

УДК 347.251.03

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2021.3.06>**Сергій Короєд,**

докт. юрид. наук, доцент

ORCID ID: 0000-0001-7899-957X

ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНИКА НА ВИТРЕБУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ІЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ (ЦЕСІЯ ВІНДИКАЦІЙНОЇ ВИМОГИ)

У статті здійснюється науково-практичний аналіз підстав укладення та подальшого виконання договору відступлення права власника на витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, тобто договору цесії віндикаційної вимоги. Розглядаються життєві ситуації, за яких у неволіючого власника може виникнути необхідність відступлення права вимоги на витребування свого майна з чужого незаконного володіння. Аналізуються наукові праці вчених-цивілістів, в яких як підтримується можливість передачі права віндикаційної вимоги за договором цесії, так і заперечується така можливість. Автором теоретично обґрунтовується юридична спроможність відступлення на підставі договору цесії віндикаційної вимоги, а також визначаються істотні умови такого договору цесії. З'ясовано, що в Україні відсутнє пряме законодавче регулювання можливості укладення такого виду договору та наукові праці з цього питання, що не сприяє поширенню в українській нотаріальній практиці випадків укладення таких договорів, чим звужується договірна свобода учасників приватноправових відносин та можливість задоволення інтересів як неволіючого власника, так і потенційного покупця нерухомого майна. Підтримується позиція, що право власника витребувати шляхом віндикації річ являє собою зобов'язальне право, оскільки воно характеризується всіма ознаками останнього, а саме: а) є відносним суб'єктивним правом; б) зобов'язує боржника до вчинення певної позитивної дії; в) має майновий характер. Аргументується, що договір цесії буде укладатися через неможливість вчинення договору купівлі-продажу у зв'язку з реєстрацією в державному реєстрі права власності за іншою особою, що має підтверджуватись постановою нотаріуса про відмову у вчиненні нотаріальної дії з посвідчення договору купівлі-продажу такого нерухомого майна. Робиться висновок, що договір цесії віндикаційної вимоги щодо нерухомого майна відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 512 та ч. 1 ст. 514 Цивільного кодексу України буде підставою заміни цедента (неволіючого власника) на цесіонарія (покупця) у всіх правовідносинах та зобов'язаннях стосовно нерухомого майна та всіх прав на нього, включаючи право будь-яких вимог до третіх осіб, пов'язаних із цим нерухомим майном, а також право на його витребування із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача відповідно до ст. 387 і 388 Цивільного кодексу України та реєстрацію права власності на витребуване нерухоме майно за цесіонарієм.

Ключові слова: право власності, власник, віндикація, майно, витребування, незаконне володіння, відступлення права вимоги, цесія, цедент, цесіонарій, заміна кредитора в зобов'язанні.

Постановка проблеми. У житті трапляються випадки протиправного позбавлення фізичних та юридичних осіб права власності на їхнє нерухоме майно (як житло, так і нежилі приміщення і земельні ділянки) шахрайським шляхом (або ж, наприклад, на підставі рішення суду, яке пізніше було скасоване) та подальше його неодноразове відчуження (тобто йдеться про вибуття нерухомого майна з власності незаконним шляхом поза волею власника). Повернення такого майна власнику вимагає не лише значного часу на судові процеси, а й значних сил і засобів як інтелектуальних, пов'язаних з юридичними знаннями, так і фінансових,

пов'язаних зі сплатою судового збору, який визначається виходячи з вартості витребуваного майна (якщо для позивачів – фізичних осіб – максимальна ставка судового збору становить 11 350 грн., то для позивачів – юридичних осіб – 794 500 грн.), а також оплатою послуг адвоката та можливих судових експертиз (наприклад, почеркознавчої або технічної експертизи документа для встановлення факту підпису на договорі відчуження майна). Через зазначені труднощі, а також можливі залякування з боку шахраїв чи інші причини власники майна не хочуть та (або) не можуть самостійно ініціювати пред'явлення віндикаційних позовів

