укладення окремих договорів, зокрема комерційного найму, прирівнюється до актів розпорядження. У зв'язку з цим, щоб захистити права голого власника, законодавець обмежив можливість протиставлення таких правочинів, вчинених користувачем, власнику майна» [64]. Наприклад, узуфруктарій має право укласти договір оренди нерухомого майна з метою комерційного, промислового чи ремісничого використання лише за згодою власника. У разі відсутності згоди власника таке право може бути надано узуфруктарію судом (ст. 595(4)) ФЦК [63]. Так, рішенням суду «було надано дозвіл шістьом узуфруктаріям на поновлення комерційного договору оренди на користь компанії, попри те, що один із двадцяти п'яти голих власників висловився проти, одночасно решта власників дали свою згоду» (справа суду першої інстанції м. Париж № 24/10440 від 10 жовтня 2024 року) [68].

Ключове значення для узуфруктарія має можливість користуватися чужим майном «як сам власник». Реалізуючи це право, відповідно до ст. 597 ФЦК, він має право «користуватися усіма правами, якими може користуватися власник, і він користується ними як сам власник» [63]. Разом з тим, встановлені законом приписи визначають межі прав узуфруктарія. Зокрема, дозвіл діяти «як сам власник» не перетворює його на власника, а лише залишає за ним статус користувача чужим майном. До прикладу, положення ст. 598 ФЦК дозволяють йому користуватися шахтами та кар'єрами, які працюють на момент відкриття користування, і позбавляють його права на шахти і кар'єри, які ще не відкриті, на торфовища, експлуатація яких ще не розпочалася, на будь-які скарби, які можуть

виявитися протягом терміну користування [63]. Схожий підхід застосовується і в НЦУ, в тому числі щодо непоширення права узуфруктарія на частку власника у будь-якому скарбі, знайденому в майні (§ 1040 НЦУ) [62].

Принцип «як сам власник» застосовується й до виконання обов'язків узуфруктарієм. Він зобов'язаний зберігати сутність речі, нести поточні витрати на утримання й користування нею, використовувати річ за призначенням (ст. 589 ФЦК), надавати забезпечення для розумного користування (ст. 601 ФЦК), здійснювати поточний ремонт (ст. 605 ФЦК) та ін. Зміст обов'язку нести поточні витрати на утримання й користування річчю полягає у сплаті на протязі усього часу, поки діє узуфрукт, обов'язкових платежів, які покриваються з доходів майна (податок на нерухомість, податок на землю та ін.). Тобто це усі внески та витрати, що традиційно вважаються витратами на плоди (ст. 609 ФЦК) [63].

За правилами, встановленими німецьким цивільним законодавством, на узуфруктарія покладаються обов'язки щодо здійснення ремонту й оновлення в межах звичайного утримання речі (§ 1041 НЦУ), несення публічних тягарів (§ 1047 НЦУ), а також повернення речі власнику після припинення узуфрукта (§ 1055 НЦУ) тощо [62]. Важливим, передбаченим НЦК обов'язком узуфруктарія, є страхування майна, в тому числі від пожежі, за умови, що страхування відповідає належному веденню бізнесу (§ 1045(1) НЦУ). Зазначене правило, покладаючи обов'язки на узуфруктарія, водночас спрямоване на захист інтересів обох сторін. Сплата страхових внесків, а також здійснення платежів у разі, якщо майно вже застраховане, є обов'язком узуфруктарія [62].

Правами та обов'язками наділяється не лише узуфруктарій, але й власник майна. Найперше законом встановлена заборона будь-яким чином завдавати шкоди правам узуфруктарія (ст. 599 ФЦК). Водночас це правило не означає повного позбавлення можливості здійснення ним права власності. Власник зобов'язаний проводити капітальний ремонт, нести необхідні

витрати, здійснювати контроль за користуванням узуфруктарієм майном. Так, за ст. 603 ФЦК, «у разі ненадання узуфруктарієм належного забезпечення власник має право вимагати продажу рухомих речей, що швидко псуються або не підлягають тривалому зберіганню, з метою подальшого інвестування отриманої виручки» [63].

Власник має право на захист своїх прав у разі їх порушення або загрози порушення з боку узуфруктарія. Згідно §§ 1051-1054 НЦУ, якщо узуфруктуарієм не надано забезпечення у передбачений строк, суд, за вимогою власника може передавати здійснення права користування призначеному управителю. Крім того, у разі незаконного використання майна узуфруктарієм, незважаючи на попередження власника, з боку суду може бути застосовано відповідні засоби захисту [62].

З огляду на те, що під час дії узуфрукта обсяг правомочностей власника майна істотно обмежується, між ним та узуфруктарієм нерідко виникає напруженість у правовідносинах. Наприклад, «при встановленні довічного узуфрукта існує проблема виникнення невизначеності у часі. Власник опиняється в ситуації очікування, тривалість якої є невідомою, що може розцінюватися як дисбаланс, значною мірою, якщо узуфруктарій молодший від нього» [69]. Питаннями, які викликають напруженість між власником та узуфруктарієм, є також відмежування капітального та поточного ремонтів, сплата податків тощо.

Підставами припинення узуфрукта за нормами ФЦК є смерть узуфруктарія, закінчення строку узуфрукта, поєднання в одній особі власника та узуфруктарія, невикористання узуфрукта протягом тридцяти років, знищення майна, зловживання узуфруктарієм правом користування (ст. 617 ФЦК) [63]. НЦУ, подібно до положень ФЦК, серед підстав припинення узуфрукта виділяються смерть узуфруктарія (§ 1061 НЦУ), поєднання узуфрукта щодо рухомої речі з правом власності (§§ 1063, 1072 НЦУ), відмова узуфруктарія від права користування (§§ 1064, 1072 НЦУ) тощо [62].

Аналіз положень ФЦК та НЦУ дає підстави для внесення пропозицій до проєкту ЦК України, які сприятимуть забезпеченню інтересів власника майна та узуфруктарія. Пропонується:

викласти п. 2 ч. 6 ст. 510 у такій редакції:

«Узуфруктарій має право на розробку родовищ на земельній ділянці, переданій йому на праві узуфрукта, якщо інше не встановлено договором;

доповнити ст. 510 пунктом 8:

«Узуфруктарій не має права на скарги, виявлені під час дії узуфрукта в речі, що перебуває у його користуванні»;

частину 8 ст. 511 викласти в такій редакції:

«Узуфруктарій зобов'язаний застрахувати індивідуально визначене майно, передане в узуфрукт, якщо іншого не встановлено договором або законом. Інше майно страхується у випадках, встановлених договором або законом, якщо таке страхування є звичайним для користування відповідним майном.

Якщо майно, на яке встановлено узуфрукт, застраховане, у період дії узуфрукта страхові внески сплачує узуфруктарій.

У разі настання страхового випадку право на страхове відшкодування належить узуфруктарію, якщо іншого не встановлено договором страхування або законом».

Отже, інституту узуфрукта, закріпленому в правових системах Німеччини та Франції, притаманна низка характерних рис, що поєднуються із збереженням сутнісних ознак класичного узуфрукта. Зокрема, йому властивий обмежений, порівняно з правом власності як найбільш повним правом, характер; можливість користування узуфруктарієм чужим майном із отриманням його плодів та доходів, обов'язок узуфруктарія зберігати сутність майна. Підхід, за якого із збереженням основних рис узуфрукта національне законодавство конкретної країни запроваджує власні особливості його правового регулювання, простежується також у законодавстві низки інших європейських країн.

Так, згідно ст. 979 Цивільного кодексу Італії, узуфруктарій має право користуватися річчю за умови збереження її економічного призначення. Недотримання цього обов'язку розглядається як порушення права власника та надає останньому право вимагати припинення узуфрукта у зв'язку із зловживанням правом з боку узуфруктарія, а також відновлення майна до стану, в якому воно перебувало на момент передачі в узуфрукт, шляхом пред'явлення заперечувального позову [70]. Відповідно до ст. 253 Цивільного кодексу Польщі, обсяг прав узуфруктарія може бути обмежений шляхом виключення права на одержання окремих плодів, які приносить річ, або щодо окремих частин нерухомого майна, переданого в узуфрукт [71]. Це, на нашу думку, додатково підкреслює обмежений характер узуфрукта порівняно з правом власності, а також свідчить про те, що «метою є не набуття правового становища, тотожного правовому становищу власника майна, а одержання майнової вигоди від використання майна, яке не належить узуфруктарію на праві власності» [65, с. 152].

А. Рябчинська підкреслює застосування концепції ««економічної власності» у правових системах романо-германської правової сім'ї, що передбачає передачу власником майна права на отримання плодів економічному власнику» [72, с. 51-52]. Порівнюючи концепції «бенефіціарної власності» в англо-американському праві й «економічної власності» в цивільному праві країн континентальної системи права, науковиця виснує, що «бенефіціарна власність» за англо-американським правом є «встановлені системою права справедливості майнові права на довірче майно, яке передається бенефіціару як реальному економічному власнику цього майна» [72, с. 53].

Обґрунтовуючи позицію, що узуфрукт у цивільному праві має схожі риси з «бенефіціарною власністю» за загальним правом, на основі аналізу положень цивільних кодексів окремих країн континентальної системи права, таких як Молдова, Польща, Німеччина та Угорщина, авторка виділяє спільні та відмінні риси бенефіціарного власника та узуфруктарія. Так, в межах обох

конструкцій – трасту та узуфрукта – відбувається поділ права власності на окремі правомочності. В першому випадку юридичне право власності закріплено за довірчим власником, а бенефіціарний власник має право на отримання доходів від довірчого майна, однак не за загальним правом, а тільки за правом справедливості. У випадку встановлення узуфрукта право власності, в тому числі право розпорядження, залишається за «голим» або «номінальним» власником, а узуфруктарію належить право володіння, користування та отримання доходів від майна [72, с. 53].

На противагу бенефіціарному власнику за трастом, узуфруктарій, з дотриманням встановлених законодавством відповідної країни правил, здійснює управління майном, що належить власникові. Цей обов'язок він виконує так само, як і сам власник. Для належного виконання цього обов'язку узуфруктарій повинен мати повну цивільну дієздатність, яка не є обов'язковою вимогою для бенефіціарного власника [72, с. 53].

Відмінною рисою є також те, що за законодавством країн англо-американської правової системи бенефіціарний власник має право відчужити свій бенефіціарний інтерес. Винятком є випадок, коли бенефіціаром трасту є особа, визнана недієздатною або обмеженою у цивільній дієздатності. Натомість у законодавстві більшості країн континентальної правової системи закріплено принцип невідчужуваності узуфрукта, тобто узуфруктарій позбавлений права передавати це право користування іншій особі як на підставі договору, так і шляхом універсального правонаступництва. Водночас А. Рябчинська, звертає увагу на можливість передачі узуфруктарієм права здійснення узуфрукта третій особі – платно або безоплатно, на певний строк або без його встановлення, протягом дії узуфрукта, що характеризує це право як особисте, тісно пов'язане з особою узуфруктарія [72, с. 53].

І право бенефіціарного власника, і право узуфруктарія, у випадку їх порушення, підлягають захисту. Залежно від особи, яка порушила право, бенефіціарний власник наділений правом подачі особистого позову до

довірчого власника та речового – до третіх осіб, окрім добросовісного набувача, який набув довірче майно за винагороду [72, с. 53-54].

Існують країни, в межах яких діють дві правові системи. Наприклад, у Канаді у більшості провінцій діє англо-американська правова система, однак провінцією Квебек було прийнято романо-германську. Вплив ФЦК в межах предмета нашого дослідження можна простежити крізь норми Цивільного кодексу Квебеку (далі – ЦК Квебеку). За ст. 1120 Кодексу, узуфруктом є «право користування та отримання доходів від майна, що належить іншій особі, які від власного, на певний строк, з обов'язком зберігати його сутність» [73]. Як бачимо, наведене визначення відображає зміст положень, закріплених у ФЦК.

Для встановлення цього обмеженого речового права законом передбачено широкий перелік підстав, які дозволяють, перш за все, узуфруктарію використовувати корисні властивості чужого майна. Такими підставами є договір, закон, заповіт, а також, у передбачених законом випадках, рішення суду (ст. 1121 ЦК Квебеку). Максимальний строк, на який може встановлюватись узуфрукт, становить сто років. У випадку встановлення безстрокового узуфрукта, залежно від особи, на користь якої він встановлюється, він надається для фізичної особи на життя, а для юридичної особи на 30 років (ст. 1123 ЦК Квебеку) [73].

Встановлений ЦК Квебеку обсяг прав узуфруктарія надає йому можливість повною мірою використовувати корисні властивості майна, залишаючи власнику «голу власність». З врахуванням норм закону, узуфруктарій користується та отримує доходи від майна, що підлягає узуфрукту (ст. 1124 ЦК Квебеку), привласнює плоди і доходи, що приносить майно (ст. 1126 ЦК Квебеку), може, як власник, розпоряджатися усім майном під узуфруктом, яке неможливо використовувати без споживання (ст. 1127 ЦК Квебеку), має право розпоряджатися майном, яке не є споживним, однак має властивість швидко псуватись при використанні (ст. 1128 ЦК Квебеку),

передавати своє право або здавати включене до узуфрукта майно в оренду (ст. 1135 ЦК Квебека) та ін. [73].

Реалізуючи свої права, узуфруктарій водночас має виконувати встановлені Кодексом обов'язки. Розпоряджаючись споживним майном, він зобов'язаний по закінченні узуфрукта повернути власникові подібне майно тієї самої кількості та якості. Якщо це неможливо, його обов'язком є сплата вартості майна (ст. 1127 ЦК Квебеку). Під час розпорядження неспоживним майном, яке швидко псується, на нього покладено обов'язок діяти як розумний та сумлінний адміністратор (ст. 1128 ЦК Квебеку) [73].

Крім обов'язків, пов'язаних з особливими характеристиками конкретного майна, узуфруктарій зобов'язаний перед передачею йому предмета узуфрукта, якщо цього не зроблено особою, яка встановила узуфрукт, або його не звільнено від цього, скласти інвентар майна під узуфруктом (ст. 1142 ЦК Квебеку). Також, крім встановлених законом випадків, на узуфруктарія покладено обов'язок застрахувати майно або надати інше забезпечення голому власнику для гарантування виконання обов'язків (ст. 1144 ЦК Квебеку). Необґрунтоване невиконання цих обов'язків позбавляє узуфруктарія права на плоди і доходи з моменту встановлення узуфрукта до виконання ним обов'язків (ст. 1144 ЦК Квебеку) [73].

За ЦК Квебеку свої особливості має страхування предмета узуфрукта. За загальним правилом, узуфруктарій зобов'язаний застрахувати майно від звичайних ризиків, якими є, наприклад, пожежа, крадіжка. Разом з тим, і узуфруктарій, і голий власник додатково можуть здійснити добровільне страхування майна для захисту своїх прав. І, якщо у першому випадку страхові виплати належать узуфруктарію, виплати при добровільному страхуванні належать тому з них, хто скористався цим правом (ст. ст. 1144, 1148, 1150 ЦК Квебеку) [73].

На прикладі існування інститутів права власності та узуфрукта у Цивільному праві канадської провінції Квебек суддею апеляційного суду м.

Торонто (Канада) Джеральдом Дж. Ріпом було здійснено порівняльний аналіз правового статусу власника майна та узуфруктарія за цивільним правом за романо-германською правовою системою та бенефіціарного й номінального власників за англо-американською правовою системою. Зокрема ним було наведено приклад поняття цивільного права, яке впливає на право власності на майно. Ним зазначено, що «стаття 908 ЦК Квебеку встановлює, що майно, залежно від його відношення до іншого майна, поділяється на капітал, а також плоди та доходи. Стаття 947 Цивільного кодексу надає власникові майна право користуватися, володіти та розпоряджатися цим майном повністю і вільно. Це ті самі права, які в системі загального права належать бенефіціарному власнику майна.

У цивільному праві одна особа може бути голим власником (*nupropriétaire*) майна, а інша особа, яку називають узуфруктарієм, може користуватися і володіти майном. Узуфруктарій є власником узуфрукту від свого імені, зобов'язаний зберігати сутність майна (Цивільний кодекс, ст. 1120). Узуфруктарій отримує дохід від майна як власник цього доходу і не зобов'язаний звітувати перед голим власником щодо цього доходу. Така особа подібна до «бенефіціарного власника» доходу в системі загального права. Коли майно утримується номінальним власником, агентом або довірчим управителем як у юрисдикції цивільного права, так і в юрисдикції загального права, ця особа визнає, що насправді вона не є власником майна.

У праві загального права, наприклад, довірена особа (трасті) володіє майном на користь іншої особи. Довірена особа є юридичним власником, але особисто не користується атрибутами власності, такими як володіння, користування, ризик і контроль. Вона утримує майно для когось іншого, і саме ця інша особа в кінцевому підсумку має користування, ризик і контроль над майном. Також у праві загального права одна особа може мати довічне право користування майном, а інша – право залишку на те саме майно. Власник довічного права отримує доходи від майна та володіє ними; власник права залишку володіє капіталом майна. На відміну від цивільного права, у

праві загального права немає поділу майна на частини. Слово «бенефіціарний» відрізняє реального або економічного власника майна від того, хто є лише юридичним власником і володіє майном на користь іншої особи, тобто бенефіціарного власника. У обох системах – загального та цивільного права – особи, які в кінцевому підсумку отримують дохід, є власниками доходу від майна» [74].

У Сполучених Штатах Америки (далі – США), які, за виключенням штату Луїзіана, дотримуються загального права, інститут узуфрукта відсутній. Подібною до нього правовою конструкцією є довічне володіння (life estate). Довічне володіння є речовим правом на майно, яке дає його носієві можливість володіти та користуватись ним, а також відчужувати його протягом життя. Тривалість довічного володіння вимірюється життям певної особи, якою, здебільшого, є сам володільць цього права, і припиняється з його смертю. Необхідність дотримання цієї умови позбавляє довічного володільця права заповісти це майно іншій особі. Водночас довічне володіння може бути встановлене на користь іншої особи, а не самого володільця, воно також діє протягом тривалості її життя [75].

Лі-Олександра Баша, аналізуючи подібні узуфрукту конструкції в США, зазначає, що «узуфрукт може розглядатися як довічне володіння (або форма спільної власності), оскільки відсутній окремий довірчий чи титульний власник, або ж – відповідно до положень регламентів Міністерства фінансів США – як звичайний траст» [76].

Авторка також наводить приклад приватних роз'яснювальних листів (PLRs), у яких Служба внутрішніх доходів США (IRS) кваліфікувала узуфрукт як траст для цілей оподаткування доходів. Як приклад, вона наводить PLR 912103 IRS, у якому зазначено, що «узуфруктарій, окрім своїх прав узуфрукта, мав адміністративні повноваження щодо активів, які є предметом узуфрукта (подібні до ролі довіреної особи). Імовірно, звертає увагу Лі-Олександра Баша, IRS не розглядала б узуфрукт як траст для цілей

оподаткування доходів, якби узуфруктарій не мав адміністративних повноважень, подібних до тих, що були у згаданому роз'ясненні» [76].

Отже, аналіз положень узуфрукта за НЦУ та ФЦК підтверджує їх спільне римсько-правове походження та функціональну єдність, що полягає у наданні узуфруктарію права володіння і користування чужим майном із вилученням його плодів і доходів за умови обов'язкового збереження сутності речі та дотриманні інтересів власника. Водночас ключові відмінності полягають у різних концептуальних підходах до регулювання права узуфрукта. Так, німецька модель розглядає узуфрукт насамперед як речове обтяження, тоді як французьке право надає йому більш персоніфікованого характеру, ширше визначає правомочності узуфруктарія, зокрема шляхом користування споживними речами, встановлення узуфрукта на узуфрукт. Додатково встановлено, що рецепція узуфрукта в різних правових системах зумовлює різні моделі його імплементації: прикладом є досвід Канади, де в межах змішаної правової системи провінція Квебек закріпила узуфрукт у цивільному законодавстві, значною мірою відтворивши французьку модель його регулювання.

## **Висновки до Розділу 1**

У першому розділі розкрито особливості становлення та сучасного розуміння узуфрукта в цивільному праві.

1. З'ясовано, що вивчення досвіду приватноправової доктрини у сфері речових прав на чуже майно, відображеної у кодифікованих нормативних актах, які діяли на території України у різні історичні періоди, сприяє розумінню юридичної природи узуфрукта, а дослідження особливостей узуфрукта та притаманних йому правових конструкцій в реалізації права на чуже майно в історичному контексті побічно дає змогу простежити зміну ціннісних установок, які мали місце в українському суспільстві.

2. Визначено, що становлення та розвиток інституту узуфрукта на території України відповідає певній періодизації, яку доцільно поділити на такі періоди:

– *римський період (I ст. до н.е. – VI ст. н.е.)*, що характеризується формуванням класичної моделі узуфрукта, що відбулося у римському приватному праві, насамперед у Дигестах Юстиніана;

– *ранньо-рецепційний (литовсько-руський) період (XVI ст. – середина XVIII ст.)*. Охоплює правове регулювання користування чужим майном у джерелах права, що діяли на території сучасної України у складі князівства Литовського та Російської держави. У цей період було відсутнє безпосереднє закріплення узуфрукта як самостійного інституту, водночас простежуються правові конструкції, близькі до нього за змістом, зокрема довічне користування чужим майном, право доступу до об'єктів, розташованих на чужій землі, заборона відчуження права користування;

– *кодифікаційно-рецепційний період (кінець XVIII ст. – початок XX ст.)*, зумовлений рецепцією римського приватного права у цивільних кодифікаціях Австрійської та російської імперії, що діяли на українських землях. На цьому етапі узуфрукт отримав найбільш системне нормативне оформлення, водночас здебільшого розглядаючись як різновид особистого сервітуту;

– *радянський період (1917р. – 1991 р.)*, що характеризується відсутністю у законодавчих актах, що діяли у цей період, узуфрукта та інших класичних речових прав на чуже майно. Право користування чужим майном існувало переважно у формі адміністративно визначеного користування державним майном;

– *сучасний (євроінтеграційний) період (1991 р.- дотепер)*, що розпочався після здобуття Україною незалежності та пов'язаний із євроінтеграційними процесами, які поряд із розвитком ринкової економіки зумовили необхідність рекодифікації цивільного законодавства та прийняття

Закону України № 4196-ІХ, яким уперше на законодавчому рівні було запроваджено інститут узуфрукта.

3. Констатовано, що узуфрукт має спільні риси з іншими передбаченими ЦК України речовими правами на чуже майно, зокрема сервітутом, емфітевзисом, суперфіцієм та правом володіння. Зазначені правові конструкції об'єднує їх речово-правовий характер, похідність від права власності, можливість користування чужим майном без набуття права власності на нього, а також наявність самостійного речово-правового захисту інтересів уповноваженої особи. Встановлено, що реалізація узуфрукта, як і емфітевзису та суперфіцію, передбачає здійснення правомочностей володіння та користування майном.

4. Встановлено, що узуфрукт є самостійною правовою конструкцією. Його відмінними від кожного із порівнюваних обмежених речових прав рисами є зміст, функціональне призначення та обсяг правомочностей користувача. Від права володіння узуфрукт відмежовується тим, що володіння в його межах має похідний та інструментальний характер і слугує передумовою реалізації основної мети узуфрукта – користування майном шляхом одержання його корисних властивостей, у тому числі плодів та доходів. На відміну від сервітуту, який спрямований лише на задоволення конкретної потреби сервітуарія, узуфрукт забезпечує комплексне та тривале користування річчю, привласнення плодів, продукції і доходів від такого користування при збереженні її субстанції.

Найбільш спорідненим до узуфрукта визначено емфітевзис, оскільки обидва речові права передбачають користування чужою річчю з метою вилучення її корисних властивостей. Водночас емфітевзис має спеціальний предмет – земельну ділянку, що використовується для сільськогосподарських потреб, виникає виключно на підставі договору та має особливий правовий режим, що, попри спільні риси, дозволяє відмежувати його від узуфрукта.

Специфічні характеристики суперфіцію – право забудови земельної ділянки, яка передається у користування, можливість зміни субстанції речі

шляхом створення об'єктів нерухомості та його відчужуваність – відмежовують це право від узуфрукта, який базується на збереженні субстанції майна та його особистісному характері.

5. Обґрунтовано, що інститут узуфрукта у сучасному цивільному праві України перебуває на стадії становлення, а чинне законодавство фактично звужує сферу його застосування до державного та комунального майна. Водночас універсальний характер узуфрукта, можливість встановлення щодо рухомих та нерухомих речей, а також наявність спільних рис з окремими обмеженими речовими правами свідчать про доцільність подальшого розвитку цього інституту та потребу у його закріпленні у ЦК України як одного із речових прав на чуже майно.

6. Підтверджено, що правовою основою встановлення узуфрукта є «еластичність права власності», яка дозволяє власнику передавати іншій особі правомочності володіння і користування щодо належного йому майна із збереженням за собою правомочності розпорядження. Узуфрукт виникає як похідне від права власності обмежене речове право, водночас функціонує автономно та не є «зменшеним відображенням права власності». Наділення узуфруктарія можливістю користування майном «як власник» означає лише здійснення користування відповідно до призначення речі та з обов'язком збереження її субстанції, а не прирівнювання узуфруктарія до власника у повному обсязі правомочностей.

7. Уточнено специфіку узуфрукта шляхом встановлення того, що узуфрукт є самостійним обмеженим речовим правом з притаманною йому сукупністю характерних ознак, до яких належать: абсолютний характер права; безпосередній зв'язок узуфруктарія з річчю, а не з особою власника; право слідування, яке забезпечує збереження узуфрукта незалежно від зміни власника майна; поєднання правомочностей володіння, користування та отримання плодів, продукції і доходів від речі; обов'язок узуфруктарія зберігати субстанцію речі; особистий та невідчужуваний характер узуфрукта.

Зміст узуфрукта полягає у наданні узуфруктарію права володіння і користування чужим майном з можливістю одержання плодів, продукції і доходів від його використання за умови збереження сутності речі.

Об'єктом узуфрукта можуть бути як рухомі, так і нерухомі речі, а також інше майно, здатне приносити плоди та доходи. Майно, щодо якого встановлюється узуфрукт, може перебувати у приватній, державній або комунальній власності. Водночас законодавством окремих держав допускаються обмеження стосовно певних об'єктів узуфрукта. Зокрема, законодавством України закріплено можливість встановлення узуфрукта щодо державного або комунального майна, за винятком земельних ділянок як об'єкта цього речового права.

Суб'єктний склад узуфрукта характеризується широким колом учасників. Водночас українське законодавство щодо узуфрукта державного та комунального майна встановлює спеціальний суб'єктний склад, відповідно до якого узуфруктаріями можуть бути лише визначені законом суб'єкти публічного права та юридичні особи, створені державою або територіальними громадами. Зазначений підхід свідчить про обмежений характер чинної моделі узуфрукта в Україні та необхідність подальшого розширення можливостей його застосування у сфері приватноправових відносин.

8. Наголошено, що провідними європейськими державами, у правових системах яких рецесійовано узуфрукт і сформовано тривалу позитивну практику його застосування у сфері регулювання цивільних правовідносин, є Федеративна Республіка Німеччина та Французька Республіка.

9. Встановлено, що за умови збереження основних ознак узуфрукта підходи до його правового регулювання у зазначених державах характеризуються як спільними рисами, так і певними відмінностями, зумовленими особливостями національних правових традицій. Зокрема, у ФЦК узуфрукт визначається як право користування чужою річчю та одержання з неї плодів за умови збереження сутності речі, тоді як у НЦУ він

розглядається як речове обтяження майна, встановлене на користь визначеної особи.

10. Аргументовано, що сформовані у французькому та німецькому правопорядках підходи активно використовуються при імплементації інституту узуфрукта в правові системи інших держав. Водночас встановлено, що в країнах англо-американської правової сім'ї функціонально близькою до узуфрукта конструкцією виступає траст, який, однак, відрізняється своєю юридичною природою, оскільки ґрунтується на поділі юридичного та бенефіціарного титулів, а не на класичному речовому праві користування.

## РОЗДІЛ 2

# ДОГОВІР УЗУФРУКТА ЯК ПРАВОВА МОДЕЛЬ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН

### 2.1. Поняття та юридична природа договору узуфрукта

Договірне встановлення узуфрукта є поширеним правовим способом його виникнення у цивільному праві багатьох країн, що обумовлюється здатністю договору до ефективного регулювання майнових правовідносин, відповідністю вимогам часу. Унормування можливості виникнення узуфрукта на підставі договору також відображає сучасні тенденції розвитку цивільного права в Україні та сприяє підвищенню гнучкості регулювання майнових правовідносин.

Процес становлення інституту узуфрукта як самостійного речового права на чуже майно на рівні цивільного законодавства України триває. У зв'язку з цим при дослідженні юридичної природи договору узуфрукта, перш за все, доцільно зосередити увагу на положеннях Закону України № 4196-ІХ, яким запроваджено узуфрукт державного або комунального майна та, відповідно, закладено правові передумови для його практичного застосування як правового інструменту використання публічного майна без переходу права власності на нього. Крім того, важливе значення має проект ЦК України, у Розділі VII «Обмежені речові права» Книги 3 «Право речове» якого узуфрукт закріплено як окреме обмежене речове право [1].

Вважаємо, що з огляду на положення Закону України № 4196-ІХ, відповідно до яких майно державної та комунальної власності, передане юридичним особам на праві господарського відання та оперативного управління, підлягає передачі їм на праві узуфрукта, а також з урахуванням закріплення узуфрукта як нового речового права у проекті ЦК України, інтерес до цього інституту з боку правозастосовної практики та наукової

доктрини лише зростатиме. Це, своєю чергою, сприятиме подальшому осмисленню юридичної природи договору узуфрукта, виявленню його функціональних можливостей та розкриттю недостатньо досліджених аспектів його правового регулювання у національній цивілістиці.

Всебічний аналіз юридичної природи договору узуфрукта має ґрунтуватися на визначенні ключових питань, що формують цілісне уявлення про нього, зокрема дослідженні загальних положень про договір як підставу виникнення цивільних прав та обов'язків.

Пріоритетне місце серед передбачених ст. 11 ЦК України підстав виникнення цивільних прав та обов'язків посідає договір, що підкреслює його значення як однієї із найбільш поширених підстав їх виникнення. Дійсно, сьогодні саме договір слугує відображенням динаміки сучасних цивільних правовідносин, сприяючи їх активному розвитку та забезпечуючи гнучкість правового регулювання та можливість оперативного реагування на потреби учасників цивільного обороту.

