



Юрій Мица
адвокат, к.ю.н.,
проректор ПВНЗ «Харківський
інститут кадрів управління»,
член Науково-консультативної ради
при Верховному Суді
Харків, Україна

УДК 347.2.347.4

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-212-220>

ЩОДО ДОПУСТИМОСТІ ПРИТРИМАННЯ НЕРУХОМИХ РЕЧЕЙ

Юрій Мица. Щодо допустимості притримання нерухомих речей
Анотація:

В статті наведено всебічне розкриття сутності відносно нового для українського законодавства способу забезпечення виконання зобов'язань – притримання та досліджено проблемні питання, пов'язані з його реалізацією.

Особлива увага приділяється питанню, які саме речі відповідно до чинного українського законодавства можуть бути притримані кредитором, з метою стимулювати боржника виконати належним чином своє зобов'язання, лише рухомі чи нерухомі також. Розгляд правового режиму речей дозволяє дійти висновку, що предметом притримання може бути як рухома, так і нерухома річ. Також, розглянуто різноплановий досвід інших держав з цього питання.

Дискутується питання «книжного володіння», можливості державної реєстрації притримання нерухомих речей. Висловлюється думка неприпустимості штучного обмеження реалізації забезпечувального утримання – сферу справді диспозитивного регулювання вузькими рамками тенденційного доктринального тлумачення.

Автором встановлено наявність в чинному цивільному законодавстві очевидної прогалини щодо притримання нерухомих речей, адже насамперед незрозуміло, чи можна таке притримання зареєструвати та пропонує шляхи усунення такої негативної ситуації у вітчизняному праві.

Ключові слова: спосіб забезпечення, виконання зобов'язання, притримання, нерухома річ, нерухомих, державна реєстрація

Притримання (*jus retentionis*) є новим способом забезпечення виконання зобов'язань у сенсі того, що зараз це загальний для всіх видів зобов'язань спосіб, адже раніше – тільки для окремих випадків, як щодо комісії в ст. 408 ЦК УРСР 1963.¹

¹ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар/За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина. – С. 417; Цивільний кодекс України. Постатейний коментар у двох частинах. Частина 2/ Керівники авторського колективу та відповідальні редактори проф. А. С. Довгерт, проф. Н. С. Кузнецова. – К.: Юстініан, 2005. – С. 93; Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т./За відповід.ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. II. – С. 150.

Притримання є універсальним способом забезпечення виконання зобов'язань.²

Юридична конструкція інституту притримання склалася ще в римському праві, але під поняттям «право притримання» розумілася можливість боржника у певних випадках затримуватись із виконанням свого зобов'язання з причин, не залежних від останнього. У римському праві саме право вимоги, заради якого затримувалось виконання, не було позовним, а тому право притримання вбачалось єдиним способом захисту права кредитора, порушеного з боку боржника.

Метою цієї статті є всебічне розкриття сутності відносно нового для українського законодавства способу забезпечення виконання зобов'язань – притримання та дослідження проблемних питань, пов'язаних з його реалізацією.

Предметом притримання може бути річ. В ст. 594 ЦК України не вказується, яка саме рухома чи нерухома річ може бути об'єктом притримання. Аналіз правового режиму речей дозволяє дійти до висновку, що предметом притримання може бути як рухома, так і нерухома річ.

В ЦК України традиційно, виходячи з положень римського приватного права, класифікуються речі за критерієм їхнього зв'язку із землею на рухомі та нерухомі. Рухомі речі характеризуються індивідуальними і родовими ознаками. Для притримання не має правового значення індивідуально визначена річ чи характеризується кількісними показниками. Для застосування розглядуваного виду забезпечення достатньо наявності правомірної правової підстави знаходження рухомої речі у кредитора. Такою правовою підставою буде володіння річчю на момент існування невиконаного обов'язку боржником. Для розуміння змісту поняття володіння достатньо фактичного владарювання нею. Зазначене фактичне володіння повинно, однак базуватися на правомірній підставі – договорі або законі. Фактичне володіння рухомою річчю припиняється у разі заволодіння нею іншою особою.