та брати участь у тривалих судових процесах. Неволодіючий власник навіть може просто втратити інтерес до майна і вчинення дій з його повернення (витребування). Водночас може з'явитись особа (потенційний покупець), яка заінтересована в придбанні зазначеного нерухомого майна і, незважаючи на вибуття такого майна незаконним шляхом з володіння власника проти його волі, буде згодна взяти на себе всі ризики неотримання майна у своє володіння і водночас здатна (за рахунок своїх сил і ресурсів) ініціювати та супроводжувати шляхом пред'явлення ввіндикаційного позову судовий процес щодо повернення майна з чужого незаконного володіння (наприклад, за умови придбання прав на таке майно за заниженою ціною). Звісно ж, неволодіючий власник на підставі укладеного договору доручення може видати на потенційного покупця довіреність на вчинення всіх необхідних дій для пред'явлення позову та представництва неволодіючого власника в суді і захисту його прав та інтересів на майно та його витребування з чужого незаконного володіння. Проте в такому випадку потенційний покупець лише виконуватиме функцію представництва і захисту в суді прав неволодіючого власника від імені та в інтересах останнього, не маючи при цьому жодних самостійних прав на витребування в результаті задоволення судом ввіндикаційного позову нерухоме майно, яке буде повернуто у власність неволодіючого власника, а останній надалі може відмовитись його відчужувати потенційному покупцю на раніше погоджених умовах (звісно ж, що такі умови можна погодити в укладеному попередньому договорі купівлі-продажу, проте негативні наслідки для продавця будуть зводитись лише до штрафних санкцій, а не до примусового виконання обов'язку відчужити майно потенційному покупцеві).

Виклад основного матеріалу. Оскільки нерухоме майно вибуло з володіння власника незаконним шляхом поза його волею (підтвердженням чому буде лише слово неволодіючого власника та документи, які підтверджували його право власності), що унеможливило відчуження такого майна на підставі нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу (оскільки право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде зареєстроване за іншою особою), що може підтверджуватись, зокрема, постановою нотаріуса про відмову у вчиненні нотаріальної дії з посвідчення договору купівлі-продажу, та враховуючи відсутність у неволодіючого власника знань і можливостей займатись питанням повернення (витребування з чужого незаконного

володіння або від добросовісного набувача) нерухомого майна, а також бажання потенційного покупця набути права на таке нерухоме майно, то виходом із такої ситуації може бути відступлення неволодіючим власником потенційному покупцеві на підставі договору цесії (відступлення права вимоги) права власника на витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння.

Проте у вітчизняній юридичній літературі можливість укладення такого договору цесії не обговорюється, хоча в межах характеристики алеаторних договорів окремими українськими науковцями наводиться серед нових видів договорів з комбінуванням різних юридичних елементів така договірна конструкція, як цесія ввіндикаційної вимоги [1, с. 47–48]. Водночас цьому питанню приділялась значна увага окремими російськими вченими (наприклад, такими як М.М. Агарков, А.В. Вошатко, Є.О. Крашенінников, Д.В. Лоренц, Є.О. Суханов та ін.), наукові праці яких і стали теоретичною основою нашого дослідження.

Передусім зазначимо, що, як зазначає А.В. Вошатко, перші згадки про уступку ввіндикаційного позову зустрічаються в творах давньоримських юристів, коли для відчуження речі не можна було скористатися традицією [2]. У сучасному світі, наприклад у Німеччині, якщо третя особа володіє речю, то її передачу можна замінити тим, що власник відступає набувачу вимогу про видачу речі (наприклад, переуступити вимогу про видачу речі до зберігача). Така конструкція є передачею повноваження на користь третьої особи, яка може здійснити від свого імені ввіндикаційну вимогу, незважаючи на відсутність правового статусу власника (володільця). Але для цього особа має відмовитися від правомочностей на річ через перенесення панування на набувача, і обидві сторони мають домовитись, що таким чином переходить право власності. Таким чином, зрозуміло, що цесія є проявом (способом) безпосереднього, успішного й ефективного вчинення переходу права власності. Через цей взаємозв'язок відпадає проблема розчленення права власності і відступлення ввіндикації [3, с. 211, 213, 214]. Водночас окремі російські науковці, вважаючи, що ввіндикаційна вимога пов'язана з правом власності, оскільки сторона – пред'явник ввіндикаційного позову має довести свій титул володіння речю, порушують питання: «яким чином цесіонарій зможе обґрунтувати свої позовні вимоги, якщо він не тільки не є власником, але й не володіє іншим власницьким титулом?» [4, с. 554–555]. При цьому окремі російські вчені наголошують, що цесія

права на ввідикацію неможлива за ЦК РФ, оскільки перехід прав кредитора обмежений сферою зобов'язань і не може бути застосований до речових прав, навіть коли відповідач по ввідикації відомий, то право вимоги речі не стає зобов'язаним [5, с. 117, 120].