У теорії цивільного права договір розкривається як багатозначне правове поняття. І лише у сукупності значень стає можливим визначити його місце у системі цивільних правовідносин. В. Крат, розкриваючи поняття договору, зазначає, що «по-перше, він розглядається як юридичний факт; по-друге, як зобов'язальне правовідношення, яке виникає внаслідок укладення договору (хоча ще є переддоговірні та постдоговірні відносини); по-третє, у формальному сенсі як документ, у якому фіксуються його умови; по-четверте, як засіб правового регулювання, в тому числі конкретизації прав та обов'язків [77].

Окреслюючи договір як один із юридичних фактів, якими є «(лат. *factum* – зроблене, дія, подія, вчинок) передбачені в законі певні життєві обставини чи ситуації, з якими пов'язують виникнення, зміну або припинення конкретних правовідносин» [78, с. 981], І. Давидова виділяє такі їх ознаки: 1) це конкретні обставини, які існують у певній точці часу і простору (ці обставини певним чином об'єктивовані зовні та характеризують

наявність або відсутність певних явищ матеріального світу); 2) вони мають здатність викликати настання правових наслідків (зв'язок факту і юридичних наслідків характеризується його суб'єктивністю); 3) упорядковуючий, регулятивний характер; 4) гарантування системою юридичних засобів [79].

На основі запропонованих авторкою ознак виснуємо, що договір є підставою виникнення цивільних правовідносин, конкретною обставиною, яка існує у конкретній точці часу і простору й об'єктивується зовні у формі волевиявлення сторін, засвідчуючи наявність відповідних правових явищ матеріального світу. Укладення договору має властивість призводити до настання правових наслідків, оскільки з цим моментом пов'язується виникнення, зміна або припинення суб'єктивних цивільних прав та обов'язків сторін договору.

Серед основних функцій договору виділяються впорядковуюча і регулятивна. Реалізуючи ці функції, договір встановлює зміст, межі й порядок реалізації прав та обов'язків учасників договірних відносин. Виконання зобов'язань за договором забезпечується комплексом юридичних засобів, до яких належать заходи цивільно-правової відповідальності у разі порушення договору, самозахист цивільних прав, судовий захист тощо.

Засновуючись на тій позиції, що договір є однією із найпоширеніших підстав виникнення цивільних правовідносин, для встановлення узурфрукта, на нашу думку, він є найбільш оптимальною правовою моделлю. Вона дозволяє сторонам, із обов'язковим врахуванням норм речового права, самостійно встановлювати правила використання корисних властивостей майна власника та отримання від такого користування вигод узурфруктарієм на взаємовигідних умовах [80, с. 46].

Оскільки договір узурфрукта не отримав нормативного закріплення в ЦК України, до правовідносин за цим договором безпосередньо застосовуються норми Глави 16 «Правочини», а також Розділу II «Загальні положення про договір» Кодексу, із врахуванням загальних засад цивільного законодавства у сфері договірних відносин, зокрема принципів свободи

договору, справедливості, добросовісності та розумності (ст. 3 ЦК України) та положень статті 6 Кодексу щодо співвідношення актів цивільного законодавства та договору [23].

Розкриваючи договір як засіб правового регулювання, слід відмітити, що він є «правовим регулятором, використовуючи який, сторони своєю волею та у своєму інтересі вступають у відносини, визначають їх основний, конкретний зміст і тим самим здійснюють регулювання своїх відносин. Суб'єктами цивільно-правового регулювання є сторони договору, засобом – сам договір, а предметом – будь-які відносини між сторонами в «рамках» договору або закону» [81, с. 152].

Частиною 1 ст. 626 ЦК України договір окреслюється через спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав й обов'язків домовленість двох і більше сторін [23]. Частиною 1 ст. 209 проєкту ЦК України поняття договору трактується майже аналогічно, з одночасним розширенням динаміки договірних правовідносин шляхом доповнення його спрямування не лише на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків, але й на їх зупинення та поновлення, що повною мірою відображає це поняття [1]. Так, сторона у взаємному зобов'язанні має право правомірно зупинити його зустрічне виконання до отримання попереднього виконання, якщо інша сторона мала виконати зобов'язання раніше. Зміст п. 6 ч. 5 ст. 778 проєкту ЦК України свідчить про зарахування правомірного зупинення договору до способів захисту суб'єктивних цивільних прав за договором [23].

У сучасних умовах розвитку цифрових технологій все більше актуалізується питання укладення договорів в електронній формі. У зв'язку з цим, було введено нове поняття – «електронний договір». Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про електронну комерцію» від 03 вересня 2015 року № 675-VIII, зміст поняття електронного договору відображає визначене чинним ЦК України поняття із застереженням, що така домовленість між сторонами оформляється в електронній формі [82].

Дійсно, синтез викликів, які переживає останні десятиліття Україна, та інтенсивного розвитку інформаційних технологій, можливостей диджиталізації призводить до звернення особливої уваги до електронних договорів як (іноді єдино можливих) засобів виникнення договірних правовідносин. Як наслідок «звичні (традиційні) правочини трансформуються в електронні правочини, смарт-контракти тощо, які можуть (хоча поки і не завжди) укладатися суб'єктами права без особистого контакту, паперових текстів договорів, особистих (власноручних) підписів тощо... це має важливе практичне значення, а іноді це єдина можливість захистити права та інтереси осіб в умовах, що склалися» [83, с. 117-119].

У Постанові Великої Палати Верховного Суду від 02 листопада 2021 року у справі № 917/1338/18 наголошується на тому, що «справедливість, добросовісність, розумність є загальними засадами цивільного законодавства, які, відображаючись у правових нормах та умовах цивільно-правових договорів, обмежують свободу договору шляхом встановлення межі поведінки учасників цивільно-правових відносин» [84]. Вважаємо, що удосконалення правових механізмів регулювання електронних договорів з урахуванням основних принципів цивільного законодавства безперечно сприятиме упорядкуванню договірних правовідносин, значно розширюючи можливості їх учасників.

Висвітлюючи основні правові характеристики договору узуфрукта, обов'язково необхідно звернути увагу на визначальний принцип договірних відносин – свободу договору. Цей принцип, крізь призму ст. ст. 6 та 627 ЦК України створює для сторін потенційну можливість у правових межах укладення будь-якого договору [23], виступає «межею законодавчого втручання у приватні відносини сторін» [85].

Дійсно, цивільним законодавством не може бути охоплено весь спектр необхідних для учасників цивільних правовідносин договорів. Закріплюючи загальні положення про договір, засади договірних правовідносин, можливість укладення договору, не передбаченого цивільним

законодавством, свободу договору як провідну, права та обов'язки сторін договору тощо, створено правову можливість укладати будь-які договори, які вписуються у цю концепцію. Вихід за межі концепції створює загрозу визнання договору недійсним.

Таким чином, зазначений законодавчий підхід, закладаючи підґрунтя для розвитку договірних правовідносин, а також умови для саморегулювання індивідуальних цивільних правовідносин, забезпечив інтенсивний розвиток приватної сфери, української економіки в цілому, уможлививши укладення не передбачених цивільним законодавством договорів – непоіменованих договорів, здатних задовольнити різноманітні потреби учасників цивільних правовідносин.

М. Гречко під непоіменованим договором розуміє «договір, який не передбачений цивільним законодавством та не відповідає кваліфікуючим ознакам окремих закріплених в законодавстві видів поіменованих договорів» [86], зауважуючи, що у протилежному разі може мати місце змішаний договір чи перейменування договору за відтворення сторонами економічних або іноземних понять [86]. Відмічається, що з метою визначення належності виду договору до непоіменованого достатньо констатації того, що він нерегульований нормативно-правовими актами. До характеристик непоіменованого договору можна віднести й визначену його специфікою (структурою прав і обов'язків сторін, особливістю виконання зобов'язань) новизну [87]. Неврахування усіх вимог законодавства щодо форми та змісту непоіменованого договору може мати негативні наслідки для сторін, в тому числі й визнання такого договору недійсним. «Для уникнення таких ризиків слід враховувати імперативні норми цивільного законодавства, вказівка на які міститься в ч. 3 ст. 6 ЦК України. Також умови непоіменованого договору не можуть обмежувати економічну конкуренцію, порушувати публічний порядок, інтереси держави і суспільства, його моральні засади, обмежувати права споживачів, а також порушувати засади добросовісності, справедливості та розумності» [86].

О. Брагін підкреслює необхідність укладення договорів, хоча і не врегульованих цивільним законодавством, але у яких завдяки інтенсифікації розвитку суспільних відносин виникає нагальна потреба. Автор акцентує на їх різновекторності та складності, необхідності мати високий рівень компетентності для їх складання. Наголошуючи на значенні непоіменованих договорів і виділяючи серед них агентський договір, форвардний договір, трансферний договір (у спорті) тощо, науковець підкреслює не лише роль законодавця і потреб бізнесу в цьому, але й майстерність юристів, «які змогли гармонійно поєднати в одному договорі бізнес-запит та дотримання законодавства при їх складанні» [88].

Наведені наукові позиції підтверджуються практикою Верховного Суду, який, зокрема, наголошує на праві сторін укласти договори, не передбачені цивільним законодавством. Основною умовою їх укладення є відповідність загальним засадам цивільного законодавства. Беручи до уваги відсутність їх нормативного закріплення Суд зараховує їх до непоіменованих [89].

Отже, непоіменованим є договір, який хоча і не передбачений цивільним законодавством, але його цільове та змістове наповнення відповідає його вимогам. «Засновуючись на тій позиції, що договір узурфрукта не належить до жодної з моделей договорів, закріплених цивільним законодавством, його слід зараховувати до непоіменованих договорів» [90, с. 42].

Підпадаючи під дію загальних норм цивільного законодавства щодо договірних правовідносин, він повинен відповідати їм. Враховуючи сутність договору та особливості узурфрукта договір узурфрукта можна визначити як «договір, за яким власник зобов'язується забезпечити встановлення для іншої особи обмеженого речового права узурфрукта щодо належного йому майна, що включає право володіння і користування ним та право на отримання його плодів, продукції та доходів, а узурфруктарій набуває та здійснює це право у встановлених договором межах» [90, с. 42].

Оскільки узуфрукт передбачає користування особою чужим майном, вважаємо за доцільне здійснити порівняльний аналіз договору узуфрукта та договору найму (оренди), як таких, що, хоча і різняться за своєю правовою природою, обсягом прав і обов'язків сторін та ін., водночас спрямовані на надання особі права користування чужою річчю, заснованого на конкретному правовому титулі. Подібність прав узуфруктарія до найму майна відмічає також В. Мартин, зазначаючи, що «як і наймач, узуфруктарій має право користуватися річчю і вилучати з неї плоди, але, на відміну від наймача, право узуфруктарія на користування чужим майном є правом речовим, правом абсолютним. Воно протиставляється будь-якій особі і пов'язано з «правом слідування і переваг», а наймач наділений лише зобов'язальною вимогою до наймодавця вчинити певні дії і тому лише від наймодавця може вимагати виконання цього обов'язку, а останній зобов'язаний надати наймачеві можливість користування річчю» [91, с. 38]. Таким чином, порівняльний аналіз зазначених договорів дозволить розмежувати відповідні договірні конструкції та уникнути їх ототожнення.

Згідно ч. 1 ст. 759 ЦК України «за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк» [23]. В. Надьон, звертаючи увагу на різноманітність договорів, спрямованих на передання майна у користування, а також на притаманну кожному з них специфіку, зумовлену певними системними ознаками, авторка обґрунтовує доцільність їх об'єднання в єдину групу за критерієм спрямованості, оскільки це створює підґрунтя для формування правової бази, принципово відмінної від регулювання відносин іншої спрямованості [92, с. 191]

Науковиця звертає увагу на принципове питання сутності права користування річчю, що виникає з договору найму (оренди), а саме на проблему його кваліфікації як речового чи зобов'язального права, яка є актуальною не лише для цивільно-правової доктрини, але й для судової практики. В. Надьон, на основі аналізу різних наукових позицій щодо

правової природи цього права, а також судової практики, схиляється до думки, що «орендні відносини є зобов'язальними правовідносинами. Речова властивість, властива праву володіння наймача, однак це не свідчить про те, що наймач має речове право на предмет оренди... .. при забезпеченні прав орендаря позов наймача проти власника слід розглядати як позов про захист факту володіння, а не права» [92, с. 193].

Дійсно, право користування орендованим майном, що належить наймачеві на підставі договору найму (оренди), не є самостійним речовим правом. Можливість його реалізації виникає лише у зв'язку з існуванням між наймачем та наймодавцем зобов'язальних правовідносин. Право користування за договором найму (оренди) не є аналогічним праву користування у випадку наявності в особи речового права, оскільки воно залежить від дій наймодавця. Основним обов'язком наймодавця є надання речі у користування наймачу. Цей обов'язок має триваючий характер.

Тому право найму (оренди) має зобов'язальну природу, воно залежить від постійного виконання наймодавцем свого обов'язку за договором. Таким чином, у наймача відсутня пряма влада над річчю як над об'єктом речового права, а його правомочність користування є похідною й залежною від особи наймодавця. Наймач наділений нею до того часу, доки наймодавець належним чином виконує своє договірне зобов'язання.

На відміну від найму (оренди), узуфрукт, хоча і може виникати на підставі договору, належить до самостійних речових прав на чуже майно. Характер взаємодії між сторонами – власником та узуфруктарієм – полягає у відсутності з боку власника обов'язку постійного виконання зобов'язання. Під час його дії здійснення узуфруктарієм користування відбувається безпосередньо щодо майна, а не через поведінку власника. На відміну від зобов'язальних правовідносин, обов'язком власника є не втручатися у право користування узуфруктарієм об'єктом узуфрукта.

Н. Голубева також наголошує на протиставленні речових і зобов'язальних прав. Воно полягає в тому, що «у сфері речових прав

вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її власні дії, а не чужі дії, тоді як у сфері зобов'язальних прав задоволення інтересів уповноваженої особи відбувається перш за все в результаті дій зобов'язаної особи» [93, с. 14]. «Зобов'язання відрізняється від речових правовідносин перш за все тим, що в зобов'язанні відображається динаміка цивільних прав і обов'язків, а речові правовідносини фіксують статику майнових прав. Тобто ознакою зобов'язання є закріплення (опосередкування), переміщення благ (майна, майнових благ). Ця ознака суттєво відрізняє речові та зобов'язальні відносини, оскільки речові правовідносини закріплюють присвоєння матеріальних благ, а не їх переміщення» [93, с. 15].

Таким чином, «на відміну від права найму, у межах якого користування здійснюється через зобов'язання конкретної особи – наймодавця, в межах узупругта належне узупругтарію право користування є абсолютним правом, яке він здійснює безпосередньо до речі, усі інші – невизначене коло осіб, в тому числі і власник, – мають утримуватися від порушення його речового права» [90, с. 42].

Отже, у порівнюваних договорах договір найму (оренди) породжує зобов'язальне правовідношення між наймодавцем та наймачем, а за договором узупругта, який є підставою виникнення права користування, встановлюється самостійне речове право на річ. Здійснення наймачем користування майном є можливим за виконання наймодавцем обов'язку надати річ у користування упродовж усього часу дії договору. Натомість з моменту виникнення узупругта узупругтарій стає носієм речового права на чуже майно і користується річчю, спираючись на це право, а не по причині виконання зобов'язання власником майна. За договором найму (оренди) праву наймача користуватися майном кореспондує обов'язок наймодавця, від належного виконання якого залежить право наймача. За договором узупругта на власника зазвичай покладено пасивний обов'язок не перешкоджати узупругтарію здійснювати узупругт.

Для договору найму (оренди) орендна плата є обов'язковим положенням. Натомість узуфрукт може передаватися як за оплатним договором, так і безоплатно. До ознак, які відрізняють досліджувані договори, належить також те, що захист прав наймача здійснюється переважно зобов'язально-правовими способами, а узуфруктарія – речово-правовими. Крім того, право узуфрукта не припиняється зі зміною власника майна, тобто право слідує за річчю, а це є суттєвою відмінною рисою цих двох договорів.

Факти, що підтверджують відмінність способів захисту при порушенні прав сторін договору найму (оренди) та договору, яким встановлюється речове право, містять такі позиції Верховного Суду. Відповідно до постанови Верховного Суду у справі № 390/25/22 від 20 січня 2025 року, власники земельної ділянки звернулися до суду з позовом про порушення емфітевтом умов договору в частині виплати їм щорічної емфітевтичної премії, внаслідок чого їх було позбавлено того, на що вони розраховували при укладенні договору. У зв'язку з цим просили суд розірвати договір емфітевзису. Натомість Суд, вказавши на абсолютність цього права, наголосив, що емфітевзис є «одним із найбільш міцних прав після права власності, що постає в історії приватного права та цивілістичній доктрині як найбільш повне обмежене речове право на сільськогосподарські землі, поступаючись у цьому аспекті лише праву власності» [94]. Це право після встановлення його на підставі договору, стає відносно самостійним та незалежним від нього, тому його припинення є можливим лише з підстав, встановлених для цього права законом, а не договором. Тому передбачені Гл. 53 ЦК України підстави розірвання договору у цьому випадку не застосовуються. «Існування емфітевзису як речового права може бути уражене лише недійсністю такого договору» [94].

Постанова Верховного Суду у справі № 183/3653/16 від 1 липня 2020 року підтверджує застосування зобов'язально-правового способу захисту, оскільки розірвання договору оренди було здійснено у зв'язку з порушенням

орендарем договірною обов'язку щодо сплати орендної плати. Суд вказав, що систематична несплата орендної плати є істотним порушенням умов договору та підставою для його розірвання, що відповідає природі захисту прав у зобов'язальних правовідносинах [95].

За ч. 3 ст. 502 проєкту ЦК України «узуфрукт можуть встановлювати одночасно або послідовно на користь кількох осіб» [1], що вказує на можливість існування множинності на боці узуфруктарія. Така множинність може бути як одночасною, так і послідовною. Одночасна множинність матиме місце у разі встановлення узуфрукта одночасно на користь кількох осіб, які здійснюватимуть належне їм речове право спільно. При такому користуванні не відбувається поділу узуфрукта на окремі самостійні права користування, а має місце єдине речове право, належне кільком носіям одночасно. При одночасному користуванні узуфруктаріями має бути узгоджено способи користування річчю, порядок розподілу плодів, продукції та доходів, а також відповідальність у разі порушення права. Водночас при послідовній множинності право узуфрукта переходить від однієї особи до іншої у встановленій черговості, що не означає правонаступництва. Таке користування є встановлена власником речі зміна узуфруктарієв. Зазначимо, що послідовна множинність не означає відхід законодавця від особистого характеру узуфрукта. Кожним користувачем це право набувається безпосередньо від власника і має щодо кожного з них особистий характер. Такий підхід законодавця вказує на гнучкість правової конструкції узуфрукта, що є особливо актуальним, зокрема, для сімейних правовідносин.

Однією із істотних умов будь-якого договору є його предмет. Предмет договору є «об'єктивним фактором, що дозволяє окреслювати правову природу досягнутих між сторонами домовленостей. Для непоіменованих договорів сталість відображення предмета договору може бути одним із критеріїв для подальшої фіксації такого непоіменованого договору у законі. Саме предмет договору відображає безпосередню правову мету договору і тому може виступати системоутворюючим чинником при побудові системи

договорів» [96, с. 16-17]. Якщо у договорі відсутній предмет, для третіх осіб стає неможливим визначення змісту домовленості сторін, а отже, й сутності правовідносин та до неможливості надання належного захисту з боку держави стороні, яка потерпіла [96, с. 17]. Аналіз проєкту ЦК України свідчить про можливість використання у якості предмета узуфрукта майна, що перебуває у власності суб'єктів усіх видів власності. Залежно від виду власності, його поділ можна здійснювати на узуфрукт державного, комунального майна, а також майна, що належить особі на праві приватної власності.

Практичне значення має визначення належності договору узуфрукта до каузальних чи абстрактних договорів, оскільки відсутність правової підстави (*causa*) [97] у договорі, для якого вона є юридично значущою, може спричинити негативні правові наслідки для його сторін. «Каузу договору можна визначити як правову мету, яку сторони прагнуть досягти під час укладення договору через настання правомірних наслідків, що відповідають закону, публічному порядку та звичаям ділового обороту» [98, с. 308].

З огляду на те, що договір узуфрукта належить до непоіменованих договорів, така класифікація сприяє забезпеченню правової визначеності, що є особливо важливим у договірних конструкціях, у яких сторони самостійно формують правові моделі, прямо не передбачені законом. Невизначеність правової природи договору на рівні законодавства ускладнює для сторін та суду встановлення того, чи є правова підстава істотною для конкретного договору, що, своєю чергою, обумовлює необхідність доктринального розмежування каузальних та абстрактних договорів з метою забезпечення правової визначеності та коректного застосування принципу свободи договору. У непоіменованих договорів «кауза має впливати із предмету договору та виходити із його змісту, оскільки у протилежному випадку у разі спору буде вкрай складно визначити, про що ж сторони домовились, що буде вважатися виконанням договору, який результат повинен бути досягнутий, які наслідки невиконання договору» [98, с. 308].

У доктрині цивільного права до каузальних зараховують договори, у яких правові наслідки безпосередньо пов'язані з їх правовою підставою. Натомість в абстрактних договорах дійсність та виконання зобов'язання не залежать від такої підстави. На нашу думку, договір узуфрукта належить до каузальних договорів. Це обумовлюється тим, що він завжди має визначену правову підставу – виникнення обмеженого речового права, що є неможливим без існування мети, якою для узуфруктарія є користування майном, а також отримання прибутку, плодів або доходів від такого користування.

Таким чином, його мета є юридично значущою. Неможливим є існування узуфрукта без підстави. Наприклад, при передачі на праві узуфрукта земельної ділянки з садовими насадженнями для користування узуфруктарієм, останній має конкретний інтерес – користування річчю та отримання плодів від неї. При встановленні узуфрукта відбувається обтяження речі власника, що прямо впливає на нього. Відсутність правової підстави є юридично неприйнятною для даного договору.

Серед ключових характеристик договору як різновиду правочину є момент його укладення. Саме за ознакою моменту виникнення у сторін договору суб'єктивних прав та обов'язків у цивілістичній доктрині відбувається його поділ на консенсуальні та реальні. У Великому енциклопедичному юридичному словнику «консенсус (лат. consensus – згода, єдність, однастайність) тлумачиться як принцип, метод, процедура однастайного прийняття колективних рішень на основі подолання розбіжностей у результаті виявлення і визнання спільних інтересів для досягнення згоди щодо них» [78, с. 379].

У ЦК України відсутня пряма вказівка на реальність або консенсуальність договорів, водночас у закріпленій ст. 626 Кодексу дефініції договору, ним є «домовленість сторін», що є підтримкою консенсуальної моделі виникнення зобов'язання. Крім того, свобода волі сторін у процесі укладення договору, вибору контрагента та визначення його умов (ст. 627 ЦК

України) свідчить про підтримку законодавцем можливості самостійного визначення сторонами моменту виникнення у них прав та обов'язків за договором, зокрема й пов'язувати момент його укладення з досягненням згоди або ж переданням речі. Визначальною нормою для консенсуальності договору є й те, що він, за ст. 638 ЦК України, є укладеним, «якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору», тобто не з моменту його виконання, а саме укладення [23].

Передбачаючи у цивільному законодавстві за умовчанням консенсуальну модель договору, імперативна складова проявляється, зокрема, у положеннях ст. 640 ЦК України, згідно з якими моментом укладення договору є одержання оферентом відповіді акцептанта, якщо актом цивільного законодавства не встановлено «вчинення певної юридично значущої дії». Саме це застереження слугує вказівкою на можливість наявності передбачених законом або договором випадків, коли момент укладення договору або момент виникнення прав та обов'язків за ним пов'язується з вчиненням додаткової юридично значущої дії, наприклад, передачею речі. Зазначений підхід може бути встановлений як законом в імперативній формі, так і за домовленістю сторін конкретного договору.

С. Вавженчук зауважує, що «дихотомічний спосіб класифікації договорів на консенсуальні та реальні є умовним з огляду на те, що низка договорів одного типу або виду можуть бути або реальними, або консенсуальними. Альтернативність вибору ознаки реальності або консенсуальності договору залежить від норми закону і прямо не пов'язана з волевиявленням сторін договору» [99, с. 12].

Дійсно, до прикладу, за договором позики, який може належати як до реальних, так і до консенсуальних договорів, момент його укладення визначається, по-перше, моментом передачі грошей або речей позичальнику. І до того часу, доки не відбудеться їх фактичне передання, зобов'язання не виникне. По-друге, моментом досягнення згоди, якщо договір сторонами було укладено у письмовій формі і ними було прямо погоджено, що

обов'язком позикодавця є передання коштів у майбутньому. В останньому випадку момент досягнення згоди є моментом укладення договору. У запропонованому прикладі один і той самий договір у залежності від змісту домовленості між позикодавцем та позичальником може належати як до реальних, так і до консенсуальних договорів, що слугує підтвердженням заявленої автором умовності дихотомічної класифікації.

Як вже наголошувалося, договір узуфрукта є непоіменованим, тому момент його укладення не є унормованим. З урахуванням положень ст. ст. 627, 638 – 640 ЦК України, такий договір за домовленістю його сторін може належати як до консенсуальних, так і до реальних. Таким чином, ознакою реальності або консенсуальності договору слугуватиме обрана сторонами модель. Якщо сторони передбачили, що право узуфрукта виникає з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов договору та фактичної передачі об'єкта узуфрукта власником у володіння для користування узуфруктарієм, такий договір вважатиметься реальним. В той же час, якщо для укладення договору сторонам достатньо лише досягнення згоди щодо всіх істотних умов, а річ буде передана згодом, договір буде консенсуальним.

Передбачаючи модель реального договору на рівні законодавства, законодавець переслідує конкретну ціль. С. Вавженчук обґрунтовує потребу нормативного закріплення конкретної моделі такими важливими чинниками. Насамперед потрібно враховувати мету договору. Вона має відображати, на яких умовах передається річ – з її поверненням чи без повернення. Наступним аспектом є «необхідність врахування потреби застосування у конкретному виді договору моделі реального виконання обов'язку з передачі речі в натурі... ..у разі реального договору примусити контрагента до виконання обов'язку в натурі неможливо, адже передача речі знаходиться в основі виникнення договору (поза межами договірної зобов'язання)» [99, с. 12]. Науковець також наголошує на потребі забезпечення певного захисту у випадку порушення умов договору для сторони, обов'язком якої є передача майна. Впливає на нормативне визначення договору як реального й його

строк. Для договірних зобов'язань з тривалим строком дії доцільно встановлювати реальну модель договору, для короткострокових – консенсуальну [99, с. 13].

Продовжуючи логіку вищевикладеної позиції автора до правовідносин за договором узуфрукта та, використовуючи його непоіменованість як площину для свободи сторін у визначенні моменту його укладення, спробуємо окреслити, яка саме модель – консенсуального чи реального договору – є практично виправданою.

За українським цивільним законодавством договір узуфрукта хоча і має риси речового договору, водночас в силу відсутності його нормативного закріплення, має відповідати правилам, встановленим для зобов'язальних договорів. Особливістю цього виду договорів є те, що узуфрукт не виникає з цього договору, договір слугує лише юридичною підставою для виникнення обмеженого речового права. Основною метою узуфрукта є передання власником узуфруктарію у володіння належного йому майна для користування, отримання плодів, продукції та доходів від нього без втрати права власності. Якщо у договорі момент встановлення узуфрукта пов'язуватиметься з фактичним переданням майна власником узуфруктарію у володіння для користування, такий договір буде реальним. Натомість, якщо момент укладення договору визначений лише згодою сторін, договір буде зараховуватися до консенсуальних. Попри те, що майно передається саме для користування ним, і після спливу строку дії договору узуфрукта річ має бути повернена узуфруктарієм власнику, важливо наголосити на тому, що узуфрукт є не лише способом користування річчю, а самостійним обмеженим речовим правом, яке реалізується через юридично забезпечене фактичне панування над річчю і має абсолютний характер. Передача речі у цьому випадку є юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення речового права в узуфруктарія, а не лише обов'язку в межах договору, якщо він є консенсуальним, та моментом укладення договору, якщо сторони віднесли його до реальних. В останньому випадку проблема полягає у тому, що

примусове реальне виконання власником обов'язку щодо передачі речі користувачеві за реальним договором є неможливим, адже такий обов'язок перебуває поза межами договірної зобов'язання.

Отже, за волею сторін договір узуфрукта може належати як до консенсуальних, так і до реальних договорів. Оскільки він за цивільним законодавством вписується в конструкцію зобов'язальних договорів, який розглядається як підстава виникнення обмеженого речового права і породжує зобов'язання встановити узуфрукт, його доречно зараховувати до консенсуальних договорів. Якщо ж сторони у договорі передбачають, що моментом його укладення є передання речі, що в той же час є юридичним фактом виникнення речового права, – такий договір буде реальним.

І. Калаур відмічає, що за способом виникнення, крім реального та консенсуального, також виділяють формальний договір, укладення якого залежить від таких моментів, як «узгодження волевиявлення сторін (консенсус) та вираження волі в певній визначеній законом формі» [100, с. 128]. Для договору узуфрукта законом не встановлена обов'язкова спеціальна форма, однак наголосимо на принциповому значенні дотримання певної форми залежно від об'єкта узуфрукта. Як вже відмічалось, зазначений договір, хоча і є зобов'язальним, водночас встановлює обмежене речове право. Тому для виникнення права узуфрукта, яке має абсолютний характер і, як абсолютне право, підлягає захисту речово-правовими способами, дотримання необхідної форми є обов'язковою. Це особливо актуалізується у випадках встановлення узуфрукта на нерухоме майно, для виникнення речового права на яке обов'язковою є не лише письмова форма, але й нотаріальне посвідчення та державна реєстрація. Без дотримання формальних вимог узуфрукт як речове право не виникне.

Якщо об'єктом узуфрукта є рухоме майно, для такого договору достатньою є проста письмова форма, а, можливо, й усна, якщо на праві узуфрукта передається рухома річ невеликої вартості. Крім того, за ЦК України вплив на форму договору також має суб'єктний склад договору,

зокрема ст. 208 ЦК України встановлено обов'язок укласти у письмовій формі договір між юридичними особами, між фізичною та юридичною особою [23].