Володіння здійснюється на основі волевиявлення кредитора – сторони зобов'язального правовідношення. При цьому річ перебуває у його володінні на правомірній, передбаченій договором або законом, підставі. Однак, рішення застосування притримання як виду забезпечення базується на односторонньому волевиявленні управненої до володіння особи, якою є кредитор у зобов'язальному правовідношенні. Відмінність правового режиму володіння у рамках застосування як виду забезпечення у вигляді притримання істотно відрізняється від права похідним від категорії власності, а виступає самостійним речовим правом, яке має на меті стимувувати належне виконання боржником обов'язку.

Законність володіння учасника зобов'язального правовідношення – кредитора перебуває у взаємозв'язку з його суб'єктивним правом, якому кореспондується обов'язок боржника, а в сукупності вони є елементом змісту зобов'язального право-

² Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір/За ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої. – Х.: ФОП Лисяк А. С., 2012. – С.407.

відношення. В цьому випадку йдеться про передбачену законом можливість володіння річчю з метою захисту своїх інтересів.

В даному випадку ціллю володіння не є задоволення свого інтересу шляхом використання корисних властивостей притримуваної речі. Це підкреслюється ч. 3 ст. 595 ЦК України, в якій вказується, що кредитор не має права користуватися річчю, яку він притримує в себе. Тому фактично володіння річчю у разі реалізації права притримання не можна ототожнювати з однією з правомочностей, які складають зміст права власності. Володіння становить зміст речового права притримання і полягає в юридичній можливості фактичного утримання речі кредитором до виконання обов'язку боржником та/або застосування інших правових наслідків, встановлених законом у разі невиконання зобов'язання. Тому з погляду розуміння володіння в контексті здійснення права притримання можна погодитися з тим, що це є охоронюваний законом фактичний стан. Останній дає змогу кредитору фактично утримувати річ до виконання.

Значення має також правовий режим майна (речі), результату роботи, які є предметом договору, укладеного між сторонами. Якщо річ, що передана, є власністю сторони, яка не виконує платіжного обов'язку, вона не може без згоди власника перейти у власність сторони кредитора. Інша ситуація у разі створення уречевленого результату договірних відносин (новостворене майно). Згідно з ч. 1 ст. 331 ЦК України право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Отже, в кожному випадку необхідно аналізувати зміст договору, який є підставою виникнення зобов'язання між сторонами. І до правових наслідків невиконання або неналежного виконання обов'язків однією із сторін застосовуються норми зобов'язального права, в тому числі положення забезпечувального характеру. Тому, якщо має місце притримання, як вид забезпечення передбачений законом, повинні застосовуватися норми, що регулюють даний вид стимулювання боржника до належного виконання свого обов'язку. Аналіз чинного законодавства свідчить, що притримання як вид забезпечення зобов'язання, стосується, як правило, виконання обов'язку оплати боржником. Кредитор, який зберігає річ у себе до виконання обов'язку боржником, відповідає за втрату, псування або пошкодження, які сталися з його вини. Тому притримання речі є певним обтяженням для нього, яке може бути пов'язане з певними витратами.

Поряд з речовим правом притримання у вигляді фактичного володіння річчю, кредитор набуває право розпорядження нею, повідомивши набувача про притримання речі і права кредитора. Тобто, положеннями ЦК України, які регулюють право притримання не передбачено набуття права власності кредитора на предмет притримання у разі невиконання свого обов'язку з оплати боржником.

Не встановлено ЦК України в параграфі 7 глави 49 «Притримання» також часових меж застосування цього виду забезпечення. Необхідне упорядкування відносин притримання в аспекті задоволення вимог кредитора. Відповідно до ст. 597

ЦК України вимоги кредитора, який притримує річ у себе, задовольняються з її вартості в порядку аналогічному для реалізації предмета застави. Реалізація предмета застави, на який звернено стягнення проводиться шляхом його продажу з публічних торгів, якщо інше не передбачено договором або законом.