В Україні ж відсутнє пряме законодавче регулювання можливості укладення такого виду договору та науковій праці з цього питання, що не сприяє поширенню в українській нотаріальній практиці випадків укладення таких договорів, чим зужується договірна свобода учасників приватноправових відносин та можливість задоволення інтересів як неволодіючого власника, так і потенційного покупця нерухомого майна.

З огляду на зазначене, **метою нашої статті** й буде науково-практичний аналіз підстав укладення та подальшого виконання договору відступлення права власника на витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, тобто договору цесії ввідикаційної вимоги. Адже згідно з правовою позицією, висловленою в постанові Верховного Суду від 3 червня 2020 року в справі № 916/1410/19, під час цесії може бути відступлено право як грошової, так і негрошової (роботи, товари, послуги) вимоги [6]; водночас ввідикаційна вимога не входить до переліку зобов'язань, в яких заміна кредитора не допускається (ст. 515 ЦК України). Тому, починаючи наше дослідження, ми презюмуємо можливість укладення такого договору та спробуємо теоретично обґрунтувати юридичну спроможність відступлення на підставі договору цесії ввідикаційної вимоги, а також визначити істотні умови такого договору цесії.

Виклад основного матеріалу. Передусім пояснимо, чому в якості прикладу в нашому дослідженні ми обрали саме нерухоме майно. По-перше, саме стосовно нерухомого майна зазвичай є необхідність в юридичному (договірному) оформленні переходу прав на таке майно від неволодіючого власника до потенційного покупця, оскільки у разі укладення звичайного договору купівлі-продажу нерухомості за законом обов'язкова нотаріальна форма та сплата 1 % державного мита від оціночної (не менше оціночної) вартості нерухомого майна. Тому якщо такий договір цесії й буде «замінювати» договір купівлі-продажу нерухомого майна, то до нього мають висуватися такі самі вимоги щодо форми і ціни договору. А по-друге, на відміну від російських науковців (про що будемо говорити нижче), в межах нашого дослідження, яке присвячено саме нерухомому майну, для нас

не є принциповим наявність чи відсутність можливості здійснити традицію (тобто щоб власник вручив індивідуально визначену річ потенційному покупцеві, що окремі російські науковці вважають неможливим до моменту ввідикації майна [7]), адже щодо нерухомого майна факт володіння ним не пов'язаний із фактичним користуванням нерухомим майном (наприклад, проживанням у ньому чи фактичним і безперешкодним доступом до приміщення), оскільки, як визначив Верховний Суд, факт володіння нерухомим майном (possessio) підтверджується державною реєстрацією права власності на це майно у встановленому законом порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння) [8]. Тому в нашому випадку «неволодіючим власником» буде як той, який продовжує користуватися нерухомим майном, так і той, хто нерухомим майном фактично не користується у зв'язку з тим, що ним користується незаконний власник. А отже, в нашому випадку неволодіючий власник все ж таки може мати фізичну можливість передати потенційному покупцеві ключі від нерухомого майна та забезпечити потенційному покупцеві фізичний доступ до приміщення чи земельної ділянки.

Аналіз наукових праць А.В. Вошатко [2], Є.О. Крашеніннікова [9; 10], Д.В. Лоренца [11] свідчить, що цесія ввідикаційної вимоги належить до зобов'язального права, в якому один із суб'єктів має право вимоги, яке й може бути відступлене третій особі, адже, на відміну від права власності, яке є абсолютним (регулятивне правовідношення), ввідикаційна вимога являє собою відносне суб'єктивне право та належить до охоронних правовідносин. Як зазначає Є.О. Крашенінніков, правовідношення, в рамках якого здійснюється ввідикація, має всі ознаки зобов'язання: воно відносне, оскільки в кожному конкретний момент витребувана річ може перебувати тільки в одній зобов'язаній особі, а не «у всіх і кожного»; в його змісті на перший план виступає обов'язок незаконного власника вчинити позитивну дію – видати річ, а інтерес уповноваженої особи не може бути задоволений її власними діями, їй надано лише право вимагати видачу речі. На думку Є.О. Крашеніннікова, ввідикаційна вимога опосередковує процес переміщення майна, має відносний характер і закріплює за уповноваженою особою можливість вимагати від зобов'язаної особи вчинення певної позитивної дії, тобто відповідає всім ознакам зобов'язальних прав. А отже, ввідикаційна вимога може виступати предметом відступлення [12, с. 31]. Як при цьому заува-