Водночас зауважимо, що непоіменованість договору узуфрукта та дія принципу свободи договору створює сприятливі умови для сторін щодо саморегулювання договірних відносин між ними, зокрема щодо обрання його форми. О. Черняк, в контексті євроінтеграційних процесів в Україні також звертає увагу на необхідність «відходу від зарегульованості питань, пов'язаних з формою договору, без розподілу на окремі вимоги до форми договорів різних учасників цивільних відносин» [101, с. 118]. Науковиця також звертає увагу й на інші фактори, які актуалізують це питання. Серед іншого, розширюється практика «укладення електронних правочинів та потреби спрощення самої процедури укладення договору у зв'язку з браком часу, недоцільністю використання письмової форми договорів для контрагентів, що мають багаторічну ефективну ділову практику» [101, с. 118].

У зазначеному контексті доцільно звернути увагу на важливий аспект обрання сторонами форми договору узуфрукта. Насамперед свобода у виборі його форми зумовлена відсутністю його нормативного закріплення у цивільному законодавстві України та необхідності застосування загальних вимог щодо форми правочинів, зокрема імперативних норм про письмову форму та нотаріальне посвідчення у випадку встановлення речового права на чуже нерухоме майно. Незважаючи на диспозитивний характер регулювання, нормативна невизначеність цього договору зумовлюватиме ускладнення практичної реалізації прав власника майна та узуфруктарія, адже потребує належного розуміння співвідношення загальних і спеціальних нормативних вимог.

Додатковим ускладнюючим чинником є активна цифровізація цивільних правовідносин в нашій країні, яка передбачає можливість укладення правочинів в електронній формі. Водночас, з урахуванням

інтенсивної, пов'язаної з війною в Україні внутрішньої та зовнішньої міграції населення, такі договори, з одного боку, істотно актуалізуються, а з іншого – в умовах прогнозованого збільшення частки осіб похилого віку, які не є достатньо диджиталізованими, використання електронної форми є складним, а подекуди фактично недоступним. У поєднанні з невизначеністю вимог щодо договору узуфрукта та його форми це підвищує ризики помилкового обрання його форми або нерозуміння його правових наслідків. Певний ризик можуть нести й треті особи, що перебувають у родинних відносинах із власником майна, щодо якого укладено у неналежній формі договір узуфрукта, та які можуть фактично своїми діями створювати перешкоди узуфруктарію. За таких обставин ризик полягає не стільки у їх відповідальності за необізнаність, скільки у недостатній публічності та невизначеності права узуфрукта.

Враховуючи розширений перелік майна, яке може бути предметом узуфрукта (зокрема, будь-яке рухоме майно, в тому числі споживні речі), порівняно з іншими речовими правами на чуже майно – сервітутом, емфітевзисом та суперфіцієм, предметом яких можуть бути лише нерухомі речі, доцільним є запровадження додаткових гарантій захисту прав осіб, які перебувають у вразливому становищі внаслідок вікових та цифрових бар'єрів.

Таким чином, з урахуванням конкретних обставин договір узуфрукта може бути формальним або неформальним. Формалізація досліджуваного договору є актуальною у випадках, коли об'єктом узуфрукта є майно, обмежене речове право на яке відповідно до вимог закону підлягає нотаріальному посвідченню та / або державній реєстрації. Спрямованість договору узуфрукта на встановлення обмеженого речового права, виникнення якого зумовлюється не лише волевиявленням власника та узуфруктарія, а й необхідністю його публічного визнання (зокрема шляхом державної реєстрації), а також наявність законодавчо встановлених вимог до

форми такого договору обумовлюють імперативність дотримання передбаченої законом форми.

Визначаючи характер договору узуфрукта за ознакою розподілу прав та обов'язків сторін договору, звернімося до позиції С. Вавженчука. Автор сутність одностороннього договору розкриває через «наділення однієї сторони договору виключно суб'єктивними правами, а іншої – виключно суб'єктивними обов'язками, що відбувається на основі їх обопільної згоди [99, с. 7]. Договір, у якому сторони наділяються взаємними правами та обов'язками, дослідник окреслює як взаємний. І, засновуючись на загальних положеннях ЦК України щодо договору та кількості його сторін, автор залічує до взаємних договорів двосторонні та багатосторонні договори.

Виходячи з того, що підставою виникнення права узуфрукта є укладений між власником речі та узуфруктарієм договір, він належить до двосторонніх. На відсутність ознак одностороннього договору вказує наявність взаємних прав та обов'язків обох сторін договірної зобов'язання. Так, за ч. 3 ст. 512 проєкту ЦК України «власник зобов'язаний утримуватись від вчинення будь-яких дій, що перешкоджають або порушують здійснення узуфруктарієм його права» [1]. Тобто за договором узуфрукта власник майна має обов'язок не перешкоджати користувачеві у реалізації ним прав за узуфруктом, утримуватись від дій, які можуть порушити права узуфруктарія, водночас, у випадку необхідності здійснити капітальний ремонт майна тощо. Узуфруктарій, у свою чергу, зобов'язаний користуватися чужою річчю лише відповідно до її цільового призначення добросовісно, негайно повідомляти власника у випадках виникнення будь-якої загрози для речі, в тому числі її пошкодження або знищення, сплачувати обов'язкові платежі державі за користування річчю (ст. 511 проєкту ЦК України) [1]. Отже, за критерієм розподілу взаємних прав та обов'язків договір узуфрукта є взаємним. Якщо договір на користь узуфруктарія укладає кілька співвласників, або якщо договір укладається на користь кількох узуфруктарієв, такий договір

належатиме до договорів з множинністю на боці власника або узуфруктарія або на боці обох сторін.

На відміну від узуфрукта, підставою виникнення якого є закон (наприклад, соціальний узуфрукт) або заповіт, зазвичай, основною метою, яку переслідують сторони за договором узуфрукта, є одержання корисного для кожної сторони економічного ефекту. Для власника це можливість отримати певну плату або винагороду за користування його річчю, належне утримання майна протягом тривалого часу, за яким власник, до прикладу, не має фізичної можливості доглядати та ін. Для узуфруктарія вигода полягає у можливості за певну плату (значно нижчу, ніж вартість майна у випадку його придбання) здійснювати користування чужим майном з метою одержання прибутку, плодів та доходів від користування предметом узуфрукта. Таким чином, «характер переміщення матеріального блага є критерієм, який покладено в основу поділу цивільно-правових договорів на відплатні та безвідплатні» [99, с. 8].

Частиною 4 ст. 502 проєкту ЦК України встановлено презумпцію безоплатності узуфрукта, якщо іншого не встановлено законом, договором або заповітом. Не є ознакою відплатності договору узуфрукта обов'язок узуфруктарія, як носія обмеженого речового права, сплачувати податки, роялті, орендну плату за землю та інші витрати. Якщо майно передається на праві узуфрукта державного або комунального майна, він має обов'язок нести витрати зі сплати зборів, пов'язані зі зберіганням та звичайним обслуговуванням майна (ч. 4 ст. 504 проєкту ЦК України) [1].

Враховуючи спільні риси узуфрукта з сервітутом, який також належить до речових прав на чуже майно, що встановлює обмеження власника щодо користування річчю та має абсолютний характер, звернемо увагу на думку В. Мартина, що «у результаті встановлення оплатного сервітуту відбувається нерозривне поєднання речових та зобов'язальних відносин, виникає складне, змішане речово-зобов'язальне правовідношення, де відносини щодо користування річчю регулюються нормами речового права, а відносини щодо

сплати визначеної суми за користування – нормами зобов'язального права» [91, с. 48]. При встановленні оплатного узуфрукта також відбувається поєднання елементів речового та зобов'язального права, унаслідок чого виникає складне речово-зобов'язальне правовідношення. Право узуфруктарія на річ, а також на одержання плодів, продукції і доходів від такого користування має речово-правову природу та регулюється положеннями Розділу II Книги 3 ЦК України «Речові права на чуже майно». Натомість обов'язок узуфруктарія сплачувати власникові речі плату за користування нею ґрунтується на зобов'язальному праві та регулюється відповідними нормами зобов'язального права.

Т. Предчук, досліджуючи правову природу договору про встановлення сервітуту, звертає увагу на, певною мірою, алеаторний характер зазначеного договору, передусім у випадках, коли його предметом є земельна ділянка. Такий характер пов'язаний з тим, що «договір про встановлення сервітуту має вільний характер і сторони під час укладання договору передбачають можливий ризик, адже якщо, наприклад, встановлюється відплатність договору про встановлення земельного сервітуту, то плата за таке користування може залежати навіть від природних факторів, погоди» [102, с. 84]. Науковиця відмічає, що «практика укладання договорів про встановлення земельних сервітутів свідчить про закріплення у договорі положень, наступного характеру: «на Землекористувача покладається ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта сервітутного землекористування чи його частини протягом усього строку дії Договору. Такий зміст положень договору про встановлення сервітуту свідчить про його ризиковість» [102, с. 84]. Відрізняючи від комутативних договорів, у яких прогноуються завідомо визначені дії, а одержувані сторонами вигоди рівноцінні майну, яке кожен з них передає або має обов'язок передати контрагенту, алеаторні, зміст яких утворюють події, які не є наперед відомими та визначеними, Н. Павлюк підкреслює, що у цих договорах на стадії їх укладення жодна зі сторін не має впевненості в еквіваленті. «Обсяг

зобов'язань контрагента встановлюється лише у момент настання визначеної договором умови» [103, с. 151-152].

Досліджуваний нами договір, як і договір про встановлення сервітуту, пов'язаний з певним ризиком, який на протязі усього строку дії договору узуфрукта існує як для власника, так і для узуфруктарія. Так, власник позбавляється можливості користування належною йому річчю. Крім того, враховуючи характерний для обмежених речових прав принцип слідування, зменшується ймовірність його вигідного продажу, оскільки обтяження майна переходить від попереднього до наступного власника. Негативність для власника наслідків встановлення узуфрукта також має прояв у довгостроковому або пожиттєвому узуфрукті, оскільки його право обмежується на увесь строк дії речового права. До ризиків, які може мати користувач, належать ймовірність збільшення витрат на утримання, поточний ремонт майна у порівнянні з попередніми очікуваннями. Збільшення ризику може бути пов'язано з довготривалістю встановленого сторонами права, цінністю або вартістю майна, переданого у користування, а також недостатня деталізація пов'язаних з цим умов договору. Однак, незважаючи на існування вищезазначених ризиків, пов'язаних з укладенням договору узуфрукта, вони, на нашу думку, не є свідченням його алеаторності.

На відміну від існування у цивільному праві алеаторних договорів, таких як, наприклад, договір страхування, у якому результат чи розмір вигоди залежить від випадку, а сторони не мають змоги наперед визначити еквівалент того, що сплачується страхувальником страховику, та отриманим ним у випадку настання страхового випадку, предмет узуфрукта, його строк та обсяг прав та обов'язків сторін визначається договором наперед. У цьому договорі відсутня залежність від випадкової події, а еквівалент у відплатному договорі, як приклад, встановлюється сторонами при його укладенні. Існування супутніх договору узуфрукта ризиків не є ознакою його алеаторності, а свідчить про вірогідність ризиків виконання, що є супутньою будь-якому цивільно-правовому договору.

На простеження елементів узуфрукта в інших речових правах звертають увагу деякі науковці. В. Мартин, на основі ст. 333 ЦК України, якою врегульовано право особи на привласнення загальнодоступних дарів природи, зокрема, ягід, лікарських рослин, риби та ін., звертає увагу на розміщення даної норми у Главі 24 «Набуття права власності», хоча, на думку автора, «у ній йдеться про здійснення особливого виду права користування – узуфрукта, яке надає узуфруктарію право користати з чужого майна шляхом привласнення плодів, які воно приносить. Юридичними підставами права збирати ягоди та лікарські рослини, ловити рибу або здобути інші речі у лісі, водоймі може бути не лише закон, але і місцевий звичай та загальний дозвіл власника відповідної земельної ділянки» [91, с. 51-52].

І. Калаур, М. Стефанчук та І. Зайцева-Калаур, досліджуючи нову, запропоновану у результаті оновлення ЦК України, структурну одиницю рекодифікації «Право власності на час», розкриваючи таймшер з позиції речових прав, обґрунтовують її тим, що «з часу набуття нерухомої та рухомої речі на умовах таймшеру, особа набуває право на річ, яке синхронізується з властивостями речового права, а за змістом і вольовим аспектом здійснення (за своєю волею, незалежно від волі інших осіб) відповідає праву власності» [104, с. 370]. Враховуючи особливості здійснення узуфрукта, окрема можливість його відчуження за згодою власника, із застереженням щодо чинності узуфрукта лише до спливу первинного строку або смерті фізичної особи або припинення юридичної особи – первинного узуфруктарія, автори допускають можливість «опосередкування моделлю узуфрукта правового режиму майна, набутого за договором таймшеру, якщо взяти до уваги особливості користування майном за цим договором [104, с. 371]. Простеження окремих елементів узуфрукта у різних речових правах може свідчити про подібність їх змісту, зокрема щодо характеру користування майном та обмеженості у часі.

Отже, у цивілістиці договір традиційно розглядається як основна та найбільш ефективна форма регулювання приватноправових відносин, що обумовлює його значення як оптимальної правової моделі для встановлення узуфрукта. Як правовий інструмент договір узуфрукта забезпечує можливість власнику майна та узуфруктарію, з урахуванням норм речового та договірного права, самостійно визначати межі, порядок та умови користування предметом узуфрукта, а також порядок отримання плодів, продукції і доходів від такого користування. Водночас, будучи підставою виникнення самостійного обмеженого речового права на чуже майно, договір узуфрукта поєднує елементи речового та зобов'язального регулювання, що зумовлює особливості його юридичної природи.

## **2.2. Сторони договору узуфрукта**

Стаття 2 ЦК України, визначаючи загальне коло осіб, які можуть бути учасниками цивільних правовідносин [23], встановлює повний перелік потенційних учасників цивільного обороту, які мають цивільну правоздатність і можуть своїми діями набувати цивільних прав та виконувати цивільні обов'язки.

Однак сам факт належності особи до кола учасників цивільних правовідносин, не свідчить про те, що вона може бути учасником будь-яких з них. Можливість участі конкретного суб'єкта у певних цивільних правовідносинах зумовлюється їх юридичною природою, змістом і встановленими законодавством спеціальними вимогами. Так, юридична природа заповіту як особистого одностороннього правочину зумовлює можливість його вчинення виключно фізичною особою. Крім того, з огляду на зміст цих правовідносин, заповіт може скласти лише фізична особа, яка має повну цивільну дієздатність. Натомість спадкоємцем за заповітом може бути будь-яка особа (ст. ст. 1222, 1234 ЦК України) [23].

У цивільному праві також мають місце випадки прямого законодавчого обмеження участі суб'єктів у цивільних правовідносинах, зокрема, встановленням обов'язковості отримання ліцензії для здійснення конкретного виду господарської діяльності (освітня діяльність, діяльність у сфері медіа, банківська діяльність та ін. (ст. 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» від 02 березня 2015 року № 222-VIII)) [105].

Таким чином, при формуванні кола учасників цивільних правовідносин може враховуватися характер правовідносин, обсяг цивільної дієздатності особи, спеціальної правосуб'єктності, прями приписи законодавства. Т. Предчук, розкриваючи суб'єктний склад договору про встановлення сервітуту, відмічає, що, незважаючи на те, що потенційним суб'єктом цього договору може бути будь-який учасник цивільних правовідносин, «його суб'єктний склад також опосередковується видовими ознаками самого сервітуту. Так, особистий сервітут, зокрема, право проживання, встановлюється на користь певної особи» [102, с. 110].

Беручи до уваги ст. 502 проєкту ЦК України, особою, яка має право надати річ у користування, є її власник. А особою, якій така річ передається на праві узуфрукта – фізична або юридична особа – узуфруктарій [1]. У випадку виникнення права узуфрукта на підставі договору, виникають два відмінних між собою правові зв'язки – між власником майна та узуфруктарієм, та узуфруктарієм й третіми особами. На складну структуру речових прав на чужу річ також звертає увагу Ю. Ходико, зазначаючи, що «вона включає в себе два рівні взаємовідносин. Перші – це внутрішні правовідносини, що складаються між власником речі та уповноваженою особою, якій надається речове право на чужу річ, другі – зовнішні правовідносини, що складаються між уповноваженою особою та всіма третіми особами (в тому числі і власником)» [106, с. 80]. При цьому, «внутрішні правовідносини за своєю природою є зобов'язальними і виникають, як правило, на підставі договору» [106, с. 80].

Отже, виникнення речового права користування майном на підставі договору передбачає попереднє укладення договору між власником майна та особою, яка набуває право користування ним. Для виникнення узуфрукта як власник майна, так особа, яка набуває право користування ним, повинні відповідати встановленим законом вимогам. З урахуванням ст. ст. 2, 318 ЦК України, до суб'єктів права власності належать Український народ, фізичні та юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права [23]. Враховуючи широке коло суб'єктів права власності, передбачене цими статтями, за загальним правилом кожен з них може реалізовувати повноваження розпорядження шляхом встановлення узуфрукта на підставі договору, якщо інше не передбачено законом.

Відповідно до ст. 5 Конституції України «носієм суверенітету і єдиним джерелом влади в Україні є народ» [107], а суб'єктом права власності на природні ресурси – Український народ як носій суверенітету (ст. 13 Основного Закону) [107]. Хоча у Конституції й згадується «Український народ», однак формальне визначення цього поняття у законодавстві відсутнє. Натомість у Законі України «Про корінні народи» від 01 липня 2021 року № 1616-IX наводиться поняття корінний народ України, яким, за ст. 1, є «автохтонна етнічна спільнота, яка сформувалася на території України, є носієм самобутньої мови і культури, має традиційні, соціальні, культурні або представницькі органи, самоусвідомлює себе корінним народом України, становить етнічну меншість у складі її населення і не має власного державного утворення за межами України» [108]. До корінних народів України, які сформувалися на території Кримського півострову, залічуються татари, караїми та кримчаки [108]. Українським народом, за визначенням В. Корчака, є «сукупність громадян України всіх національностей, що проживають на території країни і за її межами, які складають суспільство України і основу її державного буття, володіють повною конституційною правосуб'єктністю, тобто, правом через безпосереднє і кінцеве

волевиявлення формувати публічні органи влади і вирішувати питання державного і суспільного життя Української держави» [109, с. 148].

У дослідженні правового забезпечення принципу рівності суб'єктів права власності на землю І. Костяшкін та О. Бригінець також вказують на неможливість його застосування до Українського народу як суб'єкта права власності на землю. Свою позицію науковці обґрунтовують тим, що «право власності народу стосується усіх земель в межах державного кордону України і носить переважно публічно-правовий порядок регулювання та реалізації через правотворчу та правозастосовну діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування або безпосередньо народом у випадках, визначених Конституцією України. Відповідно право власності на усі землі в межах державного кордону, які належать Українському народу є первинною формою власності, що має пріоритетне значення, а інші суб'єкти реалізують похідні форми власності, якими є право власності на землю держави та територіальних громад – публічна форма власності, та право власності на землю фізичних і юридичних осіб – приватна форма власності» [110, с. 198-199]. На реалізації права власності Українського народу переважно представницьким способом наголошує А. Правдюк. У діях уповноважених ним інституцій – органах державної влади та органах місцевого самоврядування, які вчиняються лише в інтересах усього народу та щодо усіх природних об'єктів, які належать йому на праві власності, виявляється публічний характер цього права» [111, с. 1092].

Вищевикладені тези дають підставу стверджувати, що визначені спеціальним законом корінні народи України є складовою Українського народу як політичної спільноти громадян, водночас мають додаткові колективні права. Закріплення за ними такого статусу не є підставою для зміни суб'єкта права власності, в той же час підлягає врахуванню при здійсненні державою правомочностей власника та укладенні договорів щодо користування природними ресурсами, в тому числі договору узуфрукта. Здійснюючи владу через органи державної влади та органи місцевого

самоврядування, Український народ як суб'єкт права власності визначених ст. 13 Конституції України об'єктів, будучи носієм суверенітету та суб'єктом публічного права, в той же час, не є учасником цивільного обороту і тому не може виступати стороною будь-якого договору, в тому числі і договору узуфрукта.

Для реалізації прав Українського народу органи державної влади та органи місцевого самоврядування з урахуванням особливостей їх правосуб'єктності, можуть виступати повноправними учасниками цивільних правовідносин. Так, пунктом 9 ст. 504 проєкту ЦК України закріплено правило, що «узуфрукт державного або комунального майна встановлюється договором між власником та узуфруктарієм» [1]. Отже, власниками майна, яке може передаватися на праві узуфрукта, є держава або територіальна громада в особі уповноважених ними органів. Водночас майно може бути передано у користування лише за умови, що воно не належить до об'єктів, вилучених з цивільного обороту або таких, що не підлягають передачі у користування іншим суб'єктам, зокрема стратегічні об'єкти, закріплене за органами влади майно та ін. Не підлягають передачі за договором узуфрукта об'єкти публічної власності, що не підлягають приватизації та можуть бути передані у користування з ціллю забезпечення публічного інтересу.

Оскільки нині узуфрукт встановлюється для користування майном державної або комунальної власності, законодавством встановлений виключний перелік осіб, які можуть бути узуфруктаріями. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР це «органи місцевого самоврядування, комунальні організації (установи, заклади), комунальні некомерційні товариства та інші юридичні особи, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є територіальна громада» [28]. Також, якщо предметом узуфрукта є об'єкти права комунальної власності, що не підлягають приватизації, вони можуть передаватися на праві узуфрукта «юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є

територіальна громада, господарському товариству, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать територіальній громаді або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є територіальна громада» (п. 2 ч.1 ст. 60-1 Закону) [28]. За п.1 ч. 1 ст. 9-1 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V об'єкти права державної власності на праві узуфрукта можуть передаватися: органам державної влади, державним органам, державним організаціям (установам, закладам), державним некомерційним товариствам та інші юридичним особам, які не мають на меті одержання прибутку та єдиним учасником (засновником) яких є держава [29]. Узуфруктаріями об'єктів, що не підлягають приватизації, можуть бути «юридичні особи, єдиним учасником (засновником) якої є держава, господарське товариство, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі або іншій юридичній особі, єдиним учасником (засновником) якої є держава, на праві узуфрукта державного майна» (п. 2 ч. 1 ст. 9-1) [29]. Відмітимо, що за Законом України № 4196-IX договір як підставу виникнення узуфрукта не передбачено. Зазначене майно передається рішенням уповноваженого органу місцевого самоврядування щодо об'єктів комунальної власності або рішенням уповноваженого органу управління щодо об'єктів державної власності [22]. Водночас для встановлення узуфрукта, крім зазначеного рішення, має бути укладено договір узуфрукта.

Отже, суб'єктами, на користь яких може бути встановлено узуфрукт щодо майна державної або комунальної власності, можуть бути будь-які учасники цивільних правовідносин, якщо інше не встановлено законом. Обмеження встановлюється спеціальним законом щодо суб'єктів, які перебувають під вирішальним контролем суб'єкта державної або комунальної власності або суб'єкти, які створені для реалізації публічних функцій.

Якщо власником майна є фізична особа, її можливість набувати та здійснювати цивільні права й обов'язки у договірних правовідносинах визначається насамперед обсягом її цивільної дієздатності. Відповідно до ст. 30 ЦК України, цивільною дієздатністю є «здатність фізичної особи своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання» [23]. Встановлення Кодексом часткової (ст. 31), неповної (ст. 32), обмеженої (ст. 36) цивільної дієздатності, а також визнання особи недієздатною (ст. 39) спрямовані на визначення обсягу можливих дій, які вона може вчиняти як учасник цивільних правовідносин [23].

Так, фізична особа, яка не досягла чотирнадцяти років, має право на самостійне вчинення лише дрібних побутових правочинів. Усі інші правочини від її імені вчиняють її батьки, усиновлювачі або опікун. «Термін «дрібний побутовий правочин» є оціночним поняттям і має визначатися в кожному конкретному випадку... .. правочин є дрібним побутовим лише якщо він одночасно відповідає трьом ознакам: 1) задовольняє побутові потреби особи (не лише самої малолітньої особи, але й членів її сім'ї як окремо, так і спільно з малолітньою особою); 2) відповідає її фізичному, духовному чи соціальному розвитку; 3) стосується предмета, який має невисоку вартість» [112]. Побутовим може бути лише правочин, метою укладення якого є «задоволення звичайних, регулярних побутових потреб особи та членів її сім'ї» (ст. 31 ЦК України) [23].

Зі змісту ст. 503 проєкту ЦК України, предметом узуфрукта можуть бути неспоживні рухомі або нерухомі речі, а також споживні речі. Зважаючи на це, для малолітньої дитини в межах належної їй цивільної дієздатності гіпотетично допустимою є можливість самостійного укладення усного договору узуфрукта щодо неспоживних рухомих або споживних речей малої вартості. Наприклад, передати на праві узуфрукта кілька коробок цукерок на певний строк іншій особі з тим, щоб через якийсь час остання передала їй

такі самі цукерки аналогічної кількості. Об'єктом такого правочину є споживна річ малої вартості. Подібний правочин не виходить за межі дрібного побутового. Він належить до типових побутових дій і не потребує від осіб значних майнових зобов'язань. Встановлення узуфрукта споживної речі вказує на те, що узуфруктарій має право користуватися річчю та споживати її. Такі дії зі сторони малолітньої особи не потребують згоди законних представників. Прикладом можливого укладення договору узуфрукта щодо неспоживної рухомої речі може слугувати передача дитиною клітки невеликої вартості іншій дитині з метою тримання останньою у ній папуги. Якщо малолітня особа передає право користування цією річчю на безоплатній основі або за невелику плату, його можна зарахувати до дрібних побутових правочинів. М. Міщенко запропоновано такі договірні конструкції, що можуть не виходити за межі дрібних побутових правочинів і тому самостійно вчинятися малолітніми: «договір купівлі-продажу, договір надання послуг, договір дарування, за яким малолітня особа є обдаровуваним та інші види договорів, які не передбачені актами цивільного законодавства, але відповідають загальним засадам цивільного законодавства» [113, с. 140].

На відміну від запропонованих прикладів, передача малолітньою особою речі високої вартості або отримання великої плати за користування, може свідчити про вихід правочину за межі дрібного побутового і, як наслідок, його нікчемність. «Нікчемність виникає тоді, коли під час вчинення правочину порушують будь-яку суттєву належність до ознак його дійсності. Нікчемними є такі правочини, які з моменту їх вчинення не породжують передбачених ними правових наслідків» [114, с. 136].

Водночас варто наголосити на впливі подальшого схвалення законними представниками правочину на його дійсність. У відповідності з п. 2 ч. 1 ст. 221 ЦК України, якщо батьки, усиновлювачі, опікун або, у разі проживання дитини з одним із батьків чи усиновлювачів, один із них дізналися про його вчинення і протягом одного місяця не заявили заперечень другій стороні,

правочин вважається схваленим [23]. Тобто, «попри недійсність правочину з позиції об'єктивного права, за певних умов такі правочини можуть визнаватися дійсними, оскільки не порушують конкретних суб'єктивних прав інших осіб, не завдають шкоди, не містять ознак протиправності тощо [115, с. 57]. Як наслідок, незважаючи на те, що вчинений малолітньою особою правочин, який вийшов за межі дрібного побутового, вважається таким, що вчинено за межами її цивільної дієздатності, він, за мовчазної згоди її законних представників, яку вони висловили, не заперечивши правочин протягом одного місяця з моменту його вчинення, вважається дійсним. Це підтвердив і Касаційний цивільний суд у постанові від 31 січня 2024 року по справі № 645/5180/19, відмітивши, що «правочин, який вчинений малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів) чи опікуна, може бути схвалений. Схвалення правочину, вчиненого малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, має місце, якщо батьки (усиновлювачі) чи опікун, дізнавшись про його вчинення, протягом одного місяця не заявили претензії другій стороні правочину. Тобто схвалення правочину припускається, якщо батьки (усиновлювачі) чи опікун, дізнавшись про правочин не заявили претензію іншій стороні. По своїй суті схвалення правочину виключає можливість кваліфікації правочину, вчиненого малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів) чи опікуна, як нікчемного» [116].

Як «неюрисдикційну конвалідацію дефекту суб'єктного складу шляхом схвалення у пасивній формі (бездіяльності, мовчання)» оцінює ці правочини і К. Бус, яка, серед іншого, наводить приклад придбання малолітньою особою цінного товару на підставі усного договору купівлі-продажу та відсутності у подальшому з боку батьків жодних дій, що свідчили б про наявність претензії до продавця [117, с. 41].

Оціночний характер поняття «дрібний побутовий правочин», що виявляється у таких критеріях, як «задоволення побутових потреб», «відповідність рівню фізичного, духовного та соціального розвитку особи», а

також «невисока вартість предмета правочину», в умовах зростання потреб та економічних можливостей малолітніх осіб, на нашу думку, зумовлює варіативність його тлумачення. Це питання набуває особливої актуальності з огляду на підвищення рівня соціальної та економічної активності дітей та молоді, а також розширенням можливостей отримання ними власних доходів.

В умовах цифровізації сучасного суспільства дедалі частіше спостерігаються випадки, коли особи, які не досягли повної цивільної дієздатності, набувають фактичної економічної самостійності, що, разом з тим, не супроводжується розширенням їх цивільної дієздатності. За таких умов поширеність випадків вчинення малолітніми особами правочинів, які виходять за межі їх цивільної дієздатності та їх подальше схвалення батьками (усиновлювачами, опікуном) певною мірою дозволяє усунути розрив між формальними юридичними вимогами та фактичним рівнем фізичного, духовного та соціального розвитку конкретної дитини. Однак слід враховувати, що малолітня особа не несе відповідальності за завдану нею шкоду, тому законні представники повинні належним чином оцінювати майнові ризики, пов'язані з вчиненням і схваленням такого правочину.

Незважаючи на обмеження малолітньої особи щодо самостійного вчинення нею правочинів, у разі наявності у малолітньої особи майна, її батьки, відповідно до ст. 177 Сімейного кодексу України (далі – СК України), мають право здійснювати управління ним без спеціального на те повноваження [118]. При цьому принциповою є вимога, що такі правочини повинні вчинятися виключно в інтересах дитини. Одночасно, беручи до уваги значення майнової самостійності дитини, закон встановлює обмеження щодо розпорядження її майном. Так, законні представники не мають права без дозволу органу опіки та піклування «відмовлятися від прав на майно дитини, зокрема від речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації; видавати від її імені письмові зобов'язання; вчиняти правочини щодо об'єкта житлової нерухомості та / або земельної ділянки, на

якій він розміщений, якщо власником або користувачем такого майна є малолітня дитина» (ч. 2 ст. 177 СК України) [118].

