

плоди і доходи є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором простого товариства або законом. Таким чином, за договором спільної діяльності у сторін виникає право спільної часткової власності на недобудоване майно.

Серед об'єктивних передумов застосування інституту незавершеного будівництва як під-

стави набуття права власності на нерухоме майно виступає законодавчо визначений легітимаційний юридичний склад, який виражається у відповідності об'єкта незавершеного будівництва необхідним та достатнім вимогам, передбачених законодавцем для їх належної легалізації як повноцінних об'єктів цивільного обороту

Список використаної літератури

1. Сліпченко С. О. Право власності на об'єкт незавершеного будівництва / С. О. Сліпченко // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 51–57.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Сімейний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21–22. – Ст. 135.
4. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради України. – 1983. – Дод. № 28. – Ст. 573.
5. Про попередження насильства в сім'ї : закон України від 15 листоп. 2001 р. № 2789-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 70.
6. Цивільний кодекс України : наук.-практ. комент. : у 2 ч. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2004. – 692 с.

Надійшла до редколегії 06.09.2011

САВЧЕНКО А. С. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Исследованы основания возникновения права собственности на объекты незавершенного строительства, а также определен материально-правовой эффект, который наступает в результате практической реализации института незавершенного строительства.

SAVCHENKO A. THE GROUNDS OF OWNERSHIP ON THE FACILITIES OF UNFINISHED CONSTRUCTION

The grounds of ownership on the facilities of unfinished construction are researched, and the material and legal effect, which occurs as a result of practical realization of the institute under construction, is identified.

УДК 347.2

М. О. МАЛАЙ,

здобувач

Харківського національного університету внутрішніх справ

ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ЕВОЛЮЦІЯ ТА КОНЦЕПЦІЇ

Проаналізовано концепції обмежень у цивільному праві. Приділено увагу вибору методологічних підходів до обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно.

Проблеми обмежень прав осіб останнім часом небезпідставно викликають увагу у широких наукових колах. Такі обмеження розглядаються в різних аспектах і загальним лейтмотивом таких праць, що з'явилися в останньому за останнє десятиріччя, є те, що продуманий механізм обмежень цивільних прав здатний запобігти порушенням даної категорії прав. Справедливо зазначається, що такий механізм здатний стабілізувати відносини завдяки взаємним обмеженням прав різних осіб, до-

сягненню балансу між ними. Система обмежувальних заходів також має бути спрямована на те, щоб завдяки правовому регулюванню стримувати безмежне здійснення особою суб'єктивного права, що може призвести до негативного впливу на права інших осіб [1, с. 6]. Отже, надзвичайно важливо з'ясувати правову природу обмежень у цивільному праві.

Попри важливість прав осіб на нерухоме майно, обмеження речових прав на таке майно розглядалися відносно мало, цілісного погляду

на них у вітчизняній науці не сформовано. Тому розглянемо надважливі для особи обмеження речових прав на нерухоме майно в цілому, що сприятиме формуванню теоретичного підґрунтя для подальшого регламентування таких обмежень у законодавстві. Слід розробити такі теоретичні основи обмежень речових прав на нерухоме майно, за допомогою яких можна пояснити природу таких обмежень і які відповідають потребам сучасної української юридичної практики, дозволяючи вирішити існуючі спірні питання правотворчості та правозастосування.

Речові права фізичних осіб на нерухоме майно та їх обмеження мають досліджуватись наукою цивільного права з двох основних причин. По-перше, залишається не вирішеною проблема правового регулювання обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно цивільним законодавством. Вироблення у доктрині теоретичних підходів до таких обмежень має сприяти їх упорядкуванню в цивільному законодавстві. По-друге, незважаючи на гарантування в Конституції України права власності, наразі це право піддається всляким обмеженням, які слід ретельно дослідити з виробленням теоретичної доктрини, що обґрунтує їх існування.

Отже, існує необхідність у вдосконаленні системи обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно, визначення їхньої теоретичної обумовленості.

