

УДК 347.451

**О. В. КРАСНОГОР,***здобувач**Харківського національного університету внутрішніх справ,  
приватний нотаріус, магістр права*

## ОСОБЛИВОСТІ ОКРЕМИХ ОБТЯЖЕНЬ НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Виявлено окремі обтяження нерухомого майна у цивільному праві України. Проведено аналіз таких обтяжень згідно із доктриною та законодавством. Доведено, що обтяження можна вважати юридичною властивістю речі, що допомагає у встановленні прав третіх осіб на майно.

У цивілістичній літературі останнім часом намітилася тенденція до поглибленого вивчення обтяжень нерухомого майна. Це є актуальним, оскільки обтяження нерухомого майна в певних випадках впливають на можливість розпорядження майном його власником чи придбання його покупцем із певними обтяженнями. Права третіх осіб на майно, якими є обтяження, таким чином, є важливими для їх врахування при укладенні правочинів з приводу майна, особливо – з його відчуження.

У літературі, як правило, розглядають обтяження, що обумовлені речовими правами на нерухоме майно. Утім, коло таких обтяжень є значно ширшим, що відображено в Законі України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» [1]. Визначення кола таких обтяжень нерухомого майна з наукової точки зору та виявлення їх специфіки є важливим напрямом наукового пошуку.

Щодо останніх досліджень та публікацій з цієї тематики варто відзначити кандидатську дисертацію «Обмеження та обтяження права власності» А. О. Савельєва [2]. Указаний дослідник у фундаментальній праці розмежував обмеження і обтяження, утім, не розкривши повної гами обтяжень нерухомого майна. Комплексних досліджень із даного питання в юридичній науці поки що немає.

Таким чином, окремі види обтяжень нерухомого майна визначені Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень», у цивільному праві України на сьогодні здебільшого залишаються не дослідженими.

**Мета** даної статті – встановити і на загальному рівні охарактеризувати окремі види обтяжень нерухомого майна у цивільному праві України; **завдання**, що постають у зв'язку з цим, – через доктринальний та законодавчий підходи визначити окремі види обтяжень нерухомого майна та з'ясувати їх сутність.

Важливу групу обтяжень нерухомого майна становлять ті, що умовно можна визначити як обтяження, обумовлені речовими правами. До цієї групи входять обмежені речові права. Вони мають речовий характер. В. П. Камішанський зазначив, що обмежене речове право за своїм змістом не є складовою частиною права власності [3, с. 537]. Щодо права власності права інших осіб є обмеженими. Обмежені речові права виникають на ту саме річ, що і право власності. Обмежені речові права породжують «обтяження» нерухомого майна. Дана категорія щодо речових прав дозволяє встановити наявність в інших осіб таких прав, і навпаки, відсутність обтяжень вказує на відсутність прав третіх осіб на річ.

Оскільки обтяжується майно, право власності поширюється на об'єкт, що піддається обтяженням. Останні можуть виникати унаслідок встановлення обмежених речових прав (володіння, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію). Так, В. М. Хвостов писав, що власність обтяжується правами на чужі речі та заборорою відчужувати [4, с. 224].

Очевидно, є підстави розглядати добросовісне володіння як обтяження нерухомого майна поряд із сервітутом, емфітевзисом, суперфіцієм, адже згідно зі ст. 400 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України недобросовісний володільць зобов'язаний негайно повернути майно особі, яка має на нього право власності або інше право. Обтяженням слід вважати право, коли особа добросовісно володіє майном. Згідно зі ст. 344 ЦК України «Набувальна давність» особа, яка заволоділа чужим майном і продовжує володіти нерухомим майном протягом 10-ти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом. Право правомірного володіння є таким, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду (ч. 3 ст. 397 ЦК України). Закон України «Про

державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» не дає чіткої відповіді на запитання, чи є володіння обтяженням нерухомого майна. Пункт 2 ч. 1 ст. 4 вказаного Закону визначає володіння, але сама стаття має назву «Права та обтяження, що підлягають державній реєстрації». Далі в ч. 1 ст. 4 даного Закону йдеться про те, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України. Отже, речові права та обтяження ніби протиставляються один одному.