Встановлюючи обмеження майнових прав малолітньої особи, позиція законодавця ґрунтується на необхідності врахування її віку та рівня психічного та соціального розвитку. Можливість встановлення малолітньою особою узуфрукта має враховувати, перш-за-все, особливість конкретного речового права та економічну й правову доцільність укладення такого договору. Узуфрукт є складним правовим інструментом, який доцільно використовувати щодо нерухомого майна, рухомих неспоживних (обладнання, транспортні засоби), а також споживних (пальне, зерно) речей, які сприяють можливості одержувати узуфруктарію доходу від такого користування, а власнику зберегти номінальну власність активу. В той же час, для дитини складність цієї правової конструкції та непропорційність між її метою та засобами її застосування щодо малолітньої особи видається недоцільним.

При встановленні узуфрукта, предметом якого є цінна річ, малолітня дитина як власник речі може бути його суб'єктом тільки опосередковано через батьків. Договори, укладені ними в інтересах дитини будуть дійсними лише за умови, що вони діяли в її інтересах. За таких обставин батьки не стають власниками або узуфруктаріями, а залишаються законними представниками малолітньої особи – власника або узуфруктарія.

Порівняно з малолітніми особами, неповнолітні віком від чотирнадцяти до вісімнадцяти років характеризуються ширшим обсягом цивільної (зокрема майнової) дієздатності. Відповідно до ст. 32 ЦК України, вони можуть самостійно здійснювати дрібні побутові правочини та розпоряджатися своїми доходами. Правочини, що виходять за межі їхньої дієздатності, вчиняються за письмової згоди законних представників і, у передбачених законом випадках, з дозволу органу опіки та піклування (наприклад, щодо транспортних засобів).

Зарахування рухомих неспоживних та споживних речей до об'єктів узуфрукта створює сприятливі умови для неповнолітніх осіб укласти договір узуфрукта за рахунок власних доходів – заробітку, стипендії та ін., вкладів, що ними вносяться на своє ім'я. До цих речей може залічуватись електротехніка, зокрема: мобільний телефон, планшет, ноутбук тощо, та інші речі, які неповнолітня особа набула з одержаних нею доходів.

При укладенні договору узуфрукта щодо іншого майна неповнолітнім, залежно від виду майна, необхідно отримати дозвіл батьків, усиновлювачів або піклувальника, а також органу опіки та піклування. Наприклад, за ч. 2 ст. 32 ЦК України заборонено самостійно здійснювати правочин щодо нерухомого майна. Тобто договір узуфрукта щодо нерухомого майна може бути укладений неповнолітньою особою лише за письмової нотаріально посвідченої згоди законних представників та дозволу органу опіки та піклування [23]. Неповнолітня особа самостійно несе відповідальність за порушення укладеного нею договору в межах належного їй майна незалежно від того, чи йдеться про дрібний побутовий правочин, чи про правочин, вчинений за згодою законних представників. Цей підхід обумовлюється змістом ст. 33 ЦК України, якою передбачена особиста майнова відповідальність неповнолітньої особи за порушення договору [23].

Позитивний вплив на можливість неповнолітньої особи бути самостійним учасником цивільних правовідносин має інститут емансипації. Він передбачає, що у встановлених законом випадках неповнолітній особі надається повна цивільна дієздатність. Таким чином вона може самостійно здійснювати всі правочини, в тому числі й ті, що за загальним правилом потребують згоди законних представників або органу опіки та піклування. До таких залічуються випадки: реєстрації шлюбу неповнолітньої особи (ст. 34 ЦК України); надання повної цивільної дієздатності особі, яка досягла шістнадцяти років і працює за трудовим договором або бажає займатися підприємницькою діяльністю; надання повної цивільної дієздатності особі, яка записана матір'ю або батьком дитини (ст. 35 ЦК України) [23]. Таким

чином, «емансипація першочергово спрямована на захист стабільності господарського обороту й урегулювання договірних відносин» [119, с. 17].

Отже, право дітей – малолітніх та неповнолітніх – на самостійне вчинення правочинів у встановлених цивільним законодавством межах та покладення на неповнолітніх відповідальності за порушення договору, сприяє їх поступовій соціалізації, набуттю необхідних для повноцінної участі у цивільному обороті навичок та відповідального ставлення до власних дій. Участь у договорі узурфрукта розширює знання щодо існуючих правових інструментів, за допомогою яких задовольняються майнові інтереси осіб. Разом з тим, для мінімізації ризиків законом цілком виправдано дозволяються правочини, які відповідають віку та рівню розвитку малолітньої або неповнолітньої особи, не створюють для них суттєвих майнових обтяжень та не здатних нанести шкоду їх правам та законним інтересам.

На здатність фізичної особи укладати правочини, у тому числі ті, що пов'язані із встановленням узурфрукта, впливають психічні фактори, а також фактори соціально-поведінкового та майнового характеру. До першої групи належать випадки, коли особа страждає на психічний розлад, який істотно впливає на її здатність усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними (ч. 1 ст. 36 ЦК України) [23]. Такий стан може бути підставою для обмеження дієздатності фізичної особи, оскільки перешкоджає повноцінній реалізації нею цивільних прав та виконанню обов'язків. Якщо ж особа страждає на хронічний, стійкий психічний розлад, унаслідок чого вона нездатна усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними, це є підставою визнання її недієздатною (ст. 39 ЦК України) [23].

Фактори соціально-поведінкового та майнового характеру пов'язані з тим, що фізична особа зловживає спиртними напоями, наркотичними засобами, токсичними речовинами, азартними іграми тощо і тим створює загрозу матеріальному забезпеченню пов'язаних із нею обов'язком

утримання осіб, у скрутне матеріальне становище (ч. 2 ст. 36 ЦК України) [23]. Подібний підхід спостерігається й у проєкті ЦК України.

Правило Кодексу, яким закріплено право фізичної особи, цивільна дієздатність якої обмежена, самостійно вчиняти лише дрібні побутові правочини, а інші – за згодою піклувальника (ч. ч. 2, 3 ст. 37 ЦК України), обмежує її можливість самостійного укладення договору узуфрукта у порівнянні з особою, яка має повну цивільну дієздатність, хоча не виключає такої можливості повністю.

Повною мірою позбавляється можливості самостійно укладати договір узуфрукта недієздатна особа – особа, яка, відповідно до ст. 39 ЦК України, «внаслідок хронічного, стійкого психічного розладу не здатна усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними» [23] і визнана недієздатною в судовому порядку. Усі правочини, у тому числі пов'язані із встановленням речових прав, від її імені та в її інтересах вчиняє її опікун [23].

На дискримінаційний характер статей чинного ЦК України та відповідного проєкту ЦК України щодо регулювання випадків обмеження цивільної дієздатності й визнання особи недієздатною наголошує Є. Булана. Авторка, спираючись на ст. 12 Конвенції ООН про права осіб з інвалідністю, наголошує на неприпустимості позбавлення правосуб'єктності «виключно на підставі медичного діагнозу, зокрема, висновку судово-медичної експертизи, а також на недопустимості розгляду правосуб'єктності як набутої характеристики, а не як такої, що належить людині від народження. На її думку, зберігається морально та ціннісно застаріле ставлення до людей з інвалідністю, в тому числі з психосоціальною та інтелектуальною інвалідністю, як до безвільних об'єктів, а не суб'єктів права» [120]. Є. Булана обґрунтовано підкреслює, що така практика істотно звужує права осіб, які тільки на підставі медичного діагнозу позбавляються значної частини належних їм майнових прав та можливостей їх самостійної реалізації. А, з огляду на кількість осіб, які постраждали та можуть постраждати внаслідок

війни, проблема залежності здійснення їхніх майнових прав від волі опікунів та піклувальників набудатиме дедалі більшої актуальності [120].

Отже, за критерієм повноти цивільної дієздатності фізичної особи реалізація права на укладення договору узуфрукта залежить від її обсягу. Малолітньою особою самотійно це речове право може здійснюватися лише щодо майна, яке має невелику вартість. Інші договори від її імені і у її інтересах можуть укладатися її батьками (усиновлювачами) або опікуном. Неповнолітня особа, а також особа, цивільна дієздатність якої обмежена, можуть реалізувати право на укладення договорів узуфрукта, які виходять за межі дрібних побутових, тільки за згоди їх законних представників, що значно обмежує автономію їхнього волевиявлення. Для недієздатної особи реалізація права на укладення договору узуфрукта здійснюється виключно через опікуна, чиє волевиявлення заміняє особисте волевиявлення недієздатної особи.

На відміну від осіб, які не мають повної цивільної дієздатності, суб'єктом договору узуфрукта, здатним самотійно здійснювати весь обсяг цивільних прав та обов'язків є фізична особа з повною цивільною дієздатністю. Саме такий обсяг дієздатності гарантує їй можливість самотійно набувати та реалізовувати права й виконувати обов'язки – як власника майна або як узуфруктарія. Водночас існує ще один критерій, за яким можуть обмежуватися права фізичних осіб у правовідносинах, що виникають у зв'язку з установленням узуфрукта на підставі договору. Це критерій громадянства (правового зв'язку особи з Україною), відповідно до якого відбувається їх поділ на громадян України, іноземців та осіб без громадянства.

Відповідно до ч. 1 ст. 3 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22 вересня 2011 року № 3773-VI), «іноземці та особи без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими

Конституцією України, законами чи міжнародними договорами України» [121]. Отже, законне перебування цих осіб на території нашої країни дозволяє іноземцям та особам без громадянства, за певними винятками, обумовленими їх правовим статусом, користуватися правами та свободами на рівні з громадянами України.

Ґрунтуючись на положенні ч. 1 ст. 34 ЦК України щодо повної цивільної дієздатності фізичних осіб [23], зауважимо, що реалізація майнових прав іноземців у повному обсязі є можливою найперше за дотримання двох умов – їх повної цивільної дієздатності та законного правового статусу на території України. Крім того, враховуючи особливу цінність окремих об'єктів цивільних прав, національне законодавство передбачає обмеження щодо участі іноземних громадян у цивільних правовідносинах, пов'язаних з такими об'єктами.

Вважаємо за доцільне зосередити увагу на особливостях здійснення та обмеження права власності іноземців щодо земельних ділянок в Україні. Так, виключно важливе значення має закріплене у ст. 13 Основного закону конституційне положення про право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території нашої країни, а також природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони [107]. Утверджуючи право Українського народу на найбільш цінні об'єкти права власності, конституційні положення отримали свій розвиток у ст. 374 ЦК України, якою, поряд із визнанням суб'єктами права власності на землю учасників цивільних правовідносин, визначених ст. 2 цього Кодексу, встановлено обмеження щодо набуття права власності на землю (земельні ділянки) іноземцями та особами без громадянства відповідно до закону [23].

Обмеження щодо можливості іноземців та осіб без громадянства бути власниками земельних ділянок передбачені й ст. 81 ЗК України [30]. Зазначеною нормою встановлено, що такі особи можуть набувати право власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів

(купівлі-продажу, ренти та ін.), їх викупу (зокрема у разі розміщення на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що належать їм на праві власності), а також у порядку спадкування. За цими підставами іноземці та особи без громадянства можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, якщо на них знаходяться належні їм на праві власності об'єкти нерухомого майна. Поряд з цим, на противагу земельним ділянкам несільськогосподарського призначення, зазначені об'єкти сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у власності іноземців або осіб без громадянства. У разі отримання такої речі у спадщину вони підлягають відчуженню протягом одного року [30]. Як відмічають І. Костяшкін та О. Бригінець, зміст принципу рівності також визначається тим, що право власності на землю «в межах окремих економіко-правових форм відрізняється за рядом ключових критеріїв: функціональним призначенням, механізмом набуття та реалізації, порядком припинення, що визначають особливості здійснення права власності в межах таких форм. Відтак суб'єкти права власності на землю мають дещо інший обсяг прав в рамках реалізації окремих правомочностей, що обумовлено різним рівнем забезпечення суспільних та приватних інтересів [110, с. 199]. Наведене положення є таким, що підлягає врахуванню при встановленні узуфрукта на підставі договору, стороною якого є іноземець.

Встановлена земельним законодавством заборона щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення пов'язана з їх особливим правовим режимом та стратегічним значенням. Аналіз законодавства дає підстави для залічення до таких земель «земельних ділянок сільськогосподарського призначення, призначених для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення та таких, що можуть використовуватися їх власником, землекористувачем для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» [122, с. 400].

О. Павлюк підкреслює, що «зміст обмежень прав на землю іноземних суб'єктів становлять певні заборони, що визначають межі можливої поведінки та призводять до звуження обсягу земельних правомочностей іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб у процесі набуття і реалізації права власності на земельні ділянки та права землекористування» [123, с. 169].

Виділяються такі характерні ознаки обмежень прав на землю іноземців в нашій країні:

- не призводять до зміни змісту прав на земельні ділянки іноземців, водночас зменшують обсяг можливостей реалізації права власності на земельну ділянку або права користування нею;

- серед усіх суб'єктів прав на землю з найбільшою мірою обмеженими є саме іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи;

- право слідування;

- підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру [123, с. 169-170].

Дійсно, національне законодавство, формально визнаючи право іноземців на землю, наділяє їх можливістю бути власниками чи користувачами земельних ділянок. Зміст цього права як правової конструкції зберігається. Водночас закріплюються нормативні обмеження щодо його реалізації. Тобто при існуванні права власності звужується фактична свобода його здійснення (права користування або розпорядження). До таких обмежень належить заборона набуття права власності іноземцями на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення межами населених пунктів, а за їх межами лише у разі розташування на них об'єктів належного їм на праві власності нерухомого майна. Якщо право на земельну ділянку, щодо якого встановлено обмеження, переходить від іноземця до іншої особи за принципом права слідування, ці обмеження поширюються на набувача права.

Такий законодавчий підхід сприяє забезпеченню стабільності режиму обмежень й захист державних та національних інтересів незалежно від переходу права власності. Ознака обов'язковості внесення обмежень прав на землю іноземців до Державного земельного кадастру зумовлена необхідністю належного контролю та прозорості цивільно-правового обороту. Реєстрація забезпечує нагляд з боку органів державної влади за виконанням приписів про обмеження та, таким чином, сприяє захисту законних інтересів громадян України та держави загалом.

Наведені ознаки рівною мірою стосуються не лише іноземців, але й осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб у цивільних правовідносинах щодо земельних ділянок. Їх можливість укласти договір узуфрукта повинна враховувати встановлені законом обмеження, пов'язані з їх правовим статусом.

Так, у постанові Верховного Суду від 12 березня 2025 року у справі № 568/823/23 Суд висловив правову позицію щодо можливості іноземця бути учасником цивільних правовідносин, об'єктом яких є земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Фактичні обставини справи свідчать, що громадянка російської федерації, яка успадкувала за законом після своєї матері земельну ділянку з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства, уклала додаткову угоду до договору оренди цієї земельної ділянки, раніше укладеного її матір'ю. Крім того, було здійснено державну реєстрацію права оренди земельної ділянки [124].

Судом, серед іншого, з посиланням на норми земельного законодавства було вказано на неможливість передачі земель сільськогосподарського призначення у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам, а також на обов'язок іноземців та осіб без громадянства у випадку прийняття ними у спадщину такої землі відчужити її в установленій законом строк. У протилежному випадку земельна ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду.

Матеріали справи свідчать про те, що за рішенням суду першої інстанції було припинено право власності громадянки російської федерації на спірну земельну ділянку шляхом її конфіскації за рішенням суду на користь держави. Звертаючись до суду апеляційної інстанції прокурор просив припинити право оренди спірної земельної ділянки. Суд, відмовляючи у задоволенні позовних вимог, наголосив на можливості укладення договору оренди щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення як фізичної особи виключно громадянина України. Тому ним було констатовано, що додаткові угоди, укладені громадянкою іншої країни у зв'язку із заборонаю передавати зазначені землі в оренду порушують публічний порядок, оскільки зазначений об'єкт належить до національного багатства і перебуває під особливою охороною держави і є нікчемними [124].

Матеріали цієї справи підтверджують не лише заборону фізичним особам, які не є громадянами України, мати у власності землю сільськогосподарського призначення, але й заборону вчиняти правочини щодо неї протягом строку, наданого законом на її відчуження.

Наведені матеріали справи, однак, не свідчать про порушення діючого в Україні принципу рівності усіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 318 ЦК України) та рівності умов у здійсненні власниками своїх прав [23]. Частина 4 ст. 81 ЗК України, якою встановлено обов'язок іноземця відчужити землю сільськогосподарського призначення протягом року [30], не суперечить змісту зазначених статей, а передбачає необхідність здійснення права власності у межах закону. За цих обставин обмеження права власності іноземця на земельну ділянку не заперечує саме право, а лише встановлює особливий порядок його реалізації.

У ст. 91 ЦК України закріплено положення про загальну цивільну правоздатність юридичної особи, згідно з яким вона може мати такі ж цивільні права й обов'язки, як і фізична особа, за винятком тих, що за своєю природою нерозривно пов'язані з фізичною особою [23]. Особливістю правосуб'єктності юридичної особи є те, що її цивільна правоздатність і

цивільна дієздатність виникають та припиняються одночасно: вони виникають з моменту державної реєстрації юридичної особи та припиняються з дня внесення до Єдиного державного реєстру запису про її припинення. Участь у цивільному обороті юридичної особи забезпечується через її представників, якими є її органи або у встановлених законом випадках учасники (ст. 92 ЦК України) [23].

Т. Блащук, зараховуючи до основних ознак юридичних осіб публічного права публічний характер їх цілей, наявність у багатьох випадках владних повноважень чи особливого характеру членства, відмічає їх можливість «поряд з іншими юридичними та фізичними особами брати участь у цивільних правовідносинах. Виступаючи як суб'єкт цивільних правовідносин, юридична особа публічного права користується такими ж правами і несе такі ж обов'язки, як і інші суб'єкти цивільного права» [125, с. 51-56]. Водночас, зауважує автор, у цивільних правовідносинах вони набувають правового статусу з характерними для нього особливостями. По-перше, від юридичних осіб приватного права їх відрізняє порядок передачі майна, специфіка призначення керівних органів та відповідальність, мета діяльності. По-друге, переважно дозвільний порядок їх виникнення. По-третє, характер відповідальності, що пов'язано з тим, що юридична особа публічного права репрезентує державу. По-четверте, вони, крім одержання прибутку мають переслідувати й іншу ціль, адже основною функцією держави є захист прав і свобод людини як найвищої соціальної цінності [125, с. 52]. У зобов'язальних правовідносинах юридичні особи публічного права виступають як самостійні суб'єкти права. Їх обов'язки безпосередньо виникають з договору чи закону [125, с. 55].

Таким чином, можливість особи бути стороною договору узурфрукта визначається її цивільною правосуб'єктністю, особливістю правового статусу та характером майна, що є предметом узурфрукта. Обмеження, встановлені законодавством, можуть стосуватися як окремих категорій осіб, так і певних об'єктів майна. Фізичні особи, які не мають необхідного обсягу дієздатності,

реалізують права та обов'язки через законних представників. Юридичні особи можуть бути сторонами договору узуфрукта в межах своєї правоздатності та з урахуванням установлених законом обмежень.

### **2.3. Зміст договору узуфрукта**

З-поміж засобів регулювання цивільних правовідносин особливе значення договору зумовлене його здатністю забезпечувати їх детальну та індивідуалізовану регламентацію. У його межах сторони самостійно закріплюють свої права та обов'язки, встановлюючи оптимальний для себе правовий режим. Водночас договір виступає юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення зобов'язальних правовідносин, оскільки саме завдяки йому відбувається трансформація нормативних приписів – абстрактних правових норм, передбачених цивільним законодавством, – у площину конкретних правовідносин [126, с. 72].

Зміст договору як юридичного факту становлять його умови, тоді як зміст договірного зобов'язання, що виникає на підставі договору, становлять права та обов'язки його сторін [102, с. 112]. Таким чином, договір узуфрукта як юридичний факт виступає підставою виникнення в узуфруктарія обмеженого речового права, а також, за потреби, пов'язаних із цим зобов'язальних правовідносин між ним та власником майна. Зміст цього договору становлять його умови, тоді як зміст відповідних правовідносин – суб'єктивні права та юридичні обов'язки їх сторін.

В основі договору завжди лежить певна правова мета, що визначається сторонами та виявляє їхній інтерес у закріпленні відповідного правового зв'язку між ними. Сміслова множинність категорії договору розкривається у його розумінні не лише як юридичного факту, але й як документа, правовідношення. «Залежно від мети договору як правовідношення виокремлюють договори на передачу майна у власність, на передачу майна у користування, на виконання робіт, на надання послуг» [127, с. 48]. Водночас

така класифікація не охоплює договори, спрямовані на встановлення речових прав на чуже майно, до яких, зокрема, належать договори про встановлення сервітуту, емфітевзису, а також договір узуфрукта. Їх об'єднує спільна правова мета – встановлення відповідного обмеженого речового права.

Метою сторін договору узуфрукта є встановлення речового права узуфрукта щодо речі та створення умов для його здійснення узуфруктарієм шляхом користування нею й отримання плодів, продукції і доходів із збереженням права власності за власником. Водночас характер цієї мети не залежить від відплатності договору, але у разі його оплатного характеру вона доповнюється майновим інтересом власника, який, передаючи річ у користування, набуває право на отримання відповідної винагороди від користувача.

Т. Предчук, розкриваючи договір у трьох значеннях – як правочин, правовідношення та документ – і розмежовуючи їх за змістом, відносить суб'єктивні права та обов'язки сторін договору, які підлягають виконанню після його укладення, до змісту договору як правовідношення [102, с. 113]. О. Мороз також зазначає, що права і обов'язки сторін цивільно-правового договору, які виникають внаслідок домовленості між ними за всіма його істотними умовами, становлять зміст договірної правовідношення. «Цивільно-правовий договір повинен породжувати права та обов'язки. Дії як юридичні факти мають завжди вольовий характер та поділяються на правомірні й неправомірні, а цивільно-правові договори відносяться до різновиду юридичних фактів, тому представляють собою вольові та правомірні дії фізичних та юридичних осіб, спрямовані на встановлення, зміну і припинення цивільних прав та обов'язків» [128, с. 90-91]. Спираючись на ч. 1 ст. 628 ЦК України, якою визначається, що «зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені з ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства» [23], автор пропонує доповнити її, додавши, що ці умови «визначають взаємні права й обов'язки сторін договору» [129, с. 71].

С. Вавженчук виділяє такі ознаки договору-правовідношення:

– є самостійним юридичним регулятивним зв'язком відносного типу. Водночас у структурі цього договору відсутні суб'єктивне право на захист й право на превентивну охорону суб'єктивних прав, що зумовлюються цим правовідношенням;

– правова норма слугує альтернативною підставою виникнення, зміни, припинення договору-правовідношення, адже динаміка не обов'язково має базуватися на нормі права, однак водночас не повинна порушувати встановлених законом заборон;

– перебуває поза сферою превентивної охорони та порушення суб'єктивного договірної права та охоронюваного законом інтересу;

– характеризуються індивідуалізацією суб'єктів й персоніфікацією їхніх прав та обов'язків. Договірне правовідношення завжди являє конкретні відносини між чітко встановленими сторонами, яких можна ідентифікувати;

– формальна рівність сторін. Ця ознака вказує на відсутність у договірних правовідносинах влади і підпорядкування, що гарантується законом;

– спосіб встановлення змісту договору - правовідношення. «Зміст договору-правовідношення становлять суб'єктивні договірні права та обов'язки, подібні до захисного або кондиційного правовідношення. І одна, і друга сторона у договірному правовідношенні, аналогічно цим правовідношенням, взаємно пов'язані суб'єктивними правами та обов'язками, незважаючи на різний характер, правову мету й правову природу зазначених зобов'язань» [130, с. 7-8].

Враховуючи вищевикладені ознаки договору - правовідношення, підкреслимо, що договір узуфрукта має характер відносного правовідношення, адже закріплює визначені права та обов'язки між конкретними сторонами – власником майна та узуфруктарієм. При цьому укладення цього договору спрямоване на виникнення в узуфруктарія речового права на чуже майно, яке має абсолютний характер і підлягає

захисту зі сторони невизначеного кола осіб. Право на захист відповідних суб'єктивних прав виникає у межах окремих охоронних правовідношень і не є складовою структури договірної правовідносини.

Виникнення узуфрукта на підставі договору не відбувається безпосередньо з норми закону, а є результатом домовленості його сторін. Правова норма лише встановлює межі такої домовленості, а обов'язком сторін є дотримання встановлених законом обмежень щодо майна, яке передається у користування.

Договори про встановлення права користування чужим майном, таких як договір про встановлення сервітуту, договір про встановлення емфітевзису, договір узуфрукта та ін. зумовлюють виникнення регулятивного правовідношення між власником майна та його користувачем, у межах якого відбувається реалізація їх прав та обов'язків за договором. Водночас саме договірне правовідношення знаходиться поза сферою охоронних і захисних правовідносин, виникнення яких пов'язане з порушенням або ж загрозою порушення відповідних суб'єктивних прав.

Договір узуфрукта характеризується індивідуалізацією його сторін, адже його учасниками є власник майна та узуфруктарій – індивідуально визначені особи, які на підставі договору набувають персоніфікованих прав та обов'язків.

Принцип рівності у взаємозв'язку з принципом свободи договору належать до базових у системі правових норм, що регулюють договірні правовідносини. Вони «проявляються у відсутності в однієї сторони договору можливості впливати, тиснути або примушувати іншу сторону укласти договір або ж нав'язати не вигідні для іншої сторони умови» [131, с. 64]. Договір узуфрукта, відповідаючи зазначеним принципам, укладається на основі домовленості сторін, за обов'язкової відсутності будь-якої влади та підпорядкування однієї сторони іншій. Контроль власника за майном, переданим узуфруктарію для користування, а також право узуфруктарія користуватися майном та одержувати від нього продукцію, плоди або доходи

у межах договору та правових обмежень, не порушують принципів рівності та свободи договору, а демонструють їх реалізацію у правовідносинах між сторонами.

Зміст договору узуфрукта, як і будь-якого іншого договору, визначається через встановлення його сторін, їхніх прав та обов'язків, а також умов реалізації передбачених договором прав у процесі користування майном. Так, власник майна, передаючи його у користування узуфруктарію, зберігає за собою свободу контролю та право вимагати збереження майна. Узуфруктарій, у свою чергу, набуває право користування майном у межах, встановлених договором та законом. Сторони договору узуфрукта взаємопов'язані суб'єктивними правами та обов'язками, незважаючи на відмінність змісту та правову природу цих зобов'язань.

Отже, наведені С. Вавженчуком ознаки договору-правовідношення загалом характерні й для договору узуфрукта, попри те, що він належить до непоіменованих договорів та такого, що формує як зобов'язальні правовідносини, так і правовідносини, що виникають на основі речових прав. Менш характерними є, на нашу думку, ознаки перебування поза сферою превентивної охорони, а також самостійності правовідношення відносного типу. Договір узуфрукта зберігає специфіку взаємопов'язаних суб'єктивних прав і обов'язків сторін, однак його складові підпадають під правову охорону, передбачену законом.

«Істотними умовами цивільного договору є умови, які: а) безпосередньо зазначені в законі в якості істотних (наприклад, предмет договору); б) ті, що є необхідними для договорів даного виду (наприклад, умова про ціну відплатного договору); в) умови на погодженні яких наполягає одна із сторін. Останні можуть бути достатньо різноманітними, оскільки це є проявом принципу свободи договору (ст. ст. 3, 6, 627 ЦК України)» [132, с. 87]. На основі загальних вимог цивільного законодавства до договору та особливостей договору узуфрукта визначимо обов'язкові умови, які, на наше переконання, має містити такий договір.

Найперше, що потребує визначення, це предмет договору. Як вже відмічалось у підрозділі 2.1, предмет договору є відображенням його безпосередньої правової мети. У зв'язку з цим предмет договору має властивість бути системоутворюючим чинником при побудові системи договорів. Предмет договору є однаково обов'язковим як для поіменованих, так і для непоіменованих договорів. Він є об'єктивним фактором, що сприяє окресленню правової природи домовленостей, досягнутих сторонами договору. До того ж, важливим аспектом стабільності відображення предмета непоіменованих договорів є його використання як критерію можливого законодавчого закріплення відповідного договору [96, с. 16-17]. Відсутність предмета договору не лише позбавляє його змістовного наповнення для сторін, а й унеможлиблює для третіх осіб встановлення того, про що ж конкретно домовилися сторони. Це, своєю чергою, унеможлиблює визначення сутності відповідних правовідносин та надання потерпілій стороні належного захисту з боку держави. Зазначене дає підстави розглядати предмет договору узурфрукта як його істотну умову.

Незважаючи на кваліфікуюче значення предмета договору, у цивілістичній доктрині відсутній одностайний підхід до його визначення. М. Гудима, підкреслюючи існування різних наукових підходів до визначення предмета договору, відмічає, що перший заснований на тому, що предметом договору є майно, щодо якого укладається договір. Прихильники другого підходу переконані, що предметом договору є дії, які сторони мають вчинити. Відповідно до третього підходу предмет договору становлять майно, щодо якого вчиняються відповідні дії, а також самі дії, спрямовані на це майно. Науковиця, як прихильниця третього підходу, обґрунтовує свою позицію невід'ємністю у договорі дії від майна, їх взаємовизначеності. Зокрема, обов'язковість дій для предмета договору, без яких втрачається сутність зобов'язань, і необов'язковість майна (договір про надання послуг); неможливість визначення предмета договору лише за визначенням майна, оскільки мають місце різні види договорів, які можуть мати однаковий

предмет (договір міни, договір позички та ін.); визначення предметом договору лише дій ускладнює розмежування окремих договорів (наприклад договори підряду та договори надання послуг) [133, с. 184-185].

Вчена переконана, що для того, щоб сформулювати недвозначне визначення предмета договору треба брати за основу його значення та функції. «Справжнє значення предмета договору полягає не лише у визначенні кола майнових об'єктів, але і закономірностей їх обороту, тобто закономірностей діяльності суб'єктів права з приводу цих об'єктів. Із цієї точки зору предмет цивільно-правового договору повинен включати і дії його сторін із забезпечення його виконання, тобто реалізації своїх прав і обов'язків відносно відповідних об'єктів прав» [133, с.185]. На визначенні предмета договору як дії наголошує С. Шимон, виснуючи, що «предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно вчинити задля досягнення мети договору; для поіменованих у законі договорів ця дія відображена у законодавчій дефініції договору. Правильно визначений предмет договору містить вказівку на каузу (юридично значиму мету договірного правовідношення) [134, с. 63].