жує Д.В. Лоренц, після вступу цесії в силу цесіонарій буде єдиним віндикантом, тобто уступка права на віндикацію означатиме відчуження цього права (класичне розуміння цесії вимоги) тільки в тому разі, якщо за допомогою цесії було здійснено відчуження речі [7]. Віндикаційна вимога, як зазначає А.В. Вошатко, якщо вона вже виникла, то фігурує в якості самостійного суб'єктивного цивільного права і не є ані складовим елементом, ані особливим станом права власності [2]. Окремі науковці, які допускають угоду про відступлення власником свого права вимоги на видачу речі, називають її сурогатом (заміною) передачі речі [13].

Водночас інші науковці, наприклад Є.О. Суханов [14], М.М. Агарков [15], вважають, що віндикація має речово-правовий характер, тобто не є зобов'язальним правовідношенням, та розглядають цесію віндикаційної вимоги розпорядженням правом власності. А тому виключають можливість її відступлення за договором цесії.

Ми не погоджуємось з останньою думкою та водночас підтримуємо аргументи, наведені А.В. Вошатко, щодо того, що право власника витребувати шляхом віндикації річ являє собою зобов'язальне право, оскільки воно характеризується всіма ознаками останнього, а саме: а) є відносним суб'єктивним правом; б) зобов'язує боржника до вчинення певної позитивної дії; в) має майновий характер [2].

Сам по собі той факт, що на момент відступлення віндикаційної вимоги власник не володіє майном і майно фактично не передається набувачеві, не може виступати запереченням можливості укладення договору цесії віндикаційної вимоги, адже у разі укладення звичайного договору купівлі-продажу нерухомого майна останнє може перебувати в оренді у третіх осіб, тобто продавець не зможе здійснити традицію покушчеві (зокрема, згідно з ч. 1 ст. 770 ЦК України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця). Крім того, продавець взагалі може продати за договором купівлі-продажу нерухоме майно, яке буде створене або набуто продавцем у майбутньому (ч. 1 ст. 656 ЦК України); тобто на момент відчуження таким майном не володітиме ані продавець, ані покупець.

Цесія (відступлення права вимоги), будучи підставою заміни кредитора в зобов'язанні, є різновидом правонаступництва, тобто таким самим правонаступництвом, як і, наприклад, у спадкових правовідносинах, в яких спадкоємець, який прийняв у спадщину нерухоме майно, ще до його державної реєстрації має право витребувати це

майно від його добросовісного набувача з підстав, передбачених статтею 388 ЦК України, зокрема у разі, якщо воно вибуло з володіння спадкодавця поза волею останнього. На цьому в одній зі справ наголосив Верховний Суд [16].

Отже вважаємо юридично спроможним відступлення віндикаційної вимоги на підставі договору цесії, який буде укладатися через неможливість вчинення договору купівлі-продажу у зв'язку з реєстрацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності за іншою особою (а не за неволодіючим власником), що має підтверджуватись постановою нотаріуса про відмову у вчиненні нотаріальної дії з посвідчення договору купівлі-продажу такого нерухомого майна.

При цьому сам договір цесії віндикаційної вимоги має, на нашу думку, містити, зокрема, такі основні умови. Цедент (неволодіючий власник) передусім має відступити (передати) цесіонарію (потенційному покупцеві) право вимоги до третіх осіб, пов'язаних із конкретно визначеним нерухомим майном, включаючи право (замість цедента) на витребування цього нерухомого майна із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача відповідно до статей 387 і 388 Цивільного кодексу України та реєстрацію права власності на це нерухоме майно за цесіонарієм (покупцем).

Право вимоги, яке має цедент стосовно нерухомого майна, буде переходити до цесіонарія в тому самому обсязі і на тих самих умовах, які існували на момент вибуття із законного володіння (із власності) цедента нерухомого майна: зокрема, до цесіонарія мають перейти всі пов'язані з вимогою права, включаючи право на судовий захист.