Право притримання належить до речових прав кредитора, які обтяжують право власності боржника або його речове право як титульного володільця. Це підтверджується п. 3 ст. 21 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», згідно з яким право притримання рухомого майна є одним із видів приватних забезпечувальних обтяжень.

Кредитор, який правомірно володіє річчю, що підлягає передачі боржникові або особі, вказаній боржником, у разі невиконання ним у строк зобов'язання щодо оплати цієї речі або відшкодування кредиторів пов'язаних з нею витрат та інших збитків має право притримати її у себе до виконання.³

Щодо притримання нерухомості в чинному цивільному законодавстві існує очевидна прогалина, адже насамперед незрозуміло, чи можна таке притримання зареєструвати.⁴ Особливе значення це набуває в контексті реєстраційного підтвердження володіння.

Адже розвиток же правового регулювання обороту нерухомості в Україні свідчить про поступове запровадження в нашій державі поняття «книжкового володіння» та у цілому несхвальне ставлення судів до абсолютизації значення державної реєстрації речового права. Ставитися до цієї тенденції можна по-різному (особливо в контексті її досить недиференційованого та одностороннього застосування у практиці Великої Палати Верховного Суду), але поки що вона є переважаючою.

Зокрема, як зазначила Велика Палата Верховного Суду в пункті 43 постанови від 04.07.2018 у справі №653/1096/16-ц: *«Враховуючи специфіку речей в обороті, володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтверджене, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку»*.⁵

Деякі автори висловлюють думку, що реєстрація права притримання навіть і не потрібна.⁶ Хоча іноді ця теза висловлюється дещо нечітко із вказівкою, слід законом або заборонити, або передбачити реєстрацію права притримання нерухо-

³ Див.: Ільків О. Право притримання як вид забезпечувальних речових прав // German International Journal of Modern Science №16, 2021. С. 25–29.

⁴ Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України/За заг. ред. В. В. Богатиря. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – С. 516.

⁵ Див. з цього приводу також: Кисіль В. Є. «Книжкове володіння»: роль у системі способів захисту прав на нерухомість. *Право власності: способи захисту крізь призму судової практики*: монографія / за ред. І. В. Спасиво-Фатєєвої. – Х.: ЕКУС, 2023. – С. 141–181.

⁶ Цивільний кодекс України: Коментар/За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калитенко. – Х.: Одісей, 2003. – С. 428.

мости.⁷ Або ж прямо вказується на те, що предметом притримання можуть бути лише рухомі індивідуалізовані речі.⁸

В окремих випадках думка щодо неможливості притримання нерухомої речі висловлюється досить обережно, зазначаючи, що притримання нерухомості не заборонено, але технічно практично неможливе через необхідність реєстраційних дій.⁹ Іноді навіть так звана нерухомість «за законом» в контексті притримання вважається є рухомим майном.¹⁰

Висловлюється і діаметрально протилежна позиція про принципову допустимість притримання рухомих речей,¹¹ або вказується на допустимість притримання будь-яких речей незалежно від їх виду.¹²

Розглядаючи об'єкти права притримання, не можна не звернути уваги на ще одну, на наш погляд, досить серйозну проблему. Відповідно до ст. 181 ЦК всі речі піддаються поділу на рухомі та нерухомі. У нормах про право притримання не вбачається підстав для обмежувального тлумачення терміна «речі», яке могло б призвести до вилучення нерухомості з кола об'єктів, що притримуються. Таким чином слід визнати, що притримання нерухомої речі не заборонено законом.