Щодо останніх досліджень з приводу обмежень прав на нерухоме майно слід відзначити праці таких цивілістів: Є. О. Мічуріна «Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект)» [1], О. О. Михайленко «Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України» [2], Т. Б. Станкевич «Обмеження права власності на земельні ділянки» [3]. Указані вчені створили підґрунтя для дослідження концепції обмежень.

Невирішеною проблемою залишається дослідження сучасного стану обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно в Україні. Тому **метою** даної статті є формулювання на основі існуючих концепцій підходу до цілісного розуміння обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно; **завданням** – аналіз сучасного стану концептуального розвитку обмежень цивільних прав та виявлення можливостей їх адаптації щодо обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно.

Загалом про усталеність речових відносин та їх правового регулювання в сучасній цивілі-

стиці говорити ще не можна. Так, Н. С. Кузнецова пише, що речові правовідносини розвиваються і ставлять на порядок денний нові проблеми правового характеру. Насамперед повернення землі в цивільно-правовий оборот і реанімація статусу нерухомості як важливого об'єкта цивільного права вимагають провести чітке розмежування у регулюванні приватноправових і публічно-правових аспектів земельних правовідносин. Указане стосується як фіксації, так і охорони прав на об'єкти нерухомості [4, с. 45]. Останнім часом у нормативно-правових актах через недостатню увагу цивілістів до речових прав на окремі види нерухомого майна, зокрема на земельні ділянки, вживають словосполучення «нерухоме майно і земельні ділянки». Утім, останні з цивілістичних позицій є нерухомим майном. Вказане розмежування породжено практикою різної реєстрації земель, з одного боку, та споруд і будівель – з іншого. Треба використовувати словосполучення «нерухоме майно» одночасно стосовно до земельних ділянок та нерухомих об'єктів, що на них розташовані.

Окремі вчені поділяють, іноді не виправдано, проблеми на земельно-правові та цивільно-правові залежно не від сутності відносин, а від предмета правового регулювання. Утім, слід намагатися подолати правові колізії, зважаючи на те, що земельна ділянка є об'єктом права власності (ст. 373 ЦК України) і піддається з точки зору речових прав на неї цивільно-правовому регулюванню. Тому варто погодитися, що перехід до повноцінних приватноправових відносин неможливий без включення в цивільний обіг земельних ділянок як важливого об'єкта нерухомості [5, с. 26]. В такому контексті потрібним є, зокрема, формування цілісних уявлень про обмеження речових прав на нерухоме майно, а не лише на окремі його види – квартири, будинки чи земельні ділянки.

Незважаючи на глибокі історичні корені проблема обмежень речових прав на нерухомість не отримала належного та окремого теоретичного обґрунтування в сучасній цивілістиці. Втім, історія питання сягає ще часів Стародавнього Риму. Так, у Римському праві встановлювалися межі власності окремих осіб із тим, щоб не заважати іншим власникам і дати можливість їм співіснувати, тим самим забезпечуючи суспільні інтереси. Закони XII Таблиць встановлювали обмеження прав власника земельних ділянок щодо сусідів: власник зобов'язаний був через день допускати на свою ділянку сусіда для збирання плодів, що впали

з сусідньої ділянки; щоб зрізати гілки, які зростають від сусіда до 15 футів, або зрубати дерево, що пустило корені на його ділянку; допускати за певну винагороду прохід через свою ділянку до місць поховання тощо. У класичному праві такі обмеження в основному зберігалися, але вводилися і нові, обумовлені розвитком суспільних відносин. У посткласичному праві заборонялося руйнувати будинок із метою продажу будівельних матеріалів; гірникам дозволялося відкривати рудник на будь-якій ділянці, де знаходили руду; власники необроблених сільськогосподарських ділянок втрачали їх на користь тих, хто їх обробляв [6]. Таке різноманіття обмежень на нерухомість, що існувало за часів Стародавнього Риму, вказує на те, що підгрунтя обмежень речових прав на нерухоме майно було створено вже в той період.