Договір цесії має обов'язково містити посилання на правостановлюючий документ, на підставі якого нерухоме майно належало цеденту до вибуття з його законного володіння (з власності) незаконним шляхом проти його волі (із зазначенням, зі слів цедента, можливих шляхів такого незаконного вибуття, наприклад, за підробленими документами). При цьому цедент зобов'язаний в момент укладення договору цесії передати цесіонарію всі документи, які посвідчують (посвідчували) його право власності на нерухоме майно, та інформацію про вибуття цього нерухомого майна з його власності незаконним шляхом поза його волею, а також будь-яку іншу документацію, з якої впливає право вимоги, яке є предметом договору цесії.

Як вже зазначалося вище, оскільки договір цесії віндикаційної вимоги укладається

у зв'язку з неможливістю укладення звичайного договору купівлі-продажу нерухомого майна, він має бути нотаріально посвідчений, а відступлення права вимоги за цим договором має бути вчинено за конкретну ціну, яка має дорівнювати або перевищувати вартість нерухомого майна, визначену згідно зі звітом суб'єкта оціночної діяльності.

З огляду на те, що цесіонарій сплачує цеденту вартість нерухомого майна, право виндикаційної вимоги щодо якого відступається, до цесіонарія мають переходити всі правомочності власника, включаючи право на захист порушеного права власності на вказане нерухоме майно, а також право на відшкодування можливих збитків і шкоди, завданих незаконним вибуттям нерухомого майна із володіння цедента та вжиттям заходів з його витребування із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача, з можливістю пред'явлення будь-яких позовів, вчиненням нотаріальних і реєстраційних дій від власного імені (тобто від імені цесіонарія).

З метою реалізації вищезазначених прав цесіонарій від власного імені може вчинити будь-які не заборонені законом дії, спрямовані на витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача, а також на відшкодування можливих збитків і шкоди, включаючи звернення до суду та правоохоронних органів щодо незаконного вибуття нерухомого майна із власності цедента поза його волею та захист права власності на вказане нерухоме майно.

Водночас цедент має взяти на себе зобов'язання всіляко сприяти і допомагати цесіонарію в реалізації його прав, відступлених за договором (зокрема, цедент має з'являтися на прохання цедента чи за відповідним викликом до суду та/або правоохоронних органів, нотаріусів, державних реєстраторів та надавати пояснення стосовно своїх прав на нерухоме майно та обставин щодо його вибуття із його власності. Цедент також має у разі необхідності підписувати необхідні заяви, договори, інші документи, необхідні для переходу до цесіонарія прав, включаючи право власності на нерухоме майно, якщо такі дії в майбутньому вимагатимуться за законодавством чи офіційними органами влади).

Також вважаємо за необхідне передбачати в договорі умову про те, що у разі, якщо під час судових процесів та/або розслідування можливого кримінального провадження буде встановлено та підтверджено у передбаченому процесуальному порядку факт вибуття нерухомого майна з володіння

(із власності) цедента за його волею та/або законним шляхом, або ж у разі невиконання цедентом вищезазначених обов'язків зі сприяння цеденту, цесіонарій повинен мати право на односторонню відмову від договору цесії, а цедент зобов'язаний повернути цесіонарію отримані ним грошові кошти та відшкодувати можливі збитки (включаючи сплату неустойки, обумовлену договором цесії).

Висновки

Таким чином, укладений договір цесії відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 512 та ч. 1 ст. 514 Цивільного кодексу України буде підставою заміни цедента (неволодіючого власника) на цесіонарія (покупця) у всіх правовідносинах та зобов'язаннях стосовно нерухомого майна та всіх прав на нього, включаючи право будь-яких вимог до третіх осіб, пов'язаних із цим нерухомим майном, а також право на його витребування із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача відповідно до ст. 387 і 388 Цивільного кодексу України та реєстрацію права власності на витребуване нерухоме майно за цесіонарієм.