Однак подібне тлумачення може спричинити цілком виправданий опір із боку судових органів. Пояснюється це тим, що на думку деяких авторів застосування чинних норм про право притримання до нерухомості здатне спричинити відчутну дестабілізацію громадянського обороту.¹³

Традиційно законодавство різних країн особливим чином відноситься до обороту нерухомості, встановлюючи для цих об'єктів суворіший правовий режим. Як відомо, і вітчизняне законодавство вимагає спеціальних процедур та форм від операцій із нерухомістю. Це і державна реєстрація прав на нерухоме майно (ст. 182

⁷ Цивільний кодекс України: Коментар/За заг. ред. Є. О. Харитонов, О. М. Калитенко. – К.: Норма права, 2023. – С. 646.

⁸ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар/За заг. ред. Є. О. Харитонов, О. І. Харитонов, Н. Ю. Голубевої. – К.: Правова єдність, 2008. – С. 348.

⁹ Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т./За відповід. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. II. – С. 151; Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір/За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х.: ФОП Лисяк Л. С., 2012. – С. 406.

¹⁰ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір/За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х.: ФОП Лисяк Л. С., 2012. – С. 414.

¹¹ Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України. У 2-х т. Т. 1/Відп. ред. В. Г. Ротань, – 2-ге вид. – Х.: Фактор, 2010. – С. 753.

¹² Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України/За ред. В. М. Коссака. – К.: Істина, 2004. – С. 521.

¹³ Сарбаш С. В. *Право удержання* как способ обеспечения исполнения обязательств. Изд. 2-е, исправленное. – М.: Статут, 2003. – С. 196.

ЦК України), і реєстрація іпотеки, а також інші норми. У юридичній літературі неодноразово наголошувалося на важливості такого об'єкта цивільних прав, як нерухомість та необхідність налагодженої системи реєстрації.¹⁴

На відміну від застави, притримання майна не вимагає державної реєстрації, яка має забезпечити визначеність на ринку нерухомості та захистити інтереси третіх осіб. Останні забезпечуються таким чином необхідною інформацією про предмет можливої угоди, про стан майна партнера та інше. Допущення можливості притримувати нерухомість може призвести до появи великої кількості об'єктів нерухомості, обтяжених, по суті, заставними вимогами, про які учасники обороту не зможуть отримати достовірну інформацію, скориставшись відомостями публічної реєстрації.

Треба сказати, що законодавство деяких країн допускає притримання лише рухомих речей.¹⁵ У той же час, є також правові системи, де притримання нерухомості також можливе. Це насамперед стосується країн загального права. Однак і в континентальному праві, що, правда, недавно з'явилася законодавча можливість до притримання нерухомості. Новий Цивільний кодекс Нідерландів дозволяє орендарю притримувати нерухомість, яку він займає, у разі невиплати власником належного в певних випадках орендарю відшкодування (ст. 100 кн. 5 Цивільного кодексу Нідерландів).¹⁶ Ця норма породила чимало проблем у цивільному праві Голландії, і зараз точаться дискусії щодо запровадження реєстрації цього права орендаря.

Усунення такої негативної ситуації у вітчизняному праві можна досягти, мабуть, двома шляхами.

По-перше, внесенням до ЦК змін, що обмежують коло об'єктів права притримання лише рухомими речами.

По-друге, поширенням на правовідносини, пов'язані з притриманням рухомого майна, обов'язкової державної реєстрації кожного випадку притримання нерухомості, передбачивши для ретентора втрату прав на майно, що притримується при порушенні вимог про реєстрацію.

Причому перший представляється більш простим та економічним із названих способів. Однак істотним його недоліком є підрич стабільного стану такого основоположного акта, як Цивільний кодекс України, і можлива передчасність будь-яких змін, не апробованих сучасною практикою. Здається, що заборона притримання нерухомості може бути обґрунтована та введена судовою практикою.¹⁷ Але це буде надто істотним відступленням від вимог закону.

¹⁴ Яковлев В. Ф. О Гражданском кодексе // Вестник Высшего Арбитражного Суда. 1995. N 1. С. 12.

¹⁵ Див., напр.: параграф 369 Німецького торговельного уложення. // Германское право. Ч. 2. Гражданское уложение: Пер. с нем. / Серия: Современное зарубежное и международное частное право. М., 1996. С. 134.