Більш того, обмеження цивільних прав відображались у різних законах протягом історичного розвитку права, зокрема й на українських землях. Так, у Правді Руській пункт 42 має обмеження щодо відсотків за взяття у борг [7, с. 12]. В статті 18 Статуту Великого князівства Литовського 1588 р. встановлюються обмеження щодо перенесення межових знаків між земельними ділянками, знищення таких знаків, діяльності на чужій (сусідній) земельній ділянці, знищення меж таких ділянок [7, с. 259]. Обмеження містилися в § 11 розділу XIV книги III Зібрання малоросійських прав 1807 р.: той, хто мав усередині чужої земельної ділянки свою земельну ділянку, не міг присвоїти чужу, так само як і власник другої ділянки не міг забороняти входів до ділянки першого та знищувати внутрішні огорожі [7, с. 951]. Як бачимо, історично обмеженням цивільних прав, зокрема тим, що стосувалися речових прав, при регулюванні відповідних відносин приділялося чимало уваги. Не ставлячи за мету зробити всеосяжний історичний огляд розглянутих обмежень, підкреслимо: обмеження речових прав на нерухоме майно існують стільки ж, скільки взагалі права на нерухоме майно.

Сучасні концепції обмежень є доволі різноманітними і вони не обмежуються сферою цивільного права. Так, представниця адміністративного права Ю. В. Дика визначає, що адміністративно-правовим обмеженням права на екологічну інформацію слід визнавати встановлення правовими нормами спеціального порядку здійснення права громадян на екологічну інформацію або заборони його здійснення у випадках, прямо передбачених Конститу-

цією України або законами України [8, с. 8]. З цього визначення слід виділити такі характерні риси. По-перше, обмеження не є загальними для всіх видів прав. Вони встановлюють спеціальний порядок здійснення прав громадян. По-друге, заборони визначено як спосіб встановлення обмежень, що також є спільним із підходами, які існують у цивільному праві: так, цивіліст Т. І. Єгорчева встановлює, що до обмежень можна віднести, зокрема, заборони [9, с. 25]. По-третє, слід виділити таку ознаку обмежень, як встановлення у випадках, прямо передбачених Конституцією України або законами України. Цей підхід теж зустрічається у цивілістичних дослідженнях. Наприклад, на встановленні обмежень законом і конституцією наполягають як російські, так і українські вчені. Наприклад, російська дослідниця І. П. Куликова доводить, що обмеження права власності можуть запроваджуватися лише на основі закону [10, с. 10]. Український учений В. І. Бобрик указує, що відомчі нормативні акти не можуть розширювати коло обмежень, тобто встановлювати інші обмеження, ніж ті, що вже закріплені в законодавстві [11, с. 25–26]. Отже, галузевий підхід щодо обмежень не вносить в аналізоване поняття кардинальних відмінностей, притаманних різним галузям права. Більш того, вказані підходи розглядаються на загальнотеоретичному рівні і робиться спроба зробити єдиний, об'єднуючий підхід до розуміння обмежень прав осіб. Так, О. В. Малько на загальнотеоретичному рівні виявляє обмеження і розкриває, наприклад, такі з них, як обмеження політичної влади [11, с. 248]. Крім того, вказаний вчений надає поняття, види та виявив функції обмежень у праві [11, с. 84–108]. Утім, загальнотеоретична концепція обмежень хоч і дає загальні уявлення про них, але не враховує окремі особливості, що виявляються при детальному вивченні обмежень окремими галузями. Так, О. В. Малько пише, що в цивільно-правовій сфері існують такі обмеження, як можливість обмеження дієздатності громадян [11, с. 86]. Утім, як класичні, так і сучасні цивілісти обмеження дієздатності відносять до вчення про особу, а обмеження прав – до окремої категорії [12, с. 23], адже в останньому випадку права ускладнюються не через розумові чи вікові властивості людини (через що їй потрібний опікун чи піклувальник). Обмежені права не можна здійснити, принаймні тимчасово, в окремих аспектах, як-от мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що є наразі чинним в Україні.