Визнаючи обґрунтованість окремих наукових підходів, вважаємо за доцільне виходити із засад визначення предмета договору, закріплених у цивільному законодавстві. Відтак предметом договору узурфрукта є річ, щодо якої встановлюється речове право узурфрукта. Таке розуміння предмета договору дає змогу більш повно розкрити правову природу та особливості правового зв'язку між сторонами, що зумовлені здійсненням ними правомочностей щодо одного й того ж самого об'єкта. У цьому контексті слушною є думка Ю. Жорнокуй про те, що «межі повноважень узурфруктарія і власника щоразу підлягають ретельній регламентації, оскільки обидва здійснюють правомочності щодо однієї й тієї ж речі» [135, с. 62].

Належність договору узурфрукта до непоіменованих договорів створює можливість встановлення узурфрукта щодо будь-яких, визначених Главою 13 ЦК України речей, які перебувають у цивільному обороті та здатні

приносити плоди та доходи [136, с. 226]. Відповідно до ст. 503 проекту ЦК України до речей, які можуть бути предметом узуфрукта, належать неспоживна рухома та нерухома річ, єдиний майновий комплекс, що можуть приносити плоди, продукцію, доходи, а також споживна річ. Крім того, «узуфрукт поширюють на всі приналежності речі та інше майно, включене до його складу» [1]. Встановлення узуфрукта щодо державного або комунального майна можливе щодо належного державі або територіальній громаді рухомого або нерухомого майна (ст. 504 проекту ЦК України) [1]. Водночас у вже чинному Законі України № 4196-IX існують обмеження щодо розпорядження окремими об'єктами комунальної або державної власності, зокрема земельними ділянками [22].

Узуфруктарію для користування річчю необхідно отримати її у володіння, тому обов'язком власника майна, насамперед, є передача такої речі узуфруктарію у користування у стані, який дозволяє використовувати її корисні властивості. Права узуфруктарія включають володіння і користування річчю відповідно до її призначення, а також отримання плодів, продукції і доходів від переданої на праві узуфрукта речі. До обов'язків узуфруктарія належить збереження речі та дбайливе користування нею «як сам власник», підтримуючи, наскільки це можливо, стан, у якому вона була передана. Крім того, узуфруктарій повинен використовувати річ відповідно до її призначення та умов договору, не змінювати її сутності, нести витрати на її утримання та інформувати власника про обставини, що можуть створювати або становлять загрозу пошкодження або знищення речі. Після закінчення строку користування узуфруктарій зобов'язаний повернути річ власнику з урахуванням її нормального зносу.

Власник, передавши річ у користування узуфруктарію, не втрачає права власності на неї. Незважаючи на обтяження речі, він має право вимагати належного користування річчю, отримувати плату за її користування, якщо договір узуфрукта є оплатним, а також вимагати повернення речі після припинення узуфрукта.

Наділяючись правами, власник має й обов'язки, зокрема передати річ у стані, придатному для її використання за призначенням, не перешкоджати узурфруктарію користуватися річчю відповідно до умов договору, а також нести витрати на капітальний ремонт, якщо інше не передбачено договором.

Гл. 13 ЦК України «Речі. Майно» передбачає класифікацію речей за різними критеріями. Одним із них є поділ речей на ті, що визначені індивідуальними ознаками та ті, що визначені родовими ознаками. Річ визнається визначеною індивідуальними ознаками, якщо вона наділена характеристиками, притаманними лише їй, що дає змогу відрізнити її від інших однорідних речей. На відміну від речей, визначених родовими ознаками, речі з індивідуальними характеристиками є незамінними (ст. 184 ЦК України) [23].

Отже, індивідуально визначені речі «виступають як конкретний об'єкт речових прав, а речі родові зумовлюють виникнення права на абстрактну річ і відповідного обов'язку щодо передачі певного роду речей у певній кількості (зерна, вугілля, картоплі) [137, с. 95]. Тому при передачі індивідуально визначеної речі на праві узурфрукта сторони повинні чітко визначити її індивідуалізуючи характеристики. Наприклад, якщо на праві узурфрукта передається автомобіль, такими характеристиками можуть бути марка, модель, заводський або серійний номер, а також основні технічні характеристики. Якщо автомобіль передається з причепом, обов'язковою є вказівка й на комплектацію речі.

При передачі нерухомої речі, зокрема земельної ділянки, житлового будинку або квартири, необхідно зазначити адресу її місцезнаходження та кадастровий номер. Якщо ж передається частина речі, слід визначити, яка саме частина передається, а також її розмір та розміщення. Для речей, визначених родовими ознаками, достатньою є вказівка на вид майна, його кількість, розмір або інші характеристики, які дозволяють ідентифікувати майно відповідного роду та забезпечують можливість його повернення власникові після завершення користування узурфруктарієм.

Для договору узуфрукта значення поділу речей на індивідуально визначені та визначені родовими ознаками полягає, зокрема, у можливості узуфруктарія після користування річчю, визначеною родовими ознаками, повернути власникові іншу річ того самого виду та якості. Хоча, як зазначає В. Скрипник, іноді визначати характер властивості речі можуть самі сторони правовідносин, індивідуалізуючи її або, навпаки, наділяючи речі з індивідуальними ознаками родовими характеристиками [137]. Наприклад, власник, передаючи партію стільців у користування узуфруктарію, може позначити кожен із них, тим самим індивідуалізуючи ці речі. І навпаки, передаючи побутову техніку, що має конкретні моделі та серійні номери, сторони можуть зазначити лише вид і загальну кількість переданих речей. Юридичне значення такого поділу для договору узуфрукта полягає також у визначенні наслідків пошкодження або втрати речі. Так, якщо втрачена або пошкоджена річ, визначена родовими ознаками, обов'язком узуфруктарія є повернення речі того ж роду та якості. В той же час, у разі пошкодження, знищення або втрати індивідуально визначеної речі на узуфруктарія покладається обов'язок відшкодування її вартості.

Частиною 5 ст. 626 ЦК України встановлюється презумпція відплатності договору. Водночас його безоплатність може бути встановлена договором, законом або впливати із суті договору [23]. Так, положення щодо безвідплатності договору узуфрукта комунального та державного майна містять ч. 2 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР та ч. 2 ст. 9-1 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V, якими визначається, що узуфруктом комунального майна та узуфруктом державного майна є, відповідно, право безоплатного володіння і користування комунальним майном та державним майном особами, переліченими у зазначених статтях [28], [29]. Безоплатність цих договорів викликана тим, що узуфруктаріями за ними виступають суб'єкти публічного права, зокрема: органи місцевого самоврядування, комунальні організації,

органи державної влади, державні органи, організації тощо, тобто суб'єкти державного та комунального сектору, які функціонують з метою реалізації публічних чи комунальних функцій.

За цим виключенням, сторони узуфрукта самостійно встановлюють відплатність чи безвідплатність договору, оскільки у цивільному законодавстві відсутня правова конструкція договору узуфрукта, і, відповідно, обов'язкова вимога щодо надання зустрічної винагороди за користування майном.

Часові межі існування прав та обов'язків сторін договору узуфрукта визначається його строком. У такий спосіб забезпечується визначеність і передбачуваність цього виду договірних правовідносин. Строк має вплив як на момент виникнення, виконання й припинення зобов'язань за договором узуфрукта, так і на можливість застосування відповідальності за їх порушення.

У ст. 251 ЦК України, визначено, що строком є «певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія або подія, яка має юридичне значення, а терміном – певний момент у часі, з настанням якого пов'язана дія або подія, яка має юридичне значення» [23]. «Цивільно-правові строки є часовою формою розвитку цивільних правовідносин, формою існування й здійснення (виконання) суб'єктивних прав і обов'язків, які становлять зміст правовідносин... .. Зміст строку становлять або дія, або подія. Поза цими фактами встановлення й існування строків втрачає сенс» [138, с. 82].

П. Гуйван доводить, що не сам по собі строк, його перебіг чи сплив зумовлює виникнення або зміну суб'єктивних прав та юридичних обов'язків, а строк у взаємозв'язку з іншими факторами зовнішнього стосовно правовідношення впливу формують зміст конкретних прав і обов'язків. Так, юридична подія має правове значення, якщо вона має зв'язок з поведінкою суб'єктів цивільних правовідносин, а настання строку призводить до втрати можливості здійснення суб'єктивних прав, юридичних обов'язків чи цивільних правовідносин загалом [139, с. 35]. «Однак ця подія набуває

юридичне значення остільки, оскільки уповноважена особа може здійснити своє право до закінчення встановленого в законі строку, перервати перебіг давності пред'явленням позову, або, якщо він не скористається наданими йому можливостями, прийняти на себе наслідки, які настали в силу спливу строку тощо» [139, с. 35].

Конкретизуючи цивільно-правовий строк у договорі, строком договору визначається «час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору» [140]. У цивілістичній доктрині строк дії договору розкривається як темпоральна категорія, яка є «не тільки виміром тривалості суб'єктивного права як елементу змісту правовідношення, а також основним часовим показником відповідних регулятивних суб'єктивних прав та обов'язків. Натомість безстроковими правочинами – «правочини, в яких не визначається ні момент набрання ним чинності, ні момент припинення. Такий правочин, як правило, негайно набирає чинності і припиняється на вимогу однієї зі сторін (наприклад, укладений договір найму квартири, на строк, не вказаний в договорі)» [141, с. 79]. Строки забезпечують визначеність та стабільність цивільних правовідносин для того, щоб «закріпити моменти динаміки суб'єктивних прав та обов'язків у загальному спливі часу» [37, с. 794].

З огляду на те, що зміст цивільно-правового договору становить сукупність зобов'язань сторін, строк дії договору фактично є часом, протягом якого існують їхні зобов'язальні права та обов'язки» [142, с. 71].

З огляду на це, визначення строку договору має суттєве значення і для договору узуфрукта, адже саме він встановлює період здійснення прав користування чужою річчю й відповідних обов'язків кожної із сторін. Протягом встановленого строку вчиняються дії, пов'язані з реалізацією узуфруктарієм належного йому за договором права, зокрема отримання плодів, продукції і доходів, здійснюється догляд за річчю, за необхідності – поточний ремонт, повернення речі її власнику. В той же час, власник у цей

період повинен утриматись від дій, які перешкоджають законному користуванню узуфруктарієм переданої йому речі.

Протягом строку дії договору можуть мати місце події, які, попри їх незалежність від волі сторін, здатні впливати на його перебіг чи припинення. Це можуть бути події, що стосуються предмета узуфрукта (наприклад, пошкодження або ж знищення речі внаслідок повені або пожежі), або учасників договірних правовідносин, зокрема такі, як смерть узуфруктарія при встановленні довічного узуфрукта. З настанням таких подій може пов'язуватися зміна чи припинення прав та обов'язків сторін договору узуфрукта, попри встановлений строк договору.

Отже, строком дії договору узуфрукта не лише встановлюються часові межі реалізації прав та обов'язків його сторін, а й визначається період, протягом якого можуть бути вчинені дії або відбутися події, що впливають на реалізацію чи припинення узуфрукта. Він забезпечує взаємозв'язок їх прав та обов'язків з діями та подіями, для яких він встановлений.

Сторони договору узуфрукта мають право змінити строк його дії. З урахуванням ст. 651 ЦК України, яка передбачає зміну умов договору, в тому числі, за згодою сторін [23], це можна зробити у такі способи: продовжити строк дії узуфрукта або скоротити його, встановити новий строк користування узуфруктарієм майном. Наприклад, договір узуфрукта, який укладено строком на 6 років, за взаємної згоди, вираженій у додатковій угоді, може бути продовжений до 8 років.

Важливим аспектом при укладенні додаткової угоди є форма, у якій вона має бути виражена. Положення ст. 654 ЦК України встановлює правило, за яким зміна договору має відбуватися у такій самій формі, що й договір, що змінюється [23]. Закон допускає відходження від цього правила у разі передбачення сторонами іншої форми, або якщо відмінне правило встановлено законом чи впливає із звичаїв ділового обороту. Це правило застосовується також до договорів узуфрукта. Зміни до них мають бути оформлені згідно встановленої форми. Наприклад, якщо предметом

узуфрукта є нерухоме майно, не лише договір щодо його встановлення підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, але й угода, якою змінюється строк договору потребує аналогічної процедури.

На відміну від зміни строку договору узуфрукта за волею його сторін, що може відбутися, у тому числі, у разі істотної зміни обставин, якими вони керувалися при укладенні договору, виникає питання, чи може власник майна або узуфруктарій, за відсутності згоди між ними, змінити строк договору за рішенням суду. Так, за обставин, викладених у ч. 4 ст. 652 ЦК України, а саме, якщо розірвання договору «суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом» [23], а також за наявності одночасно передбачених п.п. 1-4 ч. 2 ст. 652 ЦК України умов, за рішенням суду договір може бути змінено. Відсутність хоча би однієї із умов є підставою для відмови суду у позові.

Так, зі змісту постанови Верховного Суду від 10 жовтня 2024 року у справі № 910/332/24 Судом розглядалася справа про зміну договору надання послуг шляхом укладення додаткової угоди, якою позивач просив передбачити продовження строку виконання послуг. Позивач у якості істотних змін обставин посилався на обставини непереборної сили, зокрема «посилення ворожих атак/обстрілів, часті сигнали повітряної тривоги, здійснення мобілізаційних заходів щодо працівників товариства, порушення строків виконання зобов'язань контрагентами позивача з аналогічних формажорних підстав» [143]. Водночас Суд вказав на відмінність формажорних обставин від істотної зміни обставин, вказавши, що остання: належить до оціночної категорії, зміст якої у такому розвитку договірною зобов'язання, за якого для однієї зі сторін воно настільки обтяжується, ускладнюється, що призводить до дисбалансу договірних відносин, що унеможливорює виконання зобов'язання; «не має впливу на строк виконання зобов'язань (не змінює його) та не звільняє сторону від відповідальності за невиконання, а дозволяє припинити таке виконання (розірвання договору) чи

змінити умови такого виконання або умови договору в цілому (для досягнення балансу інтересів сторін, який був порушений через істотну зміну обставин); повинна бути не наслідком поведінки сторін, а бути зовнішньою щодо юридичного зв'язку між ними» [143]. Судом також було підтверджено, що самі по собі обставини непереборної сили не є підставою для зміни договору на підставі зміни обставин у випадку, якщо вони були відомі під час укладення договору [143]. Таким чином, для задоволення вимоги щодо продовження строку договору мають мати місце істоті зміни обставин, що порушують рівновагу, зміна строку має бути єдиним способом відновити баланс між сторонами, а також у сторін має бути відсутня можливість передбачити чи уникнути цих обставин. У договорі узуфрукта прояв таких обставин може бути при суттєвій зміні економічної ситуації, що призвело до невідповідності строку договору інтересам сторін.

На відміну від майна, що перебуває у приватній власності, узуфрукт щодо майна комунальної та державної власності має або конкретно встановлений строк у п'ять років, передбачений ч. 2 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР [28] та ч. 2 ст. 9-1 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V [29], або може встановлюватися без визначення строку. Такий договір узуфрукта може укладатися щодо будь-яких видів рухомого або нерухомого майна, що перебуває у власності територіальної громади або держави, за винятком земельних ділянок.

Зауважимо, що встановлений законодавцем п'ятирічний строк узуфрукта публічного майна певною мірою узгоджуються з загальною моделлю короткострокового та середньострокового управління майном, яке перебуває у комунальній або державній власності. Наприклад, ст. 793 ЦК України передбачено обов'язкове нотаріальне посвідчення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), якщо його строк перевищує три роки, а щодо майна, яке перебуває у державній або комунальній власності, якщо він укладений більш ніж на п'ять років [23]. У

наведеному прикладі застосування трирічного та п'ятирічного строків можна розглядати як поріг для спеціального правового режиму – нотаріального посвідчення договору, для якого при коротших строках законом передбачена проста письмова форма.

Поряд з цим, на недоліки встановлення таких строків звертають увагу науковці. Так, Є. Трубаков підкреслює, що у Законі України № 4196-IX відсутня конкретизація, яке саме майно може передаватися на п'ять років, а яке безстроково, і на основі яких критеріїв уповноважений орган прийматиме таке рішення [144, с. 144]. Ю. Філонова також звертає увагу на «нечіткість критеріїв, за якими орган управління обирає строк дії узуфрукта – п'ять років або безстроково. Відсутність законодавчих орієнтирів щодо доцільності того чи іншого строку створює ризик свавільного або непослідовного застосування цієї норми на практиці [145, с. 156].

Законодавчі «вказівки» щодо безстрокового узуфрукта можна віднайти у положеннях окремих нормативно-правових актів. Так, відповідно до абз. 2 ч. 4 ст. 17 Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність» від 26 листопада 2015 року № 848-VIII, «державне майно передається Національній академії наук України на праві узуфрукта державного майна у безстрокове безоплатне користування без права зміни його форми власності» [146].

Не зважаючи на широке коло майнових об'єктів, які перебувають у державній та комунальній власності, та яке може передаватися на праві узуфрукта, а також на складність встановлення універсальних темпоральних критеріїв для такого права, вважаємо, що, з огляду на суспільне значення такого майна для забезпечення стабільного розвитку українського суспільства існує об'єктивна потреба більш чіткої регламентації строків узуфрукта залежно від суб'єктного складу та предмета цього права.

На противагу узуфрукту державного або комунального майна, строк якого є імперативно визначеним законом, у решті випадків його імперативність не впливає безпосередньо з норми. Водночас вона обумовлюється природою узуфрукта як строкового речового права. Строк

договору може бути визначено сторонами і обмежено певним часом, а може визначатися через вказівки на подію, яка обмежує тривалість існування цього права.

У договорі узуфрукта інтереси узуфруктарія та власника майна зосереджуються на користуванні майном, отриманні його корисних властивостей та інших вигод. Для власника, який передає майно у користування, важливим є збереження як самого майна, так і його економічної цінності під час експлуатації, а також повернення речі у належному стані після припинення узуфрукта.

Узуфруктарій, «отримавши владу» над річчю, хоча і без права власності на неї, зацікавлений в отриманні економічної вигоди, а також у стабільності та безперешкодності правомірного користування майном, в тому числі й з боку власника. Поєднання інтересів обох сторін договору узуфрукта викликає необхідність встановлення таких умов договору, які забезпечують реалізацію цих інтересів. Саме ціна договору виступає однією з ключових умов, адже визначає обсяг вигоди, що підлягає одержанню обома сторонами договору.

Частиною 5 ст. 626 ЦК України встановлюється презумпція відплатності договору. Водночас його безоплатність може бути встановлена договором, законом або впливати із суті договору [23]. Так, положення щодо безвідплатності договору узуфрукта комунального та державного майна містять ч. 2 ст. 60-1 Закону України «Про місцеве самоврядування» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР та ч. 2 ст. 9-1 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V, якими визначається, що узуфруктом комунального майна та узуфруктом державного майна є, відповідно, право безоплатного володіння і користування комунальним майном та державним майном особами, переліченими у зазначених статтях [28], [29]. Безоплатність цих договорів викликана тим, що узуфруктаріями за ними виступають суб'єкти публічного права, зокрема: органи місцевого самоврядування, комунальні організації,

органи державної влади, державні органи, організації тощо, тобто суб'єкти державного та комунального сектору, які функціонують з метою реалізації публічних чи комунальних функцій.

За цим виключенням, сторони узуфрукта самостійно встановлюють відплатність чи безвідплатність договору, оскільки у цивільному законодавстві відсутня правова конструкція договору узуфрукта, і, відповідно, обов'язково вимоги щодо надання зустрічної винагороди за користування майном.

У разі обрання сторонами відплатної форми договору узуфрукта, власник майна може отримати від узуфруктарія платежі, які можуть передаватися разово або періодично. Крім того, сторони можуть домовитися про передачу частини плодів, продукції і доходів від користування майном. Також, оскільки узуфрукт може встановлюватись щодо нерухомого майна, в тому числі щодо земельних ділянок, умовами договору може передбачатися обов'язок сплати узуфруктарієм податків та інших зборів. Відсутність імперативного регулювання щодо відплатності або безвідплатності договору узуфрукта (за винятком узуфрукта державного або комунального майна), дає підстави вважати, що зазначена умова не має характеру істотної для цього договору.

## **Висновки до Розділу 2**

У другому розділі визначено місце договору узуфрукта в системі договірних зобов'язань.

1. Встановлено, що договір є найбільш оптимальною правовою моделлю для встановлення узуфрукта. Він слугує правовим інструментом для самостійного визначення власником майна та узуфруктарієм, на основі норм речового та договірної права, правил користування предметом узуфрукта та отримання від такого користування плодів, продукції і доходів на взаємовигідних для сторін умовах.

2. Доведено, що відсутність договору узуфрукта серед моделей договорів, передбачених цивільним законодавством, а також одночасна відповідність його цільового та змістовного наповнення вимогам ЦК України дозволяє визначити його належність до непоіменованих цивільно-правових договорів.

3. Констатовано, що договір узуфрукта і договір найму (оренди), як форми користування чужим майном, надають користувачеві (узуфруктарію, наймачу (орендарю)) право користуватися річчю та одержувати її вигоди. Водночас узуфрукт ґрунтується на абсолютному речовому праві, що діє щодо невизначеного кола осіб, тоді як найм (оренда) є підставою для виникнення відносного зобов'язального права вимоги до наймодавця. Крім того, відплатність є обов'язковою умовою лише для договору найму (оренди). Відрізняє ці договори й способи захисту – зобов'язально-правовий для договору найму (оренди) та речово-правовий для договору узуфрукта.

4. Сформульовано поняття договору узуфрукта як договірну модель, за якою власник майна встановлює обмежене речове право для іншої особи (узуфруктарія) та передає або зобов'язується передати майно у володіння для користування, одержання плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження цільового призначення речі. Встановлено, що предметом договору узуфрукта можуть бути неспоживна рухома або нерухома річ, а також єдиний майновий комплекс, що можуть приносити плоди, продукцію чи доходи.

5. Доведено, що наявність чітко визначеної правової підстави договору узуфрукта, а саме встановлення узуфрукта як речового права на чуже майно, свідчить про його належність до каузальних договорів. Така підстава перебуває у тісному зв'язку з метою укладення договору узуфрукта, яка полягає у наданні узуфруктарію права користування чужим майном та отримання вигод (плодів, продукції чи доходів) від такого користування.

6. Досліджено, що, зважаючи на неунормованість договору узуфрукта та враховуючи загальні, встановлені цивільним законодавством положення

про договір, договір узуфрукта, залежно від обраної його сторонами правової моделі, може бути як консенсуальним, так і реальним.

7. З'ясовано, що за критерієм формальності договору форма договору узуфрукта визначається предметом відповідного обмеженого речового права. Якщо предметом узуфрукта є рухома річ, такий договір може укладатися як в усній, так і у простій письмовій формі. Натомість договір узуфрукта, яким встановлюється узуфрукт щодо нерухомого майна, підлягає укладенню у письмовій формі та нотаріальному посвідченню, а також, у передбачених законом випадках, державній реєстрації.

Юридична невизначеність договору узуфрукта, та, відповідно, його форми може ускладнювати практичну реалізацію відповідних прав його сторонами, а поєднання загальних вимог до правочинів із розвитком їх електронної форми умовах цифровізації створювати додаткові труднощі для окремих категорій осіб, зокрема тих, хто не є достатньо діджиталізованим.

7. Доведено, що договір узуфрукта може мати як оплатний, так і безоплатний характер. У разі встановлення оплатного речового права на чуже майно формується складне речово-зобов'язальне правовідношення, у якому права узуфруктарія мають речово-правову природу, а обов'язок сплачувати власникові майна плату за користування ним – зобов'язально-правову.

8. Визначено, що пов'язаність договору узуфрукта з майновими ризиками під час здійснення обмеженого речового права (збільшення витрат на утримання та ремонт майна, зменшення його вартості в процесі користування), не є свідченням його алеаторності, а вказує на ймовірність ризиків виконання, притаманну договірним зобов'язанням.

9. Обґрунтовано, що, з огляду на те, що сторонами договору узуфрукта є власник майна та узуфруктарій, а також на визначений цивільним законодавством склад учасників цивільних правовідносин, і, відповідно, суб'єктів права власності, Український народ як носій права власності на землю не є самостійним учасником цивільних правовідносин і, відповідно, не

може виступати стороною договору узуфрукта. Інші суб'єкти, визначені статтями 2, 318 ЦК України, із врахуванням вимог законодавства, можуть виступати сторонами договору узуфрукта.

Доведено, що, враховуючи складність правової конструкції узуфрукта та співвідношення між його метою і засобами, доцільним є його застосування насамперед щодо фізичних осіб з повною цивільною дієздатністю. Щодо осіб, які не мають повної цивільної дієздатності, реалізація їх інтересів може здійснюватися через законних представників.

10. Розкрито договір узуфрукта як відносне правовідношення, що виникає між власником майна та узуфруктарієм. Водночас він спрямований на встановлення обмеженого речового права на чужу річ, яке належить до абсолютних прав і є чинним щодо невизначеного кола осіб. Право узуфруктарія на захист належного йому речового права реалізується в межах охоронних правовідносин і не входить до структури договірного правовідношення.

11. Констатовано, що договором узуфрукта, з огляду на його непоіменований характер, може встановлюватися обмежене речове право на будь-яке майно, що належить власникові, перебуває у цивільному обороті. Встановлення узуфрукта повинно відповідати імперативним нормам цивільного законодавства та загальним засадам цивільного права.

12. Майно, що передається за договором узуфрукта у користування, має бути належним чином індивідуалізоване. У разі передачі індивідуально визначеної речі сторони зобов'язані чітко зафіксувати її індивідуальні ознаки. Якщо предметом узуфрукта є речі, визначені родовими ознаками, їх індивідуалізація здійснюється шляхом визначення роду, кількості та якісних характеристик.

13. Строк дії договору узуфрукта забезпечує часові межі існування взаємних прав та обов'язків власника майна та узуфруктарія та визначає період, у межах якого реалізується встановлене речове право. Договір узуфрукта щодо майна, що перебуває у приватній власності, може

укладатися на будь-який визначений сторонами строк або бути безстроковим. Натомість щодо державного або комунального майна строк дії договору узуфрукта визначається виключно відповідно до вимог закону та є імперативно обмеженим.

14. З'ясовано, що питання відплатності договору узуфрукта залежить від виду майна. У разі передання у користування державного або комунального майна договір є виключно безоплатним. При укладенні договору узуфрукта щодо майна, що належить на праві приватної власності, оплатність або безоплатність визначається за домовленістю сторін.

## РОЗДІЛ 3

# ДОГОВІР УЗУФРУКТА ЯК ПІДСТАВА ВСТАНОВЛЕННЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ОБМЕЖЕНИХ РЕЧОВИХ ПРАВ

### 3.1. Укладення та виконання договору узуфрукта

«Первинною стадією (етапом) будь-якого договірною зобов'язального правовідношення, як правило, є укладення договору, функціонально наділеного правоутворюючим характером і перетворенням фактичних дій у зобов'язально-правові відносини, які виникають із договору» [147, с. 164-165]. Для договору узуфрукта, який у національному законодавстві України доки не отримав комплексного нормативного закріплення, пріоритетне значення мають саме диспозитивні норми цивільного законодавства, які спрямовують поведінку учасників цивільних правовідносин в процесі його укладення та виконання. При цьому формування змісту відповідних правовідносин відбувається з урахуванням загальних, визначених ст. 3 ЦК України, засад цивільного законодавства – свободи договору, а також принципів справедливості, добросовісності та розумності.

Як відомо, поділ договорів може здійснюватися за ступенем свободи волевиявлення його сторін. І за таким критерієм виділяються договори, засновані на вільному волевиявленні, та договори, що укладаються в обов'язковому порядку. І, якщо перші укладаються «на основі вільного волевиявлення, а їх сторони мають право на власний розсуд узгоджувати будь-які умови договору, що не суперечать законодавству, то укладення договорів в обов'язковому порядку викликано необхідністю виправданого втручання держави в економічні відносини учасників цивільного обороту» [147, с. 166].

Як уже зазначалося в попередніх розділах, інститут узуфрукта в Україні перебуває на стадії становлення та отримав своє відображення у проєкті ЦК України. Натомість часткове закріплення правової конструкції

узуфрукта в національному законодавстві нині започатковано лише щодо об'єктів державної та комунальної власності. Так, з прийняттям Закону України № 4196-IX договори узуфрукта щодо державного або комунального майна мають характерні саме для них особливості, адже вони функціонують у сфері управління публічним майном, мають специфічний суб'єктний склад та передбачають особливий правовий режим майна, яке передається у користування. Попри те, що майно державної та комунальної власності передається на підставі договору, його укладенню передують прийняття компетентним органом відповідного управлінського рішення, а виконання договору здійснюється під особливим контролем за ефективністю використання майна. Узуфруктарію заборонено використання такого майна на власний розсуд, оскільки воно зазвичай обмежено конкретною увідповідненою публічним інтересам метою.

Окремі ознаки імперативності у договорі узуфрукта державного або комунального майна можуть свідчити на користь обов'язковості цього договору, обмеження волі його сторін. Водночас, встановлюючи специфічний суб'єктний склад цих договорів, законодавцем в цілому не обмежено свободу договору, тому сторони вправі самостійно прийняти рішення щодо його укладення. Однак, для визначених законом юридичних осіб контрагентом, з яким укладається договір узуфрукта комунального майна, може бути лише відповідна територіальна громада, що в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці обмежує коло осіб, які можуть бути сторонами узуфрукта. Подібний підхід застосовується й щодо договору узуфрукта державного майна, за яким однією із сторін є держава, а іншою – одна з конкретно встановлених законом юридичних осіб, які мають право укласти договір узуфрукта.

Попри те, що Законом України № 4196-IX обмежено коло осіб, які можуть бути сторонами договору узуфрукта державного та комунального майна, ним не встановлено обов'язок цих осіб укласти такий договір, а тільки визначено порядок оформлення передачі у випадку, якщо сторони

скористаються своїм правом. Тобто рішення сторін про передачу майна державної або комунальної власності є диспозитивним, а правова форма передачі майна, яке до прийняття Закону перебувало на праві господарського відання або оперативного управління, імперативною.