¹⁶ Гражданский кодекс Нидерландов. Новая кодификация / Отв. ред. Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Лейден, 1996. С.267.

¹⁷ Див: Ісрафілов І. Особливості застави житлових будинків та квартир // Господарство право. 1996. N 11. З. 137.

Інститут забезпечення притримання відпочатку запрограмований на позаюрисдикційну, оперативну та самостійну його реалізацію суб'єктами цивільних правовідносин. Суду відводиться роль органу, контролюючого правильність дій кредитора *post factum*, лише у разі виникнення спору. Цим багато в чому пояснюється і латентність застосування утримання для судової практики: кількість справ, де використовується посилання на ст. 594 ЦК, в десятки разів менше, ніж пов'язаних з іншими способами забезпечення зобов'язань.

Тут яскравіше, порівняно з багатьма іншими інститутами, проявляється координаційний метод регулювання суспільних відносин, що становить один з наріжних каменів громадянського права. А тому зовсім неприпустимо штучно обмежувати реалізацію забезпечувального утримання – сферу справді диспозитивного регулювання вузькими рамками тенденційного доктринального тлумачення. Актуальний приклад – послідовне теоретичне обґрунтування принципу неможливості утримання нерухомого майна і навіть його небезпеки громадянського обороту. Тим часом у судовій практиці частка випадків, коли нерухомість виступає об'єктом права утримання, досягає 17,7%. Інтерес обороту в таких ситуаціях зрозумілий: висока цінність поєднанні з особливою захищеністю правових титулів на нерухомість гарантують кредитору більшого забезпечення. Небажання суб'єктів обороту йти по запропонованому існуючою доктриною шляху обмежувального тлумачення є дуже показовим фактором, що свідчить про необхідності подальших досліджень.

Отже, найбільш простий шлях не завжди є правильним, а тому можна рекомендувати все ж таки обрання варіанту поширення реєстраційних процедур на правовідносини щодо притримання нерухомих речей.

Висновки

Підсумовуючи наші міркування, варто зазначити, що підстав для рекомендації запровадження в українському законодавстві державної реєстрації притримання нерухомості, як засобу забезпечення зобов'язання є декілька. Серед них той факт, що притримання є обтяженням як права власності на нерухомість боржника, так і обтяженням майнового права володіння кредитора; при цьому інші обтяження, такі як залог, підлягають державній реєстрації, а притримання ні. Допущення можливості притримувати нерухомість може призвести до появи великої кількості об'єктів нерухомості, обтяжених, по суті, заставними вимогами, про які учасники обороту не зможуть отримати достовірну інформацію, скориставшись відомостями публічної реєстрації. Крім того, варто враховувати наявність вже значної кількості судових справ з цього питання.

Наші висновки, звісно не виключають подальших досліджень з цього питання.

REFERENCES

Bibliography

Edited books

1. Hrazhdanskyi kodeks Nyderlandov. Novaia kodyfykatsyia [The Civil Code of the Netherlands. A new codification]/ Otv. red. F. Y. M. Feldbriuhhe. (Leiden 1996) 267.