Отже, при дослідженні обмежень речових прав на нерухоме майно важливо брати за основу саме цивілістичні концепції. Серед них у ретроспективному плані слід відзначити спеціальне дослідження В. І. Курдиновського, присвячене легальним обмеженням права власності на нерухомість у Російській імперії [13]. В. П. Камишанський досліджує право власності з точки зору його меж та обмежень за російським законодавством. Він надає загальну класифікацію обмежень права власності, досліджує серед інших обмежень прав щодо об'єктів нерухомого майна обмеження права власності на землю, на підприємства, споруди та будівлі, на житлові приміщення [14]. Утім, обмеженням на речових прав на нерухомість у цілому вказаний дослідник приділяє менше уваги. Межі та обмеження права власності також розглядає українська дослідниця О. В. Розгон. Вона визначає не лише сутність меж і обмежень права власності, але й їх розвиток за законодавством країн континентальної та англо-американської правових сімей. Крім того, науковець розглядає межі та обмеження права власності, обумовлені речовими правовідносинами [15]. Український дослідник Є. О. Мічурін уперше розглянув дію обмежень майнових прав фізичних осіб з точки зору механізму правового регулювання і виявив дію кожного з елементів цього механізму до відповідних обмежень, здійснив їх класифікацію [1]. В. А. Мікрюков, чие дослідження базується передусім на російському законодавстві, розглядає обмеження та обтяження цивільних прав. Він практично вперше в сучасній науці виявив обмеження, що відмінні від права власності, зокрема обмеження інших речових прав [16]. Так, В. А. Мікрюков стверджує, що обмежені речові права самі можуть бути обмежені, оскільки немає чіткого переліку прав, які б могли обмежуватися. Також вказаний дослідник пропонує розглядати обмежені речові права як самостійні, такі, що мають власний зміст; отже, цей зміст може обмежуватися законодавцем [16, с. 171]. Тому методологічно при дослідженні речових прав на нерухоме майно важливо розуміти два аспекти напрямку наукового пошуку. Перший аспект – обмеження права власності, що реалізуються через вплив володільницьких, сервітутних тощо обмежень на право власності. При цьому одне речове право (сервітут, емфітевзис, суперфіцій) своїм існуванням обмежує право власника, через що він повинен утримуватися

від певних дій, зокрема чинити перешкоди особі, що має обмежене речове право. Другий аспект дослідження речових прав на нерухоме майно – виявлення обмежень у змісті самих обмежених речових прав, адже вони не можуть здійснюватися, наприклад, сервітутарієм безмежно.

Окрема дискусія триває з приводу підстав встановлення обмежень. Характерного для радянських часів підходу до цієї проблеми дотримувався В. П. Маслов. Він вказував, що із загальних засад радянського законодавства можна вивести таку тезу: обмеження в розпорядженні належними громадянину правами може бути встановлено лише в суспільних інтересах, коли реалізація вказаних прав суперечить інтересам радянського суспільства [17, с. 21]. Зараз, як зазначила Н. С. Кузнецова, коли формується громадянське суспільство, в центрі якого знаходиться людина [4, с. 47], обмеження можуть встановлюватися не лише в суспільних інтересах. Вони можуть встановлюватися і в приватних інтересах, а саме в інтересах суб'єктів приватного права. Це вже було доведено у вищевказаних дослідженнях В. П. Камишанського, Є. О. Мічуріна і має бути сприйнято надалі. Такі обмеження можуть встановлюватися як заради суспільних, так і заради приватних інтересів, але мають бути єдиними для всіх і визначені в законі.

Вищенаведене дає нам підстави зробити наступні **висновки**.