Підтвердженням цього є п. 4 Порядку передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 08 вересня 2025 року № 1103, за яким «рішення про встановлення права узуфрукта державного / комунального майна приймається у формі розпорядчого акта за власною ініціативою суб'єкта управління або на підставі пропозиції суб'єкта, заінтересованого в одержанні майна на праві узуфрукта державного / комунального майна, в якій зазначається бажаний строк володіння і користування державним / комунальним майном на праві узуфрукта» [148].

Відтворення цієї норми спостерігаємо й у проєктах рішень міських, селищних рад, якими на виконання Закону України № 4196-IX вже затверджено Типові договори узуфрукта [149], [150], [151], [152]. Зокрема, Проєкт рішення Роменської міської ради Сумської області містить такий пункт: «Встановити, що суб'єкт, який заінтересований в одержанні комунального майна на праві узуфрукта, разом з пропозицією та доданими до неї документами, визначеними Порядком, подає до Роменської міської ради проєкт рішення про встановлення права узуфрукта комунального майна» [152].

Отже, пропозицію укласти договір узуфрукта (оферту) може зробити юридична особа, яка належить до кола осіб, передбачених Законом України № 4196-IX. Навіть, якщо ініціатором передачі майна на праві узуфрукта є орган місцевого самоврядування, це не створює обов'язку укладення договору юридичною особою. Тобто рішення орган місцевого самоврядування не створює обов'язку укласти договір, а дія принципу

свободи договору проявляється у можливості відмовитися від його укладення.

Обов'язковими документами, які подаються зацікавленою в укладенні договору узуфрукта юридичною особою на розгляд суб'єкта управління, є:

– «засвідчені в установленому порядку копії балансу, звіту про фінансові результати, звіту про рух грошових коштів і звіту про дебіторську та кредиторську заборгованість за останній календарний рік та на останню звітну дату (у разі коли заінтересованим суб'єктом є суб'єкт господарювання);

– характеристики об'єкта передачі:

для нерухомого майна – місцезнаходження, загальна площа, інвентарна картка (за наявності), погодження Фонду державного майна на передачу нерухомого майна на праві узуфрукта (для державного майна);

для рухомого майна – вид рухомого майна (для транспортних засобів також реєстраційний номер, марка, модель, тип кузова, номер двигуна, номер шасі, рік випуску та інші реєстраційні дані);

– техніко-економічне обґрунтування передачі майна з визначенням джерел фінансування витрат на його утримання;

– відомості (на дату подання пропозиції) про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності заінтересованого суб'єкта» (п. 5 Постанови) [148].

Для прийняття суб'єктом управління рішення про встановлення права узуфрукта державного або комунального майна або відмову у його встановленні передбачено строк один місяць, після чого він зобов'язаний поінформувати про це заінтересовану особу протягом п'яти робочих днів з дня прийняття відповідного рішення (п. 6 Порядку) [148]. До засобів передачі інформації, якими має бути передане рішення, належать засоби системи електронної взаємодії органів виконавчої влади. Якщо така технічна можливість відсутня, суб'єкт управління має право скористатися електронною поштою чи засобами поштового зв'язку (п. 6 Порядку) [148].

Згідно п. 9 Порядку днем виникнення у заінтересованого суб'єкта права узуфрукта є день отримання ним відповідного рішення суб'єкта управління про встановлення права узуфрукта державного або комунального майна. Якщо майно, що передається на праві узуфрукта, підлягає державній реєстрації, узуфруктарій зобов'язаний протягом одного місяця з дня прийняття відповідного рішення суб'єктом управління провести його державну реєстрацію (п. 9 Порядку) [148].

Звернемо увагу, що рішення про встановлення узуфрукта державного або комунального майна само по собі не створює узуфрукта, воно тільки дозволяє його встановлення. Тому після прийняття органом управління рішення про встановлення узуфрукта на визначене майно конкретним користувачем сторони мають укласти відповідний договір. І вже після цього має бути здійснена державна реєстрація речового права, з моменту якої в узуфруктарія виникає узуфрукт на майно, яке підлягало державній реєстрації.

Натомість для майна, яке не потребує державної реєстрації, виникнення речового права пов'язано з моментом укладення договору або іншої, встановленої договором, дати. Значення договору узуфрукта державного або комунального майна полягає у необхідності конкретизації у ньому важливих для обох сторін положень, зокрема: обсягу користування майном; строку дії договору; прав та обов'язків його сторін; особливостей утримання майна, яке перебуває у користуванні узуфруктарієм; відповідальності сторін цього договору.

Слід відмітити, що, враховуючи новизну інституту узуфрукта для національного законодавства та складний процес його встановлення, Аналітичним центром Асоціації міст України для допомоги органам місцевого було розроблено візуалізоване роз'яснення переходу до права узуфрукта. У ньому, серед іншого, виділено етапи встановлення узуфрукта, серед яких укладення договору узуфрукта між сільською, селищною, міською радою або уповноваженим ним органом та юридичною особою, рекомендованими умовами якого є: «предмет договору, умови використання

майна, умови оренди майна, строк дії договору, права та обов'язки власника та узуфруктарія, умови контролю за використанням та станом комунального майна, умови покращення стану майна, умови відповідальності сторін, поновлення договору, підстави припинення договору, процедура врегулювання спорів [153]. В тому числі завдяки роз'ясненню, яке має практичне значення для сторін договору узуфрукта, органи місцевого самоврядування й потенційні узуфруктарії мають можливість належним чином сформулювати зміст цього договору.

Таким чином, укладення договору узуфрукта щодо державного та комунального майна є однією із стадій встановлення узуфрукта на майно, що перебуває у державній або комунальній власності, адже встановлення цього речового права відбувається у кілька етапів. На першому етапі, у площині публічного права, уповноважений орган управління публічним майном на підставі пропозиції юридичної особи, яка належить до кола суб'єктів, наділених відповідним правом згідно з Законом України № 4196-IX, приймає рішення про встановлення узуфрукта. На цьому етапі формується управлінська воля держави або територіальної громади як власника майна. Зокрема, визначається можливість передачі конкретній особі певного майна на праві узуфрукта, а також можуть окреслюватися загальні умови такої передачі.

На другому етапі, вже у площині приватного права, на основі прийнятого рішення укладається договір узуфрукта, у якому відбувається конкретизація умов користування майном, визначаються права та обов'язки власника майна та узуфруктарія, порядок передачі майна, а також відповідальність сторін.

Зазначимо, що згідно Закону України № 4196-IX узуфруктом комунального та державного майна є право безоплатного володіння і користування відповідним майном. Тому користування майном, яке перебуває у державній або комунальній власності не передбачає оплати з боку узуфруктарія. У зв'язку з цим під час укладення договору узуфрукта

державного чи комунального майна сторонам не потрібно узгоджувати його ціну як істотну умову договору.

Крім того, як було відмічено у підрозділі 2.2., сторонами договору узуфрукта державного або комунального майна може бути обумовлено строк його дії – п'ять років, або договір є безстроковим. Цей підхід законодавця є свідченням певною мірою диспозитивності у встановленні тривалості правовідносин, які виникають на підставі договору узуфрукта. В той же час від обраного сторонами строку залежить стабільність користування узуфруктарієм майном й можливість у подальшому переглянути умови укладеного договору.

Останнім етапом є виникнення речового права узуфрукта. Для нерухомого майна, крім земельних ділянок, які не можуть бути предметом узуфрукта державного або комунального майна, обов'язковою є їх реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Так, відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-IV узуфрукт державного майна та узуфрукт комунального майна є похідними від права власності речовими правами на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації [154]. Серед іншого, до таких об'єктів, згідно ст. 5 зазначеного Закону можуть належати об'єкти нерухомого майна, в тому числі будинки, споруди, а також їх окремі частини, об'єкти незавершеного будівництва та ін. [154].

Оскільки універсальний порядок встановлення узуфрукта національним цивільним законодавством поки не встановлено, до вступу у дію проекту ЦК України, для решти цивільних правовідносин, охоплених дією Закону України 4196-IX, процес укладення договору узуфрукта може охоплювати такі етапи, як оферта, акцепт та, у випадку необхідності, державну реєстрацію права. Водночас зауважимо, що відсутність узуфрукта як речового права щодо майна, яке перебуває у приватній власності, та застосування у національному законодавстві принципу визначеності законом

переліку та змісту речових прав (*numerus clausus*) створює потенційну можливість укласти договір, який лише за змістом відтворює узуфрукт, що, у свою чергу, не призводить до виникнення речового права, а породжує відповідні зобов'язання між сторонами.

Враховуючи положення ст. 641 ЦК України [23], пропозицію щодо укладення договору узуфрукта може зробити як власник майна, так і потенційний узуфруктарій. Ознаками, які індивідуалізують оферту та в сукупності зумовлюють настання передбачених законом правових наслідків як для особи, яка робить пропозицію, так і для особи, яка її приймає, є:

- визначеність пропозиції, що охоплює як її зміст, так і адресність. Це означає, що не лише зміст пропозиції повинен бути зрозумілим акцептанту, але й її спрямованість має бути чітко визначеною щодо конкретного адресата;

- наявність істотних умов майбутнього договору. «Ця вимога наділена подвійним змістом, адже обов'язково повинні бути визначені умови, визнані істотними в силу закону, а зазначений в оферті набір умов визнається для акцептанта максимальним» [147, с. 171-173];

- вираження наміру оферента вважати себе зобов'язаним у разі прийняття пропозиції. «Це означає, що зі змісту оферти акцептант повинен зробити висновок про те, що для укладення договору достатньо висловлення ним волі, яка співпадає з офертою» [147, с. 173].

Отже, оферта за договором узуфрукта повинна бути конкретною та однозначною. Якщо пропозицію робить власник майна, що належить йому на праві приватної власності, вона має бути адресована потенційному узуфруктарію, і навпаки. Така оферта повинна містити істотні умови договору узуфрукта та виражати чіткий намір оферента вважати себе зобов'язаним у разі її прийняття акцептантом.

Оскільки основною метою договору узуфрукта є встановлення речового права на чуже майно, особливу увагу потрібно звернути на характеристику речей, які передаються за договором. Враховуючи той факт,

що за цим договором у користування можуть передаватися доволі різні за своєю юридичною характеристикою та кількістю речі, що можуть належати до нерухомих та рухомих, споживних та неспоживних, індивідуально визначених та наділених родовими ознаками тощо, важливим є чітке окреслення, що саме, у якій кількості передається за договором. Наприклад, за цивільним законодавством Республіки Молдова при встановленні узуфрукта обов'язком власника майна та потенційного узуфруктарія є надання ними взаємної допомоги у складанні опису майна, що передається. Необхідними реквізитами такого опису має бути дата його складання, а також підпис обох сторін. Крім того, на прохання однієї зі сторін підпис повинен легалізуватися. Уникненню у майбутньому спорів між власником та узуфруктарієм щодо майна, що передається, сприяє також можливість кожної із сторін за рахунок замовника вимагати складання опису майна компетентним органом (ст. 610 Цивільного кодексу Республіки Молдова від 06 червня 2002 року № 1107) [155].

Звернення особливої уваги сторін договору узуфрукта до характеристики майна, а також його економічного потенціалу пов'язана, як вже неодноразово наголошувалося, з юридичною природою узуфрукта, що полягає у користуванні узуфруктарієм річчю та отриманням у процесі користування її плодів, продукції або доходів, з обов'язковим збереженням її сутності. Встановлення початкового стану майна сприяє уникненню спорів між сторонами договору узуфрукта щодо можливого її погіршення у майбутньому.

Не менш важливим є й встановлення економічної функції майна, що передається, оскільки за договором узуфрукта можливим є лише його використання за призначенням. До прикладу, якщо передається комплект обладнання для домашньої сонячної електростанції, узуфруктарій має використовувати її лише для вироблення електроенергії та, до прикладу, продажу її за «зеленим тарифом», використання підприємства можливе для

одержання прибутку, а жила будівля, відповідно, для проживання, що виключає можливість її використання для промислового виробництва.

Юридична природа узуфрукта зумовлена правом власності, на основі якого він виникає, та відображає окремі його властивості як речового права на чуже майно. Так, відповідно до ст. 319 ЦК України власник наділений правом вчиняти будь-які дії щодо належного йому на праві власності майна, за умови, що вони не суперечать закону та моральним засадам суспільства. Водночас закон прямо забороняє використання майна «на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, а також таке, що погіршує екологічну ситуацію та природні якості землі» [23]. Приклад протиправності нецільового використання майна відображено у рішенні Деражнянського районного суду Хмельницької області у справі № 673/993/24 від 17 березня 2025 року. Так, за матеріалами справи, позов, поданий заступником керівника Летичівської окружної прокуратури в інтересах держави, було обґрунтовано тим, що власниця земельної ділянки сільськогосподарського призначення з визначеним цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» здійснила створення трьох штучних водойм (ставків), що свідчить про порушення вимог земельного законодавства щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Суд, зокрема, зазначив, що «нецільове використання земель та невідшкодування в подальшому збитків, завдає істотної шкоди місцевим бюджетам, підриває матеріальну основу місцевого самоврядування, що у свою чергу негативно впливає на економічну незалежність та безпеку держави» [156].

На відміну від законодавчо встановлених вимог щодо цільового використання майна його власником, вимоги до узуфруктарія щодо користування майном відповідно до його призначення та дотримання цільового використання мають бути детально узгоджені сторонами при укладенні договору узуфрукта та відображенні у його змісті. Водночас, на прикладі договору емфітевзису, звертається увага на «необхідності

встановлення у цьому договорі не цільового призначення земельної ділянки, а конкретний характер її використання відповідно до тієї категорії земель, до якої вона належить за чинним законодавством» [157, с. 686)]. «Конкретний характер використання земельної ділянки, визначений договором, повинен також відповідати виду використання земельної ділянки у межах основного цільового призначення, визначеного у первинних і вторинних правовстановлюваних документах щодо неї, а саме: у державному акті на право власності на земельну ділянку та у документації відповідного державного реєстру» [41, с. 753].

Зокрема, крім належних узуфруктарію прав користування річчю, отримувати продукцію, плоди або доходи від такого користування він має обов'язки відповідного догляду за річчю, проведення витрат для її збереження у належному стані. Узуфруктарію заборонено змінювати призначення речі, вчиняти дії, що можуть призвести до зменшення її вартості чи позбавлення власника речі. Також правова природа узуфрукта не передбачає права узуфруктарія розпоряджатися річчю, в тому числі її продаж, це право залишається за її власником. Зміст ст. 502 Проекту також у визначенні поняття узуфрукта вказує на необхідність «обов'язкового збереження призначення речі узуфруктарієм» [1].

Відмітимо, що така річ має належати до речей, які можуть передаватися власником у користування, а тому числі з метою одержання плодів, продукції і доходів. Предмет узуфрукта не може довільно розширюватися сторонами договору, про що свідчить відповідна судова практика. Зокрема, постачальником мобільного зв'язку KPN в Нідерландах на підставі договорів оренди з власниками будівель на останні було встановлено телефонні антени. Пізніше компанія Telecom Vastgoed також уклала договори з власниками будівель, відповідно до яких вона отримала право на усі доходи, пов'язані з антенними майданчиками, в обмін на одноразову виплату. Тобто Telecom Vastgoed мала на меті отримання орендних платежів, які KPN сплачує власникам будівель. Для цього між цією

організацією та власниками будівель було створено право узуфрукта на «орендні платежі», що належали KPN. Останній відмовився сплачувати ці платежі Telecom Vastgoed. Верховний суд підтвердив, що Telecom Vastgoed не встановила дійсного права узуфрукту. Узуфрукт на вимогу не слугує для присвоєння всього, що отримується шляхом стягнення цієї вимоги, як прагнула Telecom Vastgoed, адже вона хотіла отримати всі орендні платежі за антенні майданчики. Те, що отримується через стягнення вимоги, водночас стало б і майном, що підлягає узуфрукту, і плодом цього узуфрукту. Це суперечить визначенню узуфрукту в DCC і, отже, не створює дійсного права узуфрукта. Верховний суд таким чином обмежив свободу договору при встановленні права узуфрукта [158].

Відповідно до Методичних рекомендацій стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, схвалених Рішенням колегії Державної реєстраційної служби України 11 грудня 2012 року, протокол № 3 документом, що підтверджуватиме узуфрукт, буде укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є речове право на нерухоме майно [159].

На стадії укладення договору узуфрукта можуть бути допущені порушення встановлених вимог до дійсності правочинів, в тому числі щодо належного суб'єктного складу, вільного й усвідомленого волевиявлення власника майна або узуфруктарія, дотримання встановленої законом форми. Такі порушення можуть слугувати підставою недійсності договору узуфрукта як у цілому, так і в окремії його частині.

«Недійсним є правочин як дії однієї або кількох осіб – суб'єктів цивільного права, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав, вчинені з таким порушенням вимог законодавства, які унеможливають настання правових наслідків, притаманних правомірним юридичним фактам, за винятками, прямо передбаченими законом, наприклад, за наявності підстав для незастосування недійсності вчинених з вадами дій або для застосування механізму санації (оздоровлення) вчинених

з вадами дій правочинів шляхом визнання їх дійсними в судовому порядку» [160, с. 25].

Згідно ст. 203 ЦК України, до загальних вимог, яких мають дотримуватися сторони договору узуфрукта та які є необхідними для чинності цього правочину, належать: відповідність змісту договору актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства та його моральним засадам. Крім того, форма договору має відповідати встановленим законом вимогам. Вимоги щодо суб'єктного складу правочину передбачають наявність у власника та узуфруктарія необхідного обсягу цивільної дієздатності, вільність їхнього волевиявлення, а також відповідність договору, що вчиняється законними представниками від імені дітей, правам та інтересам останніх [23].

Також, від недійсного слід відрізнити неукладений правочин. У постанові пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних прав про визнання правочинів недійсними» від 06 листопада 2009 року № 9 Судом було наголошено, що, серед іншого, «не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення (відсутня згода за всіма істотними умовами договору; не отримано акцепт стороною, що направила оферту; не передано майно, якщо відповідно законодавства для вчинення правочину потрібна його передача тощо). Згідно статтями 210 та 640 ЦК України не є вчиненим також правочин у разі нездійснення його державної реєстрації, якщо правочин підлягає такій реєстрації» [161]. Отже, у разі відсутності у договорі узуфрукта встановлених законом вимог, зокрема істотних умов (предмета договору, строку – для договорів узуфрукта державного або комунального майна та ін.), відповіді власника майна на пропозицію потенційного узуфруктарія або навпаки тощо, договір узуфрукта буде неукладеним.

Як зазначалося вище, договір узуфрукта нерухомого майна підлягає державній реєстрації, оскільки створює право користування нерухомим майном та отримання з нього вигоди. Водночас відсутність державної

реєстрації не робить його неукладеним або недійсним, але лише після його реєстрації у державному реєстрі у користувача виникне речове право на нерухоме майно.

### **3.2. Зміна та припинення договору узуфрукта**

З моменту укладення договору узуфрукта він набуває обов'язкової сили для власника майна та узуфруктарія і підлягає виконанню згідно встановлених у ньому умов. В той же час протягом існування договірних правовідносин можуть виникати обставини, які впливають на їх перебіг, зокрема зумовлюють необхідність їх зміни або припинення, в тому числі шляхом розірвання договору. Слід зауважити, що такі юридичні факти можуть впливати на динаміку договору тільки за умови його укладеності та дійсності, оскільки лише у цьому випадку існує належний об'єкт впливу. Якщо договір є неукладеним чи недійсним, у його сторін не виникають відповідні права та обов'язки, і, отже, такий договір не наділений здатністю зазнавати змін або бути припиненим.

Згідно ст. 599 ЦК України, припинення зобов'язання пов'язане з його виконанням, проведеним належним чином [23]. Водночас, за певних обставин, у сторін може виникати потреба у зміні або розірванні договору. Непоіменованість договору узуфрукта викликає потребу зосередження уваги на загальних положеннях щодо зміни та розірвання цивільно-правових договорів. Розірванням договору є «припинення дії (чинності) договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін, або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період, відповідний розподіл уже виконаних частково обов'язків або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду» [162, с. 26].

О. Бобошко вважає, що для розірвання договору як особливого способу

припинення зобов'язань, притаманною є спеціальна направленість правоприпиняючого юридичного факту. «Сутність розірвання договору виражається відмовою від виконання умов договору і від прийняття виконаних умов за цим договором. Розірвання договору спричиняє повне припинення невиконаних зобов'язань сторін договору» [163, с. 6].

На відміну від розірвання договору, внаслідок якого він втрачає свою юридичну силу, «зміна договору означає, що при збереженні його сили в цілому та чи інша умова або кілька з них, в тому числі ті, котрі пов'язані з виконанням договірних зобов'язань, формулюються по-новому порівняно з тим, як це було зафіксовано початково при укладенні первісного договору» [164, с. 114]. Вона не орієнтована на ліквідацію договору як такого, а тільки на зміну його певних умов через вчинення, зазвичай, обидвома сторонами необхідних юридичних дій [164, с. 114].

На виконання договору, а також на можливість його зміни або розірвання впливають обставини, що можуть як залежати, так і не залежати від волі сторін, до яких, серед іншого, належать встановлені ст. 651 ЦК України підстави зміни або розірвання договору. «В умовах свободи договору звичайно припускається, що укладення будь-якого договору відбувається в інтересах всіх його учасників, на умовах, що забезпечують оптимальний баланс їх інтересів. Будь-яка особа здійснює оцінку свого інтересу від укладення того чи іншого договору не абстрактно, а виходячи з усієї сукупності існуючих зовнішніх обставин і певних прогнозів відносно їх розвитку у майбутньому» [165, с. 436]. Тому, виходячи з принципу свободи договору, у випадках настання обставин, які призвели або можуть призвести до того, що сторони позбавляються очікуваного при укладенні договору результату, перестають бути зацікавленими у досягненні його мети, найбільш прийнятним для них є його зміна або розірвання за взаємною згодою.

Водночас непоодинокими є випадки, коли позиції сторін щодо подальшого перебігу договірних зобов'язань перестають збігатися, а взаємної згоди сторонам досягти не вдається. За таких обставин, кожна з них, якщо це

передбачено договором або законом, має право на односторонню відмову від договору як в повному обсязі, так і частково. Правовими наслідками односторонньої відмови сторони від договору є його зміна або розірвання (ч. 3 ст. 651 ЦК України) [23].

Окремої уваги потребує встановлення обставин, за яких у сторін виникає необхідність у зміні або розірванні договору з певних, в тому числі незалежних від них причин. Відповідно до ст. 652 ЦК України такими причинами є істотна зміна обставин, на які сторони орієнтувалися при його укладенні. «Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах» (п. 2 ч. 1 ст. 652 ЦК України) [23]. У випадку, якщо сторони опинилися в подібному положенні, вони мають право, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання, самостійно, за взаємною згодою змінити або розірвати договір. Якщо ж сторонами не досягнуто згоди, договір може бути розірвано, а за одночасної наявності визначених п.п. 1-4 ч. 2 ст. 652 ЦК України умов, змінено за рішенням суду [23]. До таких умов законодавець залічує: відсутність у сторін у момент укладення ними договору припущення щодо настання істотної зміни обставин; обставини, які зумовили такі зміни, зацікавлена сторона не могла подолати, навіть забезпечуючи необхідні обачність та турботливість; у сторін у разі виконання договору порушується баланс їх майнових інтересів, а також заінтересована сторона втрачає те, що входило в її розрахунки під час укладення договору; суть договору не вказує на те, що на заінтересовану сторону покладено ризик зміни обставин [23].

Зазначимо, що у контексті військової збройної агресії росії проти України особливо актуалізується питання зміни або розірвання договору у випадках настання форс-мажорних обставин та їх співвідношення з істотними змінами обставин. Верховним Судом неодноразово здійснювалося розмежування цих понять. Так, розкриваючи зміст останніх, Судом вказано, що «істотна зміна обставин, якими сторони керувалися, укладаючи договір,

має бути не наслідком поведінки сторін, а бути зовнішньою щодо юридичного зв'язку між ними» (постанова Верховного Суду у справі № 910/17639/21 від 16 серпня 2023 року) [166]; «є оціночною категорією, яка полягає у розвитку договірної зобов'язання таким чином, що виконання зобов'язання для однієї зі сторін договору стає більш обтяженим, ускладненим, чим суттєво змінюється рівновага договірних стосунків, призводячи до неможливості виконання зобов'язання» (постанова Верховного Суду у справі № 910/15484/17 від 2 липня 2019 року) [167].

Зі змісту ст. 79 Конвенції ООН про договори купівлі-продажу товарів від 11 квітня 1980 року, позбавляється відповідальності за невиконання зобов'язання сторона, яка доведе, що його невиконання сталося внаслідок існування непередбаченої їй перешкоди, якої вона не могла передбачити при укладенні договору або уникнути / подолати її або її наслідки [168].

Таким чином, самого лише існування непередбаченої сторони договору перешкоди є недостатньо. Сторона повинна довести вплив цієї перешкоди на виконання нею зобов'язання. Так, ч. 2 ст. 14-1 Закону України «Про Торгово-промислові палати в Україні» від 2 грудня 1997 року № 671/97-ВР поняття форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) розкривається як «надзвичайні та невідворотні обставини, що об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов'язків згідно із законодавчими та іншими нормативними актами» [169] та передбачено приблизний перелік таких обставин, серед яких й такі, що пов'язані з війною в Україні. Однак, саме існування цих обставин не є підставою позбавлення особи відповідальності за невиконання умов договору.

Підтвердженням цього є рішення Путивльського районного суду Сумської області у справі № 584/1132/23 від 19 жовтня 2023 року. За матеріалами справи відповідачем шляхом відкриття карткового рахунку в банку було отримано кредит. Порушення зобов'язання, за його переконанням, відбулося у зв'язку з виникненням, підтверджених листом

Торгово-промислової палати, форс-мажорних обставин. Попри заявлений лист, судом було задоволено позов, а також наголошено на покладенні на особу, яка заявляє про обставини непереборної сили, обов'язку пред'явлення відповідних доказів та на невідповідності загального листа Торгово-промислової палати України «вимогам конкретизації впливу обставин непереборної сили на конкретне зобов'язання (а доведення причинно-наслідкового зв'язку в такому випадку є обов'язковим) [170].

Суд, ґрунтуючи свою позицію на положеннях ЦК України, наголосив на відмінності між істотними змінами обставин та форс-мажорними обставинами. Істотні зміни обставин, хоча і призводять до неможливості виконання зобов'язання, однак в силу їх обтяжуючого, ускладнюючого для виконання договору характеру. Натомість форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) унеможливають виконання зобов'язання в принципі [166].

Ще однією, передбаченою ст. 651 ЦК України підставою зміни або розірвання договору є вимога однієї із сторін у разі порушення істотних умов договору іншою стороною договору. У цьому випадку, а також в інших випадках, встановлених договором або законом, на вимогу однієї із сторін повноваженнями на зміну або розірвання договору наділений суд.

Як вже наголошувалося, зазвичай для зміни або розірвання договору необхідною є наявність вагомих причин. Водночас з метою уникнення в подальшому спорів між сторонами такі підстави можуть бути заздалегідь передбачені ними в договорі. Тобто, враховуючи різні ризики, сторони можуть самостійно визначити та конкретизувати їх, що дає змогу уникнути або мінімізувати негативні наслідки невиконання зобов'язання, а також ризик зміни чи розірвання договору за рішенням суду. Наприклад, «у договорі поставки сторони можуть чітко визначити, що ціни протягом дії договору не підлягають перегляду незалежно від дії будь-яких обставин (інфляції, коливання курсу валют тощо). У цьому випадку сторони в договірному режимі визначають ризики за договором та позбавляють себе

права звертатися до суду з односторонньою вимогою про зміну чи розірвання договору на підставі ст. 652 ЦК України» [171, с. 101].

В той же час сторона договору, яка позбавляється передбачених договором вигод у зв'язку з істотною зміною обставин, не має обов'язку усунення причин, які призвели до таких змін, крім випадків, коли це прямо передбачено договором чи впливає із суті зобов'язання. Вирішальним є те, щоб істотна зміна обставин не була наслідком дій заінтересованої сторони.

Зауважимо, що юридична особливість договору узуфрукта, пов'язана із встановленням речового права на чуже майно на підставі договору, впливає й на порядок його зміни та припинення. М. Гудима обґрунтовано доводить, що речове право як суб'єктивне цивільне право існує в абсолютних правовідносинах як складова їх змісту, тоді як у відносних правовідносинах воно виступає як «об'єкт (благо, заради якого суб'єкти вступають і здійснюють відповідні правовідносини), що підлягає, умовно кажучи, переходу від одного суб'єкта до іншого» [172, с. 19].

З огляду на це при застосуванні загальних положень ст. ст. 651, 652 ЦК України повинна враховуватися юридична природа договору узуфрукта, в тому числі принцип стабільності речових прав. Відтак зміна умов такого договору, як правило, потребує згоди його сторін і водночас не має порушувати сутності узуфрукта. Також, враховуючи юридичну природу договору узуфрукта, особливе значення для узуфруктарія має економічна цінність речі, яка йому передається у користування, своєчасне попередження часткової або суттєвої її втрати під час дії узуфрукта. Сторони самостійно, беручи до уваги її особливості, а також можливість зовнішнього впливу на неї повинні мати змогу передбачити та узгодити у договорі способи уникнення негативних впливів та наслідків.

Розкриваючи особливості зміни, припинення договору узуфрукта, в тому числі через його розірвання, необхідно ще раз наголосити на тому, що узуфрукт перебуває в Україні на стадії становлення. У зв'язку з недостатньою врегульованістю відповідних правовідносин слід визначити

можливість застосування ст. ст. 651, 652 ЦК України до договірних правовідносин власника майна та узуфруктарія.