Список використаних джерел:

1. Адамова О. С. До визначення цивільно-правової природи алеаторних договорів. *Римське право як підґрунтя сучасного права Європи: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 27 травня 2016 р.) / за заг. ред. Є. О. Харитонова; НУ "ОЮА". Півд. регіон. центр НАПрН України. Одеса: Фенікс, 2016. С. 47–49.*
2. Вошатко А. В. К вопросу об уступке виндикационного притязания. *Правоведение*. 2000. № 3. С. 141–145. URL: <https://uristy.ucoz.ru/publ/2-1-0-43> (дата звернення: 20.01.2021).
3. Лоренц Д. В. Уступка виндикационного требования как способ суррогатной передачи вещи в Германии и перспективы в России. *Право. Журнал Высшей Школы экономики*. 2017. № 3. С. 210–223. URL: <https://law-journal.hse.ru/data/2017/10/09/1159582950/лоренц.pdf>. (дата звернення: 20.01.2021).
4. Гражданское право : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Москва, 2003. Т. 1. 756 с.
5. Скловский К. И. О праве на отчуждение имущества без передачи владения. *Хозяйство и право*. 2003. № 8. С. 116–122.
6. Постанова Верховного Суду від 3 червня 2020 року в справі № 916/1410/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89625064> (дата звернення: 20.01.2021).
7. Лоренц Д. В. Цессия виндикационного притязания. *Современное право*. 2009. № 9. С. 70–74. URL: <https://www.sovremennoepravo.ru/> (дата звернення: 20.01.2021).

8. Постанова Верховного Суду від 4 липня 2018 року в цивільній справі № 653/1096/16-ц, провадження № 14-181цс18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 20.01.2021).

9. Крашенинников Е. А. Очерки по торговому праву : сб. науч. тр. / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2003. Вып. 10. С. 91.

10. Крашенинников Е. А. К вопросу о виндикационных обязательствах. Развитие национальной государственности союзной республики на современном этапе. Киев, 1990. С. 154–156.

11. Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. 25 с.

12. Крашенинников Е. А. К теории права на иск. Ярославль: Изд-во Яросл. ун-та, 1995. 76 с.

13. Василевская Л. Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву. *Вестник ВАС РФ*. 2003. № 5. С. 125–126.

14. Суханов Е. А. О видах сделок в германском и российском гражданском праве. *Вестник гражданского права*. 2006. № 2. С. 5–26.

15. Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. Москва, 2002. Т. 1. С. 199–200.

16. Постанова Верховного Суду від 20 травня 2020 року в цивільній справі № 303/6974/16-ц, провадження № 61-39511св18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89508947> (дата звернення: 20.01.2021).

Serhii Koroied. Derogation of the owner's right to claim real estate from someone else's illegal possession (assignment of vindication claim)

The article provides a scientific and practical analysis of the grounds for conclusion and further execution of the contract of derogation of the owner's right to claim real estate from someone else's illegal possession, i.e. assignment agreement of the vindication claim. Life situations are considered in which a non-possessing owner may need to assign the right to claim his property from someone else's illegal possession. The scientific works of civil scientists are analyzed, in which either the possibility of transferring the right of vindication claim under the assignment agreement is supported, or such a possibility is denied. The author theoretically substantiates the legal capacity to derogate on the basis of the assignment agreement of the vindication claim, as well as determines the essential conditions of such an assignment agreement. It was found that in Ukraine there is no direct legislative regulation of the possibility of concluding such an agreement and scientific work on this issue, which does not contribute to the spread in Ukrainian notarial practice of such agreements, which narrows the contractual freedom of private parties and a potential buyer of real estate. The position is supported that the right of the owner to claim the thing by vindication is a binding right, as it is characterized by all the features of the latter, namely: a) is a relative subjective right; b) obliges the debtor to take a certain positive action; c) is of a property nature. It is argued that the assignment agreement will be concluded due to the impossibility of concluding a contract of purchase-sale in connection with the registration in the state register of ownership on another person, which must be confirmed by a notary's decision to refuse to perform a notarial act. It is concluded that the contract of assignment of the vindication claim for real estate in accordance with paragraph 1 of Part 1 of Art. 512 and Part 1 of Art. 514 of the Civil code of Ukraine will be the basis of replacement of the assignor (not owning owner) on the assignee (buyer) in all legal relations and obligations concerning real estate and all rights to it, including the right of any claims to the third parties connected with this real estate, as well as the right to demand it from someone else's illegal possession or from a bona fide purchaser under the Art. 387 and 388 of the Civil Code of Ukraine and registration of ownership of the claimed real estate on the assignee.

Key words: property right, owner, vindication, property, claim, illegal possession, assignment of the right of claim, assignment, assignor, assignee, replacement of the creditor in the obligation.