1. Методологічно при дослідженні речових прав на нерухоме майно важливо розуміти два аспекти напрямку наукового пошуку. Перший аспект – обмеження права власності відбувається через вплив володільницьких, сервітутних тощо обмежень на право власності. При цьому одне речове право (сервітут, емфітевзис, суперфіцій) своїм існуванням обмежує права власника, через що він повинен утримуватися від певних дій, зокрема чинити перешкоди особі, що має обмежене речове право. Другий аспект дослідження речових прав на нерухоме майно – виявлення обмежень у змісті самих обмежених речових прав.

2. Загальнотеоретична концепція обмежень хоч і дає загальні уявлення про них, але не враховує окремі особливості, що виявляються при детальному вивченні обмежень окремими галузями. Отже, досліджуючи обмеження речових прав на нерухоме майно, слід брати за основу саме цивілістичні концепції.

Список використаної літератури

1. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : монографія / Є. О. Мічурін. – Х. : Юрsvіт, 2008. – 484 с.
2. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. – Х., 2003. – 206 с.
3. Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Б. Станкевич. – М., 2003. – 184 с.
4. Кузнецова Н. С. Вдосконалення механізму правового регулювання цивільних відносин в Україні / Н. С. Кузнецова // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства» (м. Харків, 25 лют. 2011 р.). – Х. : Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», 2011. – С. 94–96.
5. Кабытов Н. П. Гражданско-правовые коллизии: выкуп земельного участка / Н. П. Кабытов, Т. И. Хмелева. – Самара : Изд-во Самар. ун-та, 2005. – 140 с.
6. Барінова М. А. Римское частное право : учеб. пособие для ВУЗов / М. А. Барінова, С. Т. Максименко. – М. : Юстицинформ, 2006. – 208 с.
7. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. Т. 1 / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Прав. єдність, 2009. – 1168 с.
8. Дика Ю. В. Адміністративно-правові засади регулювання обмежень прав громадян на екологічну інформацію [Електронний ресурс] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Ю. В. Дика. – К., 2008. – 18 с. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/ard/2008/08dyvgei.zip>.
9. Егорчева Т. И. Ограничения права собственности хозяйственных обществ : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. И. Егорчева. – Саранск, 2003. – 167 с.
10. Куликова И. П. Право собственности: вопросы соотношения неприкосновенности и ограничений : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / И. П. Куликова. – М., 2003. – 177 с.
11. Бобрик В. І. Проблеми правомірності обмеження права на індивідуальність / В. І. Бобрик // Регулювання личних неимущественных и имущественных отношений граждан в Гражданском кодексе Украины: материалы круглого стола (6 февр. 2007 г) / отв. ред. Е. В. Зверева. – Донецк : ДонУЭП, 2007. – С. 25–26.
11. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – М. : Юристъ, 2003. – 250 с.
12. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Є. О. Мічурін. – К., 2009. – 40 с.
13. Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. – Одесса : Экон. тип., 1899. – 390 с.
14. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения / Камышанский В. П. – М. : Закон и право, 2000. – 303 с.
15. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : монографія / О. В. Розгон. – Х. : Лісяк Л.С., 2006. – 188 с.
16. Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Микрюков. – М. : Статут, 2007. – 255 с.
17. Маслов В. Ф. Договоры с условием пожизненного содержания / В. Ф. Маслов // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства» (м. Харків, 25 лют. 2011 р.). – Х. : Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», 2011. – С. 19–29.

Надійшла до редколегії 04.07.2011

**МАЛАЙ М. А. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЕЩЕВЫХ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ЭВОЛЮЦИЯ И КОНЦЕПЦИЯ**

Проанализированы концепции ограничений в гражданском праве. Уделено внимание выбору методологических подходов к ограничениям прав физических лиц на недвижимое имущество.

**MALAY M. THE RESTRICTIONS OF THE RIGHT OF INDIVIDUALS ON REAL
ESTATE: EVOLUTION AND CONCEPTIONS**

The concept of limitations in civil law is analyzed. Attention is paid to choosing the methodological approaches to the restrictions on the rights of individuals in real estate.