2. Zahalni polozhennia pro zobov'iazannia ta dohovir [General Provisions on Obligations and Contract] Za red. prof. I. V. Spasybo- Fatieievoi. (FOP Lysiak L. S. 2012.) 414.
3. Kysil V. Ye. «Knyzhkove volodinnia»: rol u systemi sposobiv zakhystu prav na nerukhomist. Pravo vlasnosti: sposoby zakhystu kriz pryizmu sudovoi praktyky: monohrafiia [«Book ownership»: the role in the system of ways to protect rights to real estate. Property rights: ways of protection through the prism of judicial practice: monograph] (EKUS, 2023) (in Ukrainian).
4. Naukovo-praktychnyi komentar do tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy [Scientific and practical commentary on the civil legislation of Ukraine] U 2-kh t. T. 1/Vidp. red. V. H. Rotan, 2-he vyd. (Faktor 2010) S. 753.
5. Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and Practical Commentary on the Civil Code of Ukraine] Za zah. red. V. V. Bohatyria. (Tsentr uchbovoi literatury 2012). S. 516.
6. Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and Practical Commentary on the Civil Code of Ukraine] Za red. V. M. Kossaka (Istyna 2004) S.521.
7. Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy: U 2 t. [Scientific and practical commentary of the Civil Code of Ukraine] Za vidpovid. red. O. V. Dzery, N. S. Kuznetsovoi, V. V. Lutsia. (Yurinkom Inter 2013) T. II. S. 151.
8. Nimetske torhovelne ulozhennia.// Hermanskoe pravo. [German Commercial Code // German Law. Ч. 2. Civil Code] Ch. 2. Hrazhdanskoe ulozhenye: Per. s nem. / Seryia: Sovremennoe zarubezhnoe y mezhdunarodnoe chastnoe pravo. (1996.) S. 134.
9. Sarbash S. V. Pravo uderzhanyia kak sposob obespechenyia yspolnenyia obiazatelstv. Yzd.2-e, yspravlennoe. [The right of retention as a way to ensure the fulfilment of obligations] (Statut 2003) S.196.
10. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Komentar [Civil Code of Ukraine: Commentary] /Za zah. red. Ye. O. Kharytonova, O. M. Kalytenko. (Odissei 2003) S. 428.
11. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Komentar [Civil Code of Ukraine: Commentary] /Za zah. red. Ye. O. Kharytonova, O. M. Kalytenko. (Norma prava 2023) S. 646.
12. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar (poiasnennia, tлумachennia, rekomendatsii z vykorystanniam pozytsii vyshchych sudovykh instantsii, Ministerstva yustytzii, naukovtsiv, fakhivtsiv) [Civil Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary (explanations, interpretations, recommendations using the positions of the highest courts, the Ministry of Justice, scholars, and specialists)]. T. 7
13. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar [Civil Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary] /Za zah. red. Ye. O. Kharytonova, O. I. Kharytonovoi, N. Yu. Holubievoi (Pravova yednist 2008) 348.

Journal articles

14. Ilkiv O. Pravo prytrymannia yak vyd zabezpechuvalnykh rechovykh prav [The right of retention as a type of security rights in rem] (2021) 16 German International Journal of Modern Scienc S. 25–29.

15. Israfilov I. Osoblyvosti zastavy zhytlovykh budynkiv ta kvartyr [Features of the pledge of residential buildings and apartments] (1996) 11 Hospodarstvo pravo. S.137.
16. Yakovlev V. F. O Hrazhdanskom kodekse [On the Civil Code] // (1995) 1 Vestnyk Vyssheho Arbytrazhnoho Suda. S. 12.

Mytsa Yurii

PhD in law, Vice-rector for economic and legal affairs,

Kharkiv Institute of Personnel Management

member of the Scientific Advisory Board at the Supreme Court

Kharkiv, Ukraine

Mitsa Yuriy. Regarding the admissibility of holding real estate

Abstract:

The article provides a comprehensive disclosure of the essence of a relatively new method of ensuring the fulfillment of obligations – retention – and examines the issues related to its implementation.

Particular attention is paid to the question of what kind of things under the current Ukrainian legislation may be withheld by a creditor in order to encourage the debtor to fulfill its obligation properly, whether only movable or immovable. Consideration of the legal regime of things leads to the conclusion that both movable and immovable things may be subject to retention. The author also examines the diverse experience of other countries on this issue.

The author discusses the issue of «book possession» and the possibility of state registration of real estate retention. The author expresses the opinion that it is inadmissible to artificially restrict the implementation of security interest, which is a truly dispositive area of regulation, by narrow frameworks of tendentious doctrinal interpretation.

The author establishes that there is an obvious gap in the current civil legislation with regard to the retention of real estate, since it is unclear whether such retention can be registered and suggests ways to eliminate this negative

Keywords: method of security, fulfillment of obligation, retention, real estate, real property, state registration