За Законом України № 4196-ІХ при встановленні на підставі договору узуфрукта державної або комунальної власності, слід враховувати визначені ним підстави припинення цих видів узуфрукта. Ними є: «припинення узуфруктарія через його ліквідацію; загибель чи припинення існування майна, обтяженого узуфруктом; сплив строку, на який було встановлено узуфрукт; погіршення стану обтяженого узуфруктом майна до непридатності; його використання за призначенням; рішення уповноваженого органу управління про припинення безстрокового узуфрукта державного майна або органу місцевого самоврядування про припинення безстрокового узуфрукта комунального майна; поєднання правового статусу узуфруктарія і власника державного / комунального майна в одній особі; рішення суду» [22]. Натомість за проектом ЦК України, у якому узуфрукт закріплено як універсальну правову конструкцію, підставами його припинення є: «поєднання в одній в одній особі власника та узуфруктарія речі, обтяженої узуфруктом; смерть фізичної особи – узуфруктарія або ліквідація юридичної особи – узуфруктарія; загибель або припинення існування речі, на яку встановлено узуфрукт або погіршення її стану, внаслідок чого вона стала непридатною для використання за цільовим призначенням; закінчення строку, на який був встановлений узуфрукт; зловживання узуфруктарієм своїм правом; припинення обов'язку власника житлового приміщення, обтяженого соціальним узуфруктом, надати утримання (сплатити аліменти) особам, з якими узуфруктарій проживає однією сім'єю» (ст. 513) [1].

Враховуючи встановлений на законодавчому рівні перелік підстав припинення узуфрукта та його речово-правову природу, можна дійти висновку, що припинення узуфрукта можливе виключно з підстав, визначених законом.

Серед зазначених підстав звернемо увагу на зловживання узуфруктарієм правом як таку, що полягає у здійсненні ним повноважень всупереч їхньому призначенню, межах добросовісності та вимогам розумності, що призводить або може призвести до істотного порушення прав власника. Прикладами таких порушень є доведення ним будівлі, яка є предметом узуфрукта, до аварійного стану внаслідок неналежного догляду за нею, її самовільна перебудова, що призвела до зниження вартості речі або створює загрозу її знищення, використання житлового будинку як складу для хімічно агресивних речовин, внаслідок чого руйнується його конструкція.

Критерій виходу користувача за межі нормального здійснення належного йому права є істотне погіршення стану речі, зниження її вартості або створення реальної загрози її знищення внаслідок дій або бездіяльності узуфруктарія. Частиною 2 ст. 651 ЦК України передбачена можливість розірвання договору на підставі рішення суду на вимогу однієї із сторін у разі його істотного порушення іншою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом [23]. Зловживання узуфруктарієм правом може призвести до істотного порушення договору і бути підставою для його розірвання, а також для припинення узуфрукта.

Одночасно і власник майна, за яким внаслідок укладення договору узуфрукта зберігається «гола власність», може істотно порушувати права узуфруктарія. Зокрема, це може проявлятися у створенні фізичних або юридичних перешкод у доступі до майна, перевищенні меж контролю за його використанням, самостійному отриманні плодів, які приносить узуфрукт та ін. Оскільки договір узуфрукта не передбачений цивільним законодавством, сторони також вправі самостійно передбачити у договорі інші випадки істотного порушення укладеного між ними договору.

У разі порушення речових прав однією із сторін договору узуфрукта, інша сторона має право на застосування речово-правових способів захисту обмеженого речового права, зокрема через подання до суду віндикаційного або негативного позовів.

Наголосимо на суттєвій особливості зміни та розірвання договорів, якими встановлюються речові права на чуже майно, зокрема договору узуфрукта. У цих правовідносинах відбувається поєднання двох площин правового регулювання – речово-правової та зобов'язально-правової, причому домінуючою є саме речово-правова складова, оскільки виникає обмежене речове право, що має абсолютний характер. Тому, трансформація або припинення узуфрукта не можуть зводитися виключно до зміни або припинення зобов'язання за договором. Отже, вимоги про зміну або розірвання договору узуфрукта на підставі положень Гл. 53 ЦК України можуть бути задоволені судом лише за умови, що це не суперечить імперативним нормам, які визначають зміст, підстави припинення та стабільність відповідного речового права. Таким чином, у разі порушень як з боку власника майна, так і узуфруктарія, має місце подвійний ефект: з одного боку порушується відповідне речове право – право власності або узуфрукта, а з іншого боку джерелом такого порушення виступає невиконання або неналежне виконання обов'язків, що випливають з договору узуфрукта. Це зумовлює потребу у комплексному застосуванні як речово-правових, так і зобов'язально-правових способів захисту.

На підтвердження зазначеного ще раз наведемо позицію Верховного Суду, яким, в контексті договору емфітевзису, було наголошено на міцності речових прав, на їх відносній самостійності після встановлення на підставі договору і на можливості їх припинення лише з підстав встановлених для цих прав законом, а не договором [94].

Таким чином, слід констатувати, що за відсутності у цивільному законодавстві України узуфрукта щодо майна, що перебуває у приватній власності, задоволення потреб у його встановленні можливе шляхом укладення непоіменованого договору узуфрукта. Водночас нині узуфрукт як речове право прямо передбачений лише щодо державного та комунального майна, що має істотний вплив на особливості правового режиму відповідних договірних конструкцій.

За таких обставин зміна або припинення договору узуфрукта, укладеного щодо майна, що перебуває у приватній власності, фактично може здійснюватися в площині зобов'язального права, в тому числі на підставі положень Глави 53 ЦК України. Водночас із врахуванням того, що наслідком цього договору є виникнення за своєю суттю обмеженого речового права, хоча і не передбаченого цивільним законодавством, втручання у його зміст шляхом зміни договору має застереження, пов'язане із можливістю порушення визначеності або стабільності узуфрукта як правового явища.

### **Висновки до Розділу 3**

Дослідивши особливості динаміки зобов'язань за договором узуфрукта з урахуванням їх взаємозв'язку з речово-правовими наслідками, нами зроблено такі висновки.

1. Аргументовано, що договір узуфрукта державного або комунального майна має окремі ознаки обов'язковості, зумовлені визначеним законом колом суб'єктів, які можуть бути його сторонами, специфікою предмета, а також встановленими правовою формою і порядком передачі такого майна. Водночас відбувається реалізація принципу свободи договору, хоча й у обмеженому вигляді, через можливість ініціювати укладення договору та визначати його умови в межах, встановлених законом.

2. Констатовано, що укладення договору узуфрукта державного або комунального майна опосередковується попереднім рішенням уповноваженого органу державної влади або органу місцевого самоврядування про встановлення узуфрукта щодо відповідного об'єкта. Таке рішення є необхідною юридичною передумовою виникнення відповідних договірних правовідносин і приймається в межах визначеної законом процедури розпорядження державним або комунальним майном.

3. Доведено, що виникнення узуфрукта державного або комунального майна зумовлене складним юридичним складом, що охоплює взаємопов'язані публічно- та приватноправові елементи. У публічно-правовій площині уповноважений орган управління публічним майном на підставі ініціативи визначеного законом суб'єкта приймає рішення про встановлення узуфрукта. У приватноправовій площині на підставі такого рішення укладається договір узуфрукта. Завершальним етапом є державна реєстрація речового права узуфрукта (якщо таке право підлягає державній реєстрації), що здійснюється у публічно-правовій площині та забезпечує його чинність щодо третіх осіб.

4. Встановлено, що, з урахуванням юридичної природи договору узуфрукта та його спрямованості на встановлення речового права на чуже майно, при його укладенні сторони повинні узгодити істотні характеристики предмета узуфрукта, зокрема вид, кількість та якісні властивості, його економічні функції.

5. Визначено, що чинність договору узуфрукта зумовлюється дотриманням сторонами загальних вимог до правочинів. Зокрема, зміст договору має відповідати актам цивільного законодавства, інтересам держави і суспільства, а також його моральним засадам. Обов'язковою є наявність вільного волевиявлення сторін, відповідність форми договору, суб'єктного складу встановленим законом вимогам. У випадку вчинення правочину законними представниками від імені дітей – його відповідність правам та інтересам останніх.

6. Зазначено, що, незважаючи на встановлену законом вимогу щодо обов'язкової державної реєстрації правочинів стосовно окремих видів майна, зокрема нерухомого, її відсутність не зумовлює неукладеності або недійсності договору узуфрукта, а впливає на момент виникнення права узуфрукта: воно виникає в узуфруктарія лише з моменту державної реєстрації.

7. Доведено, що на порядок зміни або розірвання договору узуфрукта впливає його специфіка, зумовлена тим, що він є підставою встановлення речового права на чуже майно. Тому застосування до нього загальних положень договірної права має здійснюватися з урахуванням особливостей юридичної природи узуфрукта. Відтак для уникнення можливих негативних наслідків, сторони повинні враховувати умови, істотні для належного здійснення узуфруктарієм права користування майном та одержання від нього плодів, продукції чи доходів.

8. Констатовано, що підставами зміни або розірвання договору узуфрукта є: взаємна згода сторін; одностороння відмова від договору у випадках, встановлених договором або законом; істотна зміна обставин, з яких власник майна та узуфруктарій виходили при укладенні договору, якщо такі обставини є непередбачуваними, виникли незалежно від волі сторін і об'єктивно унеможливають або істотно ускладнюють виконання зобов'язання; вимога однієї із сторін про розірвання договору у судовому порядку у разі істотного порушення договору іншою стороною.

9. Встановлено, що узуфрукт є речовим правом на чуже майно, яке існує поряд із договірними правовідносинами між власником та узуфруктарієм, однак має самостійний речово-правовий характер. Він підлягає захисту від будь-яких порушень, в тому числі і з боку власника.

## ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дисертаційного дослідження, здійсненого на основі аналізу законодавства України та законодавства іноземних держав, правозастосовної практики, а також українських і іноземних доктринальних джерел, розкрито теоретичні та практичні аспекти договору узуфрукта, зокрема його правову природу, зміст, особливості укладення, зміни та припинення, а також співвідношення зобов'язально-правових і речово-правових елементів у цих правовідносинах. За результатами дослідження сформовано такі висновки.

1. Встановлено, що інститут узуфрукта має тривалий та послідовний правовий розвиток, становлення якого відбулося у римському приватному праві. Його еволюція здійснювалася під впливом політичних, соціально-економічних та доктринальних чинників. Аналіз кодифікованих нормативних актів, що діяли на території сучасної України у різні історичні періоди, засвідчив, що навіть за відсутності безпосереднього нормативного закріплення узуфрукта, на окремих етапах розвитку цивільного законодавства мали місце правові конструкції, близькі до нього за змістом. Зазначене свідчить про постійну потребу у правовому забезпеченні користування чужим майном та вилучення його корисних властивостей без набуття права власності.

2. Здійснено поділ історико-правових періодів розвитку інституту узуфрукта на території сучасної України на римський, ранньо-рецепційний (литовсько-руський), кодифікаційно-рецепційний, радянський та сучасний (євроінтеграційний).

Найбільш системного нормативного закріплення узуфрукт набув у цивільних кодифікаціях XVIII ст. – початку XX ст., сформованих під впливом рецепції римського приватного права. Водночас у радянський період узуфрукт, як і інші речові права на чуже майно, фактично був

відсутній унаслідок домінування державної власності та обмеження приватноправових механізмів регулювання майнових відносин. Сучасний етап розвитку цивільного законодавства України в умовах євроінтеграційних процесів характеризується відновленням інтересу до інституту узуфрукта як ефективного механізму реалізації права користування чужим майном та його поступовим нормативним закріпленням у національному законодавстві.

3. Порівняльний аналіз узуфрукта із правом володіння, сервітутом, емфітевзисом та суперфіцієм дозволив визначити як спільність їх речово-правової природи, так і відмінності у функціональному призначенні, обсязі правомочностей користувача, особливостях об'єкта та правового режиму відповідного майна. З'ясовано, що найбільш близьким до узуфрукта за юридичною природою є емфітевзис, однак специфіка його предмета та підстав виникнення не дає підстав для ототожнення цих правових конструкцій. Водночас сервітут, попри спільні риси, має вузький обсяг користування, оскільки узуфрукт охоплює й можливість одержання плодів, продукції і доходів від речі. Суперфіцій, у порівнянні з узуфруктом, має інше цільове призначення та інший обсяг прав користувача.

4. Доведено, що, не заперечуючи важливості диспозитивності у цивільному праві України, однак враховуючи загальноєвропейський підхід до регулювання обмежених речових прав, юридично виправданим є закріплення вичерпного переліку речових прав («*numerus clausus*»), що сприяє визначеності та забезпечує захист прав власників майна, а також його користувачів. Такий підхід узгоджується з європейськими стандартами та сприяє подальшій гармонізації цивільного законодавства України у відповідному напрямі.

5. Констатовано, що узуфрукт є самостійним речовим правом на чуже майно, зміст якого полягає у наданні узуфруктарію правомочностей володіння і користування річчю, включаючи можливість отримання плодів, продукції і доходів від неї, за умови збереження її субстанції. Правовою основою узуфрукта є «еластичність» права власності, що дає змогу власнику

передавати іншій особі окремі правомочності без втрати права власності на майно.

Доведено, що узуфрукт наділений не лише ознаками, притаманними обмеженим речовим правам на чуже майно, зокрема абсолютним характером, правом слідування, але й специфічними рисами, характерними для цього інституту, такими як: особистий характер, невідчужуваність, єдність правомочностей володіння та користування, що включає право на отримання плодів, продукції і доходів, обов'язок узуфруктарія щодо збереження субстанції речі.

6. Висвітлено специфіку концептуальних підходів до регулювання узуфрукта в НЦУ та ФЦК, яка полягає у розумінні узуфрукта в німецькому цивільному законодавстві як обтяження речі, що відображає речово-правову природу відповідної конструкції, а у французькому цивільному законодавстві – у його персоналізованому характері та функціональній спрямованості. Водночас обидва законодавчі підходи зберігають ключові ознаки узуфрукта, зокрема: належність до прав користування чужою річчю; право на одержання плодів, продукції і доходів; користування річчю з обов'язком збереження її сутності; відокремленість узуфрукта від права власності. Право власності при цьому розглядається як повне речове право, що належить власнику речі та на період дії узуфрукта обмежується на користь узуфруктарія в межах, установлених законом або договором.

Значення НЦУ та ФЦК полягає, зокрема, у тому, що закріплені в них підходи до регулювання відносин, пов'язаних зі здійсненням узуфрукта, стали основою для подальшої імплементації цього інституту в національні правові системи багатьох держав, у тому числі України. Водночас виявлені особливості правового регулювання узуфрукта в різних правових системах свідчать про необхідність адаптації цього інституту до національних особливостей законодавства під час його рецепції.

7. Встановлено, що договір узуфрукта є непоіменованим цивільно-правовим договором, допустимість укладення якого ґрунтується на принципі

свободи договору та інших засадах цивільного законодавства. Його правова природа зумовлена встановленням обмеженого речового права на чуже майно, що відрізняє його від зобов'язально-правових конструкцій, зокрема договору найму (оренди). На відміну від договору найму (оренди), який породжує відносне право вимоги до наймодавця, договір узуфрукта є підставою виникнення абсолютного речового права, що забезпечує узуфруктарію можливість володіння, користування та отримання плодів, продукції і доходів від нього.

Враховуючи законодавче врегулювання узуфрукта щодо публічного майна, це водночас не є перешкодою укладення непоіменованого договору узуфрукта щодо приватного майна на підставі принципу свободи договору, за умови відповідності його змісту загальним засадам цивільного законодавства та природі речових прав. Разом з тим, відсутність прямої законодавчої регламентації зумовлює дискусійність питання щодо речового ефекту такого договору.

8. Запропоновано договір узуфрукта трактувати як договірну модель, за якою власник майна встановлює обмежене речове право для іншої особи (узуфруктарія) та передає або зобов'язується передати майно у володіння для користування, одержання плодів, продукції і доходів на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження цільового призначення речі. Визначено, що предметом договору узуфрукта можуть бути неспоживна рухома або нерухома річ, а також єдиний майновий комплекс, що можуть приносити плоди, продукцію чи доходи.

Обґрунтовано, що юридична характеристика договору узуфрукта розкривається через сукупність його характерних ознак:

за ступенем залежності дійсності договору від його правової підстави (causa) він є каузальним;

залежно від обраної сторонами правової моделі договір узуфрукта може бути як консенсуальним, так і реальним;

залежно від оплатності може бути як оплатним, так і безоплатним. Водночас щодо договору узуфрукта державного або комунального майна законодавством передбачено його безоплатний характер.

Пов'язаність договору узуфрукта з ризиками здійснення права користування майном не свідчить про його алеаторний характер, а є проявом загальних ризиків виконання договірних зобов'язань.

9. Запропоновано внести до проєкту ЦК України від 09 квітня 2026 року такі зміни:

доповнити ч. 2 ст. 503 положеннями: «земельна ділянка, щодо якої встановлено узуфрукт, не може використовуватися узуфруктарієм для ведення сільськогосподарського виробництва»; «узуфрукт на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, поширюється на відповідну земельну ділянку (або її частину), необхідну для користування таким майном»;

викласти ч. 3 ст. 503 у такій редакції: «Узуфрукт поширюється на річ, її складники, приналежності, а також на складну річ як єдиний об'єкт цивільних прав»;

викласти п. 2 ч. 6 ст. 510 у такій редакції: «Узуфруктарій має право на розробку родовищ на земельній ділянці, переданій йому на праві узуфрукта, якщо інше не встановлено договором;

доповнити ст. 510 пунктом 8: «Узуфруктарій не має права на скарби, виявлені під час дії узуфрукта в речі, що перебуває у його користуванні»;

викласти частину 8 ст. 511 в такій редакції: «Узуфруктарій зобов'язаний застрахувати індивідуально визначене майно, передане в узуфрукт, якщо іншого не встановлено договором або законом. Інше майно страхується у випадках, встановлених договором або законом, якщо таке страхування є звичайним для користування відповідним майном.

Якщо майно, на яке встановлено узуфрукт, застраховане, у період дії узуфрукта страхові внески сплачує узуфруктарій.

У разі настання страхового випадку право на страхове відшкодування належить узуфруктарію, якщо іншого не встановлено договором страхування або законом»;

10. Констатовано, що сторонами договору узуфрукта можуть бути визначені учасники цивільних правовідносин, передбачені статтею 2 ЦК України. Водночас законодавством встановлено спеціальний суб'єктний склад договору узуфрукта щодо державного або комунального майна. Власниками такого майна виступають, відповідно, держава або територіальна громада в особі їх уповноважених органів, а узуфруктаріями – юридичні особи, що перебувають під їх контролем та виконують публічні функції.

Не може бути стороною договору узуфрукта Український народ. Незважаючи на те, що він, відповідно до Конституції України, є суб'єктом права власності на природні ресурси, у силу своєї природи не належить до учасників цивільного обороту. Його правомочності реалізуються через органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Підтримуючи позицію можливості, з урахуванням принципу свободи договору, укладення непоіменованого договору узуфрукта фізичними особами, слід, однак, враховувати складність цієї правової конструкції та особливості її правової природи. З огляду на це, доцільним є самостійне укладення такого договору лише особами з повною цивільною дієздатністю. В інших випадках договір може укладатися за посередництвом законних представників.

11. Договір узуфрукта має комплексну правову природу, оскільки є одночасно юридичним фактом, підставою виникнення обмеженого речового права та джерелом зобов'язальних правовідносин між власником майна і узуфруктарієм. Зміст договору узуфрукта становлять його умови, тоді як зміст правовідносин – права та обов'язки сторін.

Непоіменованість договору узуфрукта впливає на визначення його істотних умов. Істотною умовою є предмет договору, який охоплює майно, щодо якого встановлюється узуфрукт, та дії сторін, спрямовані на

встановлення і здійснення цього права. Важливе значення має індивідуалізація речі, оскільки вона визначає порядок користування майном і наслідки його втрати чи пошкодження речі. Важливою умовою договору є його строк, який визначає часові межі реалізації прав та обов'язків сторін; для узуфрукта державного або комунального майна він становить п'ять років або є безстроковим. Ціна не є істотною умовою договору узуфрукта, однак для узуфрукта державного або комунального майна безоплатність має конститутивний характер.

Права та обов'язки сторін є взаємними, оскільки власник зберігає право власності та контроль за належним використанням майна, а узуфруктарій набуває право володіння, користування майном і отримання плодів, продукції і доходів, зобов'язуючись дбайливо ставитися до майна та повернути його після припинення узуфрукта.

12. Підтверджено, що процес укладення договору узуфрукта у приватноправових відносинах охоплює класичні стадії оферти та акцепту, а у разі потреби – державну реєстрацію права. Оферта щодо укладення договору узуфрукта має бути конкретною та адресною; містити істотні умови договору; виражати намір оферента вважати себе зобов'язаним у разі акцепту.

Встановлення узуфрукта державного або комунального майна здійснюється у кілька етапів: прийняття управлінського рішення компетентним органом; укладення договору узуфрукта; державна реєстрація речового права (для майна, що підлягає реєстрації). Для нерухомого майна право узуфрукта виникає з моменту державної реєстрації, а щодо майна, яке не підлягає реєстрації, – з моменту укладення договору або іншої визначеної сторонами дати. Прояв принципу свободи договору при укладенні та реалізації цього договору узуфрукта щодо публічного майна спостерігається у можливості ініціювання договірних правовідносин, визначенні їх змісту, хоча й у встановлених законом межах. Обов'язковість договору пов'язана зі

спеціальним суб'єктним складом, специфікою предмета узуфрукта та нормативно закріпленою процедурою його передачі.

13. З'ясовано, що договір узуфрукта після його укладення набуває обов'язкової сили для сторін, а його зміна чи припинення можливі лише щодо укладеного та дійсного договору. Неукладений або недійсний договір не створює прав та обов'язків і не може бути змінений чи розірваний. Водночас відсутність державної реєстрації договору узуфрукта нерухомого майна не робить його автоматично недійсним чи неукладеним, однак до моменту реєстрації у користувача не виникає речове право узуфрукта.

Враховуючи особливість договору узуфрукта, викликану поєднанням зобов'язально-правової та речово-правової природи, при його зміні або розірванні необхідно враховувати принцип стабільності речових прав, тому втручання у зміст договору не повинно порушувати сутність узуфрукта як речового права.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Проєкт Цивільного кодексу України від 9 квітня 2026 року № 15150. URL : <https://itd.rada.gov.ua/1c189778-aba2-4cd4-b26a-4e921da6c091> (дата звернення : 17. 05. 2026).

2. Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 липня 2019 року № 650. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2019-п#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

3. Харитонова О.І. Рекодифікація цивільного законодавства та право інтелектуальної власності в Україні. Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів : Матер. всеукр. науково-практичн. конфер. (Одеса, 8-9 листопада 2019 року) / за заг. ред. Є. О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2019. С. 10–13.

4. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу : монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнєцової. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2021. 690 с.

5. Довгерт А. С. Рекодифікація Цивільного кодексу України: основні чинники і передумови для старту. Право України. 2019. № 1. С. 27–41.

6. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с. URL : <https://drive.google.com/file/d/1ExwdnngsmvpAZJtWi836Rr6-x1quaZJQ/view>

7. Белова М.В., Переш І.Є. Вплив римського права на сучасну зміну правової парадигми. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. № 3. С. 692–695.

8. S. P. Scott. The Civil Law, III, Cincinnati, 1932. URL: [https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/D7\\_Scott.htm#VII](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/D7_Scott.htm#VII)

9. Паньківський В.М. Особливості здійснення узурфрукта за положеннями Дигестів Юстиніана. Збірник матеріалів ІХ Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової

системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 02-03 травня 2025 року. С. 64–66.

10. Ваганова І.М. Сервітути та узуфрукт у римському праві. Нове українське право. 2021. Вип. 4. С. 9–13.

11. Паньківський В.М. Значення узуфрукта для інституційного розвитку цивільного права в Україні. Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 28 квітня 2023 року. С. 398–400.

12. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / Уклад.: Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1240 с.

13. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / Уклад.: Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1168 с.

14. Енциклопедія історії України; У 10 т. / Редкол.: В.А. Смолій (голова) та ін. Київ : Наукова думка. 2012. Том 9. 944 с.

15. Остапенко Т.О. «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року – важливий етап систематизації права України – Гетьманщини XVIII ст.». Актуальні проблеми політики. 2014. Вип. 51. С. 440–446.

16. Савуляк Р.В. Цивільний кодекс для Галичини 1797 року: укладення, структура, загальна характеристика та значення. Технології, інструменти та стратегії реалізації наукових досліджень. 24 лютого 2023 року. С. 114–119.

17. Кутателадзе О.Д. Цивільний кодекс для Східної Галіції 1797 р. *Codex civilis pro Galicia Orientali anni MDCCXCVII*. Київ: Юрінком Інтер, 2018. 660 с.

18. Гужва А.М. Галицький цивільний кодекс 1797 р. як взірець рецепції римського права. Часопис цивілістики. 2017. Випуск 27. С. 86–91.

19. Никифорак М. В. З історії кодифікації австрійського цивільного та цивільно-процесуального права. Науковий вісник Чернівецького

університету: Збірник наук. праць. Вип. 82: Правознавство. Чернівці: ЧДУ, 2000. С. 18–21.

20. Спасибо-Фатєєва І. Фундаментальне дослідження історії кодифікації цивільного законодавства. Право України. 2009. № 11. С. 229–232.

21. Паньківський В.М. Відображення узурфрукта у кодифікаційних актах цивільного законодавства на території України. Наукові записки. Серія : Право. 2025. Вип. 18. С. 66–72.

22. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб : Закон України від 9 січня 2025 року № 4196-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

23. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

24. Ільків О.В. Право володіння як юридична категорія. Юридична Україна. 2020. № 11. С. 15–21. 16. URL : <https://jur-ukraine.com/wp-content/uploads/2021/05/pdf-1.pdf>

25. Бешу С. Правова природа володіння. Право України. 2019. № 2. С. 196–206.

26. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц. URL : <https://zakononline.ua/court-decisions/show/75296538>

27. Чумак Ю. Розгляд спорів щодо захисту права власності: актуальні питання та практика їх вирішення. URL : [https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii\\_2024/Prezent\\_akt\\_prakt\\_za\\_h\\_prava\\_vlasn\\_16\\_10\\_2024.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2024/Prezent_akt_prakt_za_h_prava_vlasn_16_10_2024.pdf?utm_source=chatgpt.com)

28. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

29. Про управління об'єктами державної власності : Закон України від 21 вересня 2006 року № 185-5. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

30. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

31. Паньківський В.М. Впровадження інституту узуфрукта в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2024. № 1. С. 207–212.

32. Гончаренко В.О. Емфітевзис за законодавством України та західноукраїнських країн. Часопис цивілістики. 2020. Вип. 38. С. 63–68.

33. Майданик Р.А., Майданик Н.І., Попова Н.Р. Європеїзація та рекодифікація. Узуфрукт. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2021. № 4 (119). С. 40–50.

34. Давидова І.В. Особливості укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану. Юридичний науковий електронний журнал. 2024. № 7. С. 106–108.

35. Björn Hoops, Elisabeth Ahlinder, Jakub Bryła, Rosa Maria Garcia Teruel, Christine Godt, Anais Guerry, Bonnie Holligan, Tomasz Janocha, Jean-François Joye, Jacco Karens, Víðir Smári Petersen, Sabrina Praduroux, Hector Simón Moreno, Flora Vern, Johan Van de Voorde, Rachael Walsh and Franciszek Zowczak. Positive Obligations to Retrofit Buildings with Third-Party Effect under Private Law as an Instrument of Public Climate Policy. De Gruyter Brill. 2024. 13 (3). P. 310–353. URL : [file:///C:/Users/Work/Downloads/10.1515\\_eplj-2024-0016.pdf](file:///C:/Users/Work/Downloads/10.1515_eplj-2024-0016.pdf)

36. Павленко О.О., Красицька Л.В. Узуфрукт як обмежене речове право. Вісник студентського наукового товариства ДонНУ імені Василя Стуса. 2013. Том 1. № 5. С. 82–87. URL :

file:///C:/Users/Admin/Downloads/1213-

%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%96-2458-1-10-20160204%20(1).pdf

37. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Харків : Право, 2016. Т. 9 : Цивільне право / редкол.: Н.С. Кузнецова (голова), О.В. Кохановська (заст.голови), А.Б. Гриняк (відп. секретар) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого; Науково-дослідний інститут правотворчості та науково-правових експертиз НАПрН України. 2023. 928 с.: іл.

38. Мазур В.В. Механізм цивільно-правового регулювання сервітутних відносин в Україні : автореф. дис. ... канд. юр. наук. Київ, 2019. 30 с.

39. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2019. 21 с.

40. Цитульський В. І. Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. 191 с.

41. Майданик Р.А. Речове право: підручник / Р.А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 1102 с.

42. Цивільний кодекс УРСР від 18 липня 1963 року № 1540-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text> (втратив чинність)

43. Миньо М.М. Договір найму за римським правом та його рецепція в праві України : дис. канд. юрид. наук : 12.00.01. Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2015. 239 с.

44. Харченко Г.Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України : дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03. Київ : Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2017. 506 с.

45. Clara Grixti. Understanding Usufruct: A Legal Concept of Enjoyment and Use. 2023. URL : <https://www.nutarfarrugiagrixti.com/post/understanding-usufruct-a-legal-concept-of-enjoyment-and-use>

46. Смітюх А.В. Щодо узуфрукту корпоративних паїв (часток, акцій). Право і суспільство. 2020. № 3. С. 74–79.

47. Ільків О.В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2021. 32 с.

48. Правове регулювання відносин власності в Україні. Навчальний посібник / За заг. ред. І.Р. Калаура, В.М. Сломи. Тернопіль, 2011. 122 с.

49. Anna Granath Hansson, Peter Ekbäck, Jenny Paulsson. The Sliding Scale between Usufruct and Ownership: The Example of Swedish Multi-Family Housing. Land. 2021. № 10 (3). URL : <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/311>

50. The Digest of Justinian, Volume 1. 1998. 768 p. URL : <https://www.jstor.org/stable/j.ctt3fhn70>

51. Федорко М.С. Обмежені речові права у правопорядках Німеччини, Франції та України : традиції та перспективи розвитку. Дослідження механізму реалізації прав і свобод людини та громадянина в публічному і приватному праві : кол. монографія / М. А. Баламуш, Н. В. Ільєва, О. М. Миколенко [та ін.] ; за заг. ред.: О. В. Гаран, О. І. Миколенко. Одеса : Фенікс, 2023. С. 259–298. URL : <https://dspace.onu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/36d9d720-7b19-49cd-89d5-054d8b1568e3/content>

52. Enas Mohammad Alqodsi. Analyzing the Implementation of Usufruct Rights and Obligations in the UAE Civil Transactions Law. International Journal of Criminal Justice Science 2021. Vol 16 Issue 2 July – December. P. 202–219. URL : <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/61>

53. Nguyen Hong Hai. Usufruct helps protect the disadvantaged in civil relations. Vietnam Law & Legal Forum. 2017. Tuesday 06/06/2017. URL :

<https://vietnamlawmagazine.vn/usufruct-helps-protect-the-disadvantaged-in-civil-relations-5891.html>

54. Marc Nicod. La quasi-propiété de l'usufruitier ou la propriété usufruituaire. Presses de l'Université Toulouse Capitole. 2006. pp. 197–202. URL : <https://books.openedition.org/putc/1753>

55. Жереб В.В. Впровадження узуфрукту як механізму вдосконалення управління землями сільськогосподарського призначення державної власності. ЕКОНОМІКА, ФІНАНСИ, МЕНЕДЖМЕНТ: актуальні питання науки і практики. 2015. № 4. С. 102–109.

56. Ковалик Г. І. Сервітути у римському праві та їх рецепція у праві України : дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.01. Львів : Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка, 2016. 237 с.

57. Конвенція між Урядом України і Урядом Італійської Республіки про уникнення подвійного оподаткування доходів і капіталу та попередження податкових ухилень від 26 лютого 1997 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380\\_011#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380_011#Text) (дата звернення : 17. 05. 2026).

58. Михайлів М.О. Спадкування у міжнародному приватному праві : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2022. 477 с.

59. Гринько С.Д. Значення типології рецепції римського права для правових систем європейських країн. Приватне право і підприємництво. 2014. Вип. 13. С. 9–13. С. 9. URL : [https://old.univer.km.ua/statti/2.hrynko\\_s.\\_d.\\_znachennya\\_typolohiyi\\_retseptsiyi\\_r\\_ymskoho\\_prava\\_dlya\\_pravovykh\\_system\\_yevropeyskykh\\_krayin.pdf](https://old.univer.km.ua/statti/2.hrynko_s._d._znachennya_typolohiyi_retseptsiyi_r_ymskoho_prava_dlya_pravovykh_system_yevropeyskykh_krayin.pdf)

60. Майданик Р.А. Переосмислення об'єктів речових прав в умовах рекодифікації. Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 99-й річниці від дня народження О.А. Пушкіна (м. Вінниця, 24 трав. 2024 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ ;

Нац. акад. правових наук України ; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України. Вінниця : ХНУВС, 2024. 380 с. С. 62–71.

61. Цюра В.В. До питання вдосконалення правового регулювання окремих видів речових прав у світлі оновлення Цивільного кодексу України. Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 99-й річниці від дня народження О.А. Пушкіна (м. Вінниця, 24 трав. 2024 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ ; Нац. акад. правових наук України ; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України. Вінниця : ХНУВС, 2024. 380 с. С. 103–108.

62. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL : <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

63. Code civil français. URL : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006429233](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429233)

64. Aurélien Bamdé. Les obligations de l'usufruitier. Avril 4, 2020. URL : <https://aurelienbamde.com/2020/04/04/les-obligations-de-lusufruitier/> (дата звернення 11.08.2025).

65. Паньківський В.М. Правове регулювання узуфрукта в законодавстві європейських країн. Актуальні проблеми правознавства. 2026. Випуск 1 (45) С. 148–154.

66. Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêt du 2 février 2005, n° 03-19.729. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007049869>

67. Acquisition de l'usufruit par usucapion. 07 juillet 2022. URL : [https://onb-france.com/actualites/acquisition-de-lusufruit-par-usucapion?utm\\_source=chatgpt.com](https://onb-france.com/actualites/acquisition-de-lusufruit-par-usucapion?utm_source=chatgpt.com)

68. Tribunal judiciaire de Paris, 10 octobre 2024, 24/10440. URL : [https://justice.pappers.fr/decision/db9c839a57a7283699f42e2242e3095a236c7326?utm\\_source=chatgpt.com](https://justice.pappers.fr/decision/db9c839a57a7283699f42e2242e3095a236c7326?utm_source=chatgpt.com) ]

69. L'Usufruit Viager en Débat : Enjeux, Contentieux et Perspectives. URL : [https://www.juridique-ressources.fr/lusufruit-viager-en-debat-enjeux-contentieux-et-perspectives/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.juridique-ressources.fr/lusufruit-viager-en-debat-enjeux-contentieux-et-perspectives/?utm_source=chatgpt.com)

70. Codice Civile 2023: aggiornato con le ultime modifiche legislative apportate dal D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197 («Riforma Cartabia»). (R.D. 16 marzo 1942, n. 262). URL : <https://www.brocardi.it/codice-civile/>

71. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. URL : <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

72. Рябчинська А. Концепції «бенефіціарної власності» в англо-американському праві та «економічної власності» в цивільному праві країн континентальної системи права. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 2. С. 46–55.

73. Civil code of Québec. URL : [https://ccq.lexum.com/w/ccq/en#!fragment/CHAPTER\\_I\\_USUFRUCT\\_1852431/BQCwhgziBcwMYgK4DsDWszIQewE4BUBTADwBdoBhACQEEAFfAUQCU B9ASVYFUBILgMWZcK+VgEYAHAFYATABYAzGICUAGmTZShCAEVEh XAE9oAchOqIhMLgR6Dxsxas2QPPKQBCx5owAyjADUaADkKRIVSMAAjaFJsOGVIA](https://ccq.lexum.com/w/ccq/en#!fragment/CHAPTER_I_USUFRUCT_1852431/BQCwhgziBcwMYgK4DsDWszIQewE4BUBTADwBdoBhACQEEAFfAUQCU B9ASVYFUBILgMWZcK+VgEYAHAFYATABYAzGICUAGmTZShCAEVEh XAE9oAchOqIhMLgR6Dxsxas2QPPKQBCx5owAyjADUaADkKRIVSMAAjaFJsOGVIA).

74. Prevost Car Inc. v. The Queen, 2008 TCC 231 (CanLII). URL : <file:///D:/Users/User/Downloads/Canada-vs-PREVOST-CAR-INC-2008tcc231.pdf>

75. Life estate. URL : [https://www.law.cornell.edu/wex/life\\_estate](https://www.law.cornell.edu/wex/life_estate)

76. Leigh-Alexandra Basha. What's a usufruct? The somewhat convoluted view from the united states of a common french planning tool. URL : <https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2019/12/WHAT'S-A-USUFRUCT.pdf>.

77. Крат В. Договірне право в практиці Верховного Суду. 24 грудня 2021 р. URL : [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/2021\\_12\\_29\\_prezent\\_Krat.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2021_12_29_prezent_Krat.pdf)].

78. Великий енциклопедичний юридичний словник / за ред. акад. НАН України Ю.С. Шемшученка. К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка»», 2007. 992 с.

79. Давидова І.В. Правочини як підстави виникнення цивільних правовідносин в інформаційному праві. Часопис цивілістики. 2017. Випуск 27. С. 38–41. URL : <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/27/9.pdf>

80. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як підстава виникнення права користування чужим майном: перспективи впровадження в Україні. Збірник матеріалів VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 19-20 квітня 2024 року. С. 46–47.

81. Святошнюк С.С. Поняття договору як одна із теоретичних основ правового регулювання надання фінансових послуг. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО. 2022. Випуск 69. С. 151–155.

82. Про електронну комерцію : Закон України від 03 вересня 2015 року № 675-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/675-19#Text>

83. Проблеми здійснення та захисту цивільних прав в умовах воєнного стану : монографія / за ред.: Є. О. Харитонова, О. І. Харитонові, К. Г. Некіт ; упор.-укл. Ю. С. Маршук ; НУ «Одеська юридична академія». Одеса : Фенікс, 2023. 336 с. URL : <https://hdl.handle.net/11300/23423>

84. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02 листопада 2021 року у справі № 917/1338/18. URL : <https://verdictum.ligazakon.net/document/101829986>

85. Постанова Верховного Суду від 27 лютого 2024 року у справі 916/2239/22. URL : <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=117473073>

86. Гречко М. Як укласти договори, яких немає в кодексах? Юридична газета. 2017. № 41 (591). URL : <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/yak-ukladati-dogovori-yakih-nemaє-v-kodeksah.html>

87. Davletova A.R., Leskov Yu.T. On the question of the limits of freedom to conclude an unnamed contract. Q: Rule of law. 2014. № 2 (18), p. 34-43.

88. A. Bragin. Unnamed contracts in economic relations. 05 січня 2022 року. URL : <https://eba.com.ua/en/nepoimenovani-kontrakty-v-gospodarskyh-vidnosynah/>

89. Постанова Верховного Суду від 13 квітня 2022 року у справі № 366/599/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103986053>

90. Паньківський В. Договір узуфрукта як непоіменований договір у цивільному праві України. Сучасна доктрина права. 2026. № 5 (99). С. 40–46.

91. Мартин В.М. Право користування чужим майном: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2006. 207 с.

92. Надьон В.В. Доктринальний підхід до правової природи договору найму (оренди). Європейські перспективи. 2021. № 3. С. 190–197. URL : [https://ep.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/EP-2021-3/EP\\_2021\\_3-190.pdf](https://ep.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/archive/EP-2021-3/EP_2021_3-190.pdf)

93. Голубєва Н.Ю. Співвідношення зобов'язальних та речових правовідносин. Часопис цивілістики. 2015. Випуск 19. С. 13–17. URL : <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/188317a4-f204-47e2-9cb7-b4e9f434e153/content>

94. Постанова Верховного Суду від 20 січня 2025 року у справі № 390/25/22. URL : [https://zakononline.ua/court-decisions/show/124596533?utm\\_source=facebook&utm\\_medium=post&utm\\_campaign=zo\\_sudova\\_paktyka&utm\\_term=20/02/25\\_1&utm\\_content=link\\_sud\\_rish\\_390/25/22](https://zakononline.ua/court-decisions/show/124596533?utm_source=facebook&utm_medium=post&utm_campaign=zo_sudova_paktyka&utm_term=20/02/25_1&utm_content=link_sud_rish_390/25/22)

95. Постанова Верховного Суду від 1 липня 2020 року у справі № 183/3653/16. URL : <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=90202412&red=100003890ba7c01531037f7a841500d069d790&d=5>

96. Оновлення договірної регулювання приватноправових відносин в Україні : монографія / за заг. ред. А. Б. Гриняка, О. О. Кота, М. Д. Пленюк.

Київ : НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. 488 с.

97. Багатомовний юридичний словник-довідник / І. О. Голубовська, В. М. Шовковий, О. М. Лефтерова та ін. К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2012. 543 с.

98. Гужва А.М. Кауза договору: пролегомени до вибору правової моделі під час рекодифікації цивільного законодавства України. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. 2025. № Випуск 89. Ч. 1. С. 299–309.

99. Вавженчук С. До питання класифікації договорів на консенсуальні та реальні договори (частина 2). Підприємництво, господарство і право. 2020. № 10. С. 11–15. URL : <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/10/3.pdf>

100. Калаур І.Р. Правова природа договору позички як підстави для виникнення права на безоплатне користування річчю. Jurnalul Juridic national : Teorie Si Practica. Decembre 2014. P. 127–131. URL : <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2014/6/29.pdf>

101. Черняк О.Ю. Форма договору в контексті європеїзації цивільного законодавства України. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. 2022. № 56. С. 117–120.

102. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України : дис. канд. юрид. наук. 12.00.03. Київ, 2019. 227 с.

103. Павлюк Н.М. Алеаторні договори в цивільному праві України. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. 2025. Випуск 90 : частина 2. С. 148–152.

104. Калаур І.Р., Стефанчук М.О., Зайцева-Калаур І.В. Правовий режим майна, набутого за договором таймшеру: доктринальні та законодавчі тенденції. Наше право. 2025. № 3. С. 369-375.

105. Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 02 березня 2015 року № 222-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

106. Ходико Ю.Є. Правовий режим об'єкта речових прав на чужу річ. *Право і суспільство*. 2023. № 2. С. 77–83.
107. Конституція України 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення : 17. 05. 2026).
108. Про корінні народи : Закон України від 01 липня 2021 року № 1616-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1616-20/ed20210701#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).
109. Корчак В.М. Правова природа поняття «народ». *Форум права*. № 3. 2014. С. 141–149.
110. Костяшкін І.О., Бригінець О.О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2021. Випуск 65. С. 194–199.
111. Правдюк А.Л. Право власності Українського народу на природні ресурси. *Наукові інновації та передові технології*. 2025. № 29 (49). С. 1084–1096.
112. Науково-практичний коментар до статті 31 Цивільного кодексу України. URL : <https://ips.ligazakon.net/document/КК000652>
113. Міщенко М.В. Характеристика та види правочинів за участю малолітніх осіб. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. Випуск 33. Том 1. С. 138–141.
114. Хатнюк Н.С. Юридична природа нікчемних правочинів. *Правове регулювання економіки : зб. наук. пр. / М-во освіти і науки України, ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана», Юридичний ф-т ; редкол.: В. Ф. Опришко (головн. ред.) [та ін.]*. Київ : КНЕУ, 2008. Вип. 8. С. 134–145.
115. Зайцев О.Л. Співвідношення понять «нікчемний правочин» та «нікчемний договір» на прикладі публічних закупівель. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2026. № 1. С. 55–58.

116. Постанова Касаційного цивільного суду від 31 січня 2024 року у справі № 645/5180/19. URL : <https://zakononline.ua/court-decisions/show/117373798>

117. Бус К.І. Конвалідація недійсного правочину в цивільному праві України: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Тернопіль : Західноукраїнський національний університет, 2024. 187 с.

118. Сімейний кодекс України : Закон України від 10 січня 2002 року № 2947-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

119. Дешко В.В. Інститут емансипації: особливості національного правового регулювання та досвід країн ЄС. «Молодий вчений». 2019. № 11 (75). С. 16–18.

120. Булана Є. Розбиті надії: як проєкт Цивільного кодексу зберігає застарілі підходи до обмеженн правового статусу людей з інвалідністю. Zmina. 20 лютого 2026 р. URL : <https://zmina.info/columns/rozbyti-nadiyi-proyekt-czyvilnogo-kodeksu-zberigaye-zastarili-pidhody-do-obmezheniya-pravogo-statusu-lyudej-z-invalidnistyu/>

121. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства : Закон України від 22 вересня 2011 року № 3773-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3773-17#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

122. Янковський В.А. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2023. Випуск 80: частина 1. С. 398–402.

123. Павлюк О.В. Поняття та особливості обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права. 2023. Вип. 15 (27), Т. 2. С. 167–174.

124. Постанова Верховного Суду від 12 березня 2025 року у справі № 568/823/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125843152>
125. Блащук Т.В. Особливості участі юридичних осіб публічного права у цивільних правовідносинах. Приватне право і підприємництво. 2009. Випуск 8. С. 51–56.
126. Кодинець А.О. Правова природа договору в системі цивільно-правових категорій: доктринальні традиції та сучасне розуміння. Збірник наукових праць «Актуальні проблеми держави і права». Вип. 80, Одеса : Гельветика, 2018. С. 72–78.
127. Ваганова І.М. Договори в римському праві та в сучасному цивільному праві України. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 2. С. 47–50.
128. Мороз О.В. Поняття цивільно-правового договору. Право і суспільство. 2023. № 1. С. 90–95.
129. Мороз О.В. Зміст цивільно-правового договору. Право і суспільство. 2023. № 2. С. 69–74.
130. Вавженчук С. Деякі ознаки договору як юридичного факту та договору – правовідношенню. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 5. С. 6–11.
131. Єфремова І.І., Ломакіна І.Ю. Принципи свободи договору і рівності сторін у договірному праві України та ЄС. Вісник НТТУ «КПІ». 2022. Випуск 2 (54). С. 60–66.
132. Бабаскін А.Ю. Істотні умови кредитного договору за цивільним законодавством України. Правова держава. 2017. Випуск 28. С. 85–90.
133. Гудима М.М. До питання про поняття предмета цивільного договору. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2013. Випуск 23. Частина 1. Том 1. С. 182–186.
134. Шимон С. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. Юридична Україна. 2011. № 4. С. 58–64.

135. Жорнокуй Ю.М. Узурфрукт чи довірча власність: питання застосування конструкцій у рамках управління юридичною особою. Рекодифікація речового права : збірник матеріалів XIV Міжнародного цивілістичного форуму (м. Київ, 16 травня 2025 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. 200 с. С. 60–64.

136. Паньківський В.М. Юридична природа договору узурфрукта: проблеми визначення та місце в системі цивільно-правових договорів. Збірник матеріалів X Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 24-25 квітня 2026 року. С. 224–227.

137. Скрипник В.Л. Речі з родовими ознаками як об'єкт цивільних прав. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2017. Випуск 42. С. 93–97.

138. Луць В.В. Методологічне значення категорій «строк» і «термін» у цивільному праві України. Часопис цивілістики. 2018. Випуск 31. С. 80–87.

139. Гуйван П. Юридичні факти і цивільно-правові строки. Юридичний вісник. 2022. № 2. С. 30–37.

140. Термінологія законодавства. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/term/28969>

141. Цивільне право (загальна частина) : навч. посібник / О.В. Кіріяк, Ю.П. Пацурківський, М.М. Гудима-Підвербецька. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 304 с.

142. Гуйван П.Д. Сутність невстановленого цивільного строку та його співвідношення із стоком, визначеним моментом вимоги вірителя. Вісник Ужгородського національного університету. 2022. Випуск 73 : частина 1. С. 69–74.

143. Постанова Верховного Суду від 10 жовтня 2024 року у справі № 910/332/24. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122272668>

144. Трубаков Є. Деякі проблемні питання імплементації Закону № 4196-IX. Рекодифікація речового права : збірник матеріалів XIV

Міжнародного цивілістичного форуму (м. Київ, 16 травня 2025 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. 200 с. С. 143–147.

145. Філонова Ю. С. Інституціалізація узуфрукта у вітчизняне законодавство. Рекодіфікація речового права : збірник матеріалів XIV Міжнародного цивілістичного форуму (м. Київ, 16 травня 2025 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. 200 с.154–161.

146. Про наукову і науково-технічну діяльність : Закон України від 26 листопада 2015 року № 848-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

147. Бервено С.М. Проблеми договірного права України. Монографія. Київ : Юрінком Інтер. 2006. 392 с.

148. Порядок передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 08 вересня 2025 року № 1103. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2025-%D0%B=F#top> (дата звернення : 17. 05. 2026).

149. Про затвердження Типового договору узуфрукта комунального майна : Рішення Седнівської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області від 10 жовтня 2025 року № 19. URL: [https://rada.info/upload/users\\_files/04412550/ce1fec9619ea8cb3d252bdfed1b64fa5.pdf](https://rada.info/upload/users_files/04412550/ce1fec9619ea8cb3d252bdfed1b64fa5.pdf) (дата звернення: 05.04.2026).

150. Про затвердження Типового договору комунального майна : Рішення Кролевської міської ради Конотопського району Сумської області від 15 вересня 2025 року № 14. URL: <https://krolevecka-gromada.gov.ua/docs/2119373/> (дата звернення: 05.04.2026).

151. Про затвердження Порядку передачі майна комунальної власності Тульчинської міської територіальної громади в особі Тульчинської міської ради на праві узуфрукта та Типового договору узуфрукта комунального

майна Тульчинської міської територіальної громади (відмінного від земельних ділянок) : Проєкт рішення Тульчинської міської ради від 13 листопада 2025 року. URL: <https://tulchynska-gromada.gov.ua/docs/2175928/> (дата звернення: 05.04.2026).

152. Проєкт рішення Роменської міської ради Сумської області. Офіційний сайт Роменської міської ради. URL : <https://romny-vk.gov.ua/proekti-rishen-miskoi-radi-uk/2025/10-zhovten-uk-2025/pro-zatverdzhennya-tipovogo-dogovoru-u/> (дата звернення: 05.04.2026).

153. Узуфрукт комунального майна. Роз'яснення для органів місцевого самоврядування / Асоціація міст України. URL : <https://www.auc.org.ua/sites/default/files/infografika-uzufрукт.pdf>

154. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

155. Цивільний кодекс Республіки Молдова від 06 червня 2002 року № 1107. URL: [https://animus.md/trad/ccivmden/?utm\\_source=chatgpt.com](https://animus.md/trad/ccivmden/?utm_source=chatgpt.com)

156. Рішення Деражнянського районного суду Хмельницької області від 17 березня 2025 року у справі № 673/993/24. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/125857883/>

157. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : У 2-х т. 3-є вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2008. Т. 1. 832 с.

158. Usufruct on rent payments: Dutch Supreme Court limits freedom of contract within property law. URL : [https://www.stibbe.com/publications-and-insights/usufruct-on-rent-payments-dutch-supreme-court-limits-freedom-of-contract?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.stibbe.com/publications-and-insights/usufruct-on-rent-payments-dutch-supreme-court-limits-freedom-of-contract?utm_source=chatgpt.com)

159. Методичні рекомендації стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, схвалені Рішенням колегії Державної реєстраційної служби

України 11 грудня 2012 року, протокол № 3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007835-12#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

160. Дзера І. Поняття та правова природа недійсних правочинів. Підприємство, господарство і право. 2018. № 11. С. 21–25.

161. Про судову практику розгляду цивільних прав про визнання правочинів недійсними : Постанова пленуму Верховного Суду України від 06 листопада 2009 року № 9. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

162. Михно О.І. Припинення договору за цивільним законодавством України : автореф. канд. юрид. наук, 12.00.03. Київ. 2007. 26 с.

163. Бобошко О. Особливості розірвання договорів за законодавством України. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 8. С. 5–8.

164. Родоман Т.О. Проблема визначення поняття зміни умов договору в цивільному законодавстві України. Судова апеляція. 2014. № 3 (36). С. 112–118.

165. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : станом на 14 квітня 2015 р. / За заг. Ред. В.В. Богатиря. К. : «Центр учбової літератури», 2015. 800 с.

166. Постанова Верховного Суду від 16 серпня 2023 року у справі № 910/17639/21. URL : <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=113335881>

167. Постанова Верховного Суду від 2 липня 2019 року у справі № 910/15484/17. URL : <https://zakononline.ua/court-decisions/show/83000592>

168. Конвенція ООН про договори купівлі-продажу товарів від 11 квітня 1980 року. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_003#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_003#Text)

169. Про Торгово-промислові палати в Україні : Закон України від 2 грудня 1997 року № 671/97-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення : 17. 05. 2026).

170. Рішення Путивльського районного суду Сумської області від 19 жовтня 2023 року у справі № 584/1132/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114370998>

171. Гончаренко В. Зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. Юридичний вісник. 2020. № 2 С. 100–107.

172. Гудима М.М. Речові права у відносних (зобов'язальних) правовідносинах : окреслення теоретичної проблеми. Час цивілістики. Випуск 37. 2020. С. 16–20.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ АВТОРА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дослідження:*

1. Паньківський В.М. Впровадження інституту узуфрукта в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2024. № 1. С. 207–212.
2. Паньківський В.М. Відображення узуфрукта у кодифікаційних актах цивільного законодавства на території України. Наукові записки. Серія: Право. 2025. Вип. 18. С. 66–72.
3. Паньківський В.М. Правове регулювання узуфрукта в законодавстві європейських країн. Актуальні проблеми правознавства. 2026. № 1. С. 148–154.
4. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як непоіменований договір у цивільному праві України. Сучасна доктрина права. 2026. № 5 (99). С. 40–46.

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

5. Паньківський В.М. Значення узуфрукта для інституційного розвитку цивільного права в Україні. Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 28 квітня 2023 року. С. 398–400.
6. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як підстава виникнення права користування чужим майном: перспективи впровадження в Україні. Збірник матеріалів VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 19-20 квітня 2024 року. С. 46–47.
7. Паньківський В.М. Особливості здійснення узуфрукта за положеннями Дигестів Юстиніана. Збірник матеріалів IX Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової

системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 02-03 травня 2025 року. С. 64–66.

8. Паньківський В.М. Юридична природа договору узуфрукта: проблеми визначення та місце в системі цивільно-правових договорів. Збірник матеріалів X Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 24-25 квітня 2026 року. С. 224–227.



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46009; тел./факс +380 (352) 51-75-75;  
www.wunu.edu.ua; rektor@wunu.edu.ua; ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33680120

*N 126-29/1435*

*04 серпня 2019 р*

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Проректор з науково-педагогічної роботи  
Західноукраїнського національного  
університету**



**к.е.н., доцент**

**Віктор ОСТРОВЕРХОВ**

**АКТ**

**про результати впровадження дисертаційного дослідження  
Паньківського Володимира Миколайовича на тему «Договір узурфрукта»,  
поданого на здобуття ступеня доктора філософії  
за спеціальністю 081 Право,  
у навчальний процес юридичного факультету  
Західноукраїнського національного університету**

Комісія у складі:

голови Лукасевич-Крутник Ірини Степанівни – завідувача кафедри цивільного права і процесу, д.ю.н., професора;

членів комісії: Труфанової Юлії Владиславівни – к.ю.н., доцента, доцента кафедри цивільного права і процесу; Парашук Лілії Георгіївни – к.ю.н., доцента кафедри цивільного права і процесу складала даний акт про те, що результати дисертаційного дослідження Паньківського Володимира Миколайовича на тему «Договір узурфрукта», поданого на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право, використовуються у навчальному процесі юридичного факультету Західноукраїнського національного університету під час проведення навчальних занять при вивченні таких дисциплін: «Цивільне право (загальна частина)», «Цивільне право (особлива частина)» – в рамках освітньо-професійної програми на першому (бакалаврському) рівні підготовки здобувачів вищої освіти за спеціальністю 081 Право з галузі знань 08 Право; «Актуальні питання цивільного права та процесу», «Актуальні питання зобов'язального права» – в рамках освітньо-професійної програми на другому (магістерському) рівні

підготовки здобувачів вищої освіти за спеціальністю 081 Право з галузі знань 08 Право.

В навчальний процес юридичного факультету Західноукраїнського національного університету було впроваджено наступні публікації здобувача ступеня доктора філософії Паньківського Володимира Миколайовича:

1. Паньківський В.М. Впровадження інституту узуфрукта в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2024. № 1. С. 207–212.

2. Паньківський В. Відображення узуфрукта у кодифікаційних актах цивільного законодавства на території України. Наукові записки. Серія: Право. 2025. Вип. 18. С. 66–72.

3. Паньківський В.М. Правове регулювання узуфрукта в законодавстві європейських країн. Актуальні проблеми правознавства. 2026. № 1. С. 148–154.

4. Паньківський В. Договір узуфрукта як непоіменований договір у цивільному праві України. Сучасна доктрина права. 2026. № 5 (99). С. 40–46.

5. Паньківський В.М. Значення узуфрукта для інституційного розвитку цивільного права в Україні. Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 28 квітня 2023 року. С. 398–400.


6. Паньківський В.М. Договір узуфрукта як підстава виникнення права користування чужим майном: перспективи впровадження в Україні. Збірник матеріалів VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 19-20 квітня 2024 року. С. 46–47.

7. Паньківський В.М. Особливості здійснення узуфрукта за положеннями Дигестів Юстиніана. Збірник матеріалів IX Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 02-03 травня 2025 року. С. 64–66.

8. Паньківський В.М. Юридична природа договору узуфрукта: проблеми визначення та місце в системі цивільно-правових договорів. Збірник матеріалів X Міжнародної науково-практичної конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». Тернопіль, ЗУНУ, 24-25 квітня 2026 року. С. 224–227.

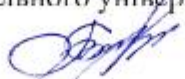
**Голова комісії:**

завідувач кафедри цивільного права і процесу  
Західноукраїнського національного університету,  
д.ю.н., професор


 Ірина ЛУКАСЕВИЧ-КРУТНИК

**Члени комісії:**

доцент кафедри цивільного права і процесу  
Західноукраїнського національного університету,  
к.ю.н., доцент

 Юлія ТРУФАНОВА

доцент кафедри цивільного права і процесу  
Західноукраїнського національного університету,  
к.ю.н.

 Лілія ПАРАЩУК

## АКТ

про результати впровадження дисертаційного дослідження  
Паньківського Володимира Миколайовича на тему:  
«Договір узуфрукта»,  
поданого на здобуття ступеня  
доктора філософії за спеціальністю 081 – Право  
у діяльність адвоката Ольги Ганущин

Цим актом підтверджується, що результати дисертаційного дослідження Паньківського Володимира Миколайовича на тему «Договір узуфрукта», поданого на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право, використовуються у професійній діяльності адвоката.

У межах впровадження використано наукові положення та висновки автора при роз'ясненні клієнтам правової природи узуфрукта, перспектив укладення договору узуфрукта між приватними особами, його правових наслідків, а також особливостей договірного оформлення відповідних правовідносин.

Враховуючи те, що договір узуфрукта належить до непоіменованих договорів, значну практичну цінність становить запропонована автором класифікація договору узуфрукта, а також положення щодо його істотних умов, обсягу прав та обов'язків сторін, що сприяло формуванню узгоджених підходів до оцінки доцільності укладення таких договорів з урахуванням балансу інтересів сторін.

Також впроваджено рекомендації щодо мінімізації правових ризиків сторін, зокрема щодо запобігання зловживанням правом користування майном та попередження спорів щодо меж здійснення узуфрукта.

Адвокат



Ольга ГАНУЩИН

## АКТ

про результати впровадження дисертаційного дослідження

Паньківського Володимира Миколайовича на тему:

«Договір узуфрукта»,

поданого на здобуття ступеня

доктора філософії за спеціальністю 081 – Право

у діяльність адвоката Яремко Оксани Михайлівни

Цим актом підтверджується, що результати дисертаційного дослідження Паньківського Володимира Миколайовича на тему «Договір узуфрукта», поданого на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право, знайшли практичне застосування у моїй адвокатській діяльності, зокрема під час надання правничої допомоги комунальним організаціям, комунальним некомерційним товариствам з питань встановлення та здійснення права узуфрукта щодо об'єктів комунальної власності.

Наукові висновки автора щодо правової природи договору узуфрукта, підстав його укладення, особливостей розподілу прав та обов'язків між власником майна та узуфруктарієм, а також меж здійснення права володіння і користування чужим майном застосовуються при розробленні договірних конструкцій передачі майна для забезпечення виконання публічних функцій та реалізації завдань територіальної громади.

У процесі впровадження також використано положення щодо порядку укладення та виконання договору узуфрукта, а також особливостей правового статусу власника майна та узуфруктуарія. Зокрема, застосовано досліджені у роботі підходи до встановлення узуфрукта щодо об'єктів комунальної власності, який передбачає прийняття уповноваженим органом відповідного рішення про встановлення узуфрукта, укладення договору узуфрукта та здійснення державної реєстрації права узуфрукта у випадках, встановлених законодавством.

Адвокат



Оксана ЯРЕМКО