Щодо цього питання також немає єдності позицій. Так, Є. О. Суханов вказує, що обмежені речові права обмежують і тим самим ніби обтяжують право власності [5, с. 143]. В. П. Камишанський, навпаки, вказує, що обмежені речові права є передусім юридично забезпеченою можливістю вчинення певних дій щодо чужого майна [3, с. 535]. Утім, цивільні відносини можна розглядати під різним кутом зору і право володіння можна розглядати у різних аспектах. Тут варто погодитися з В. Л. Ярицьким та М. В. Домашенко, які вказують, що відносини, які виникають у сфері встановлення та здійснення прав на чуже майно за своєю природою є абсолютними, утім мають складні юридичні зв'язки [6, с. 478].

Щодо природи обмежених речових прав немає єдності поглядів ані серед римських юристів, ані серед сучасних правників [6, с. 482]. Тому добросовісне володіння можна розглядати з різних точок зору. Воно може розглядатися і як право однієї особи володіти майном, і як обтяження нерухомого майна. Щодо майна як об'єкта речового права слід сказати, що стосовно нього виникло обтяження. Щодо суб'єкта цих відносин, то якщо це володілець, у нього виникає обмежене речове право, у власника – обмеження у здійсненні прав на це майно, обумовлене речовим правом іншої особи. Як вказано в літературі, обмежений характер таких прав визначає неможливість певної збіжності обсягу правомочностей суб'єкта обмежених речових прав і правових можливостей, які має сам власник стосовно тієї самої речі [6, с. 479]. У зв'язку з цим не можна погодитися із поняттям обтяжень, наданим А. О. Савельєвим. Він під обтяженням права власності пропонує розуміти правило, встановлене в передбачених законом або правочином межах, яке обмежує здійснення права власності необхідністю утримуватися від власних дій, допускати дії уповноважених власником осіб і яке спонукає до здійснення певних дій внаслідок виникнення і з метою забезпечення можливості реалізації прав згаданих осіб на майно власника [2, с. 9]. Тут, на

наш погляд, невинувато змішуються категорії прав третіх осіб та обмежень, немає чіткого розмежування між ними. Фактично змішуються категорії «права», «межі», «обмеження», що ускладнює розуміння обтяжень. Тим більш незрозуміло, що автор має на увазі під «правилом, встановленим у передбачених законом або правочином межах». Більш правильною ми вважаємо позицію В. П. Камишанського, який виділяє низку відмінних рис обмежень і обмежених речових прав на майно. Він вказує, що розбіжність мети є принциповою підставою для розмежування юридичної природи обмежень права власності й обмежених речових прав [3, с. 537]. Отже, змішувати дані категорії не слід.

Не можна погодитися і з положенням А. О. Савельєва про те, що виникнення обтяжень супроводжується вигодою для власника у вигляді зустрічного надання третіми особами, отримання прибутку або досягнення іншого позитивного ефекту, наприклад, збереження або збільшення майна, звільнення від витрат утримання тощо [2, с. 18]. Тут він знов ототожнює властивість того ж сервітуту як обмеженого речового права та обтяження. Ми стверджуємо, що вказані категорії слід розмежовувати. Різними аспектами розуміння сервітуту є його розгляд як обмеженого речового права та як обтяження. Перше є правом, друге – своєрідною юридичною властивістю речі. У першому аспекті від сервітуту власник дійсно може одержати вигоди матеріального характеру. Саме про обмежене речове право – сервітут, не про обтяження йдеться у главі 32 ЦК України, яка встановлює особливості сервітуту. Зокрема, ст. 403 ЦК України визначає зміст сервітуту (аспект обмеженого речового права впливає з поняття сервітуту, наданого у ст. 401 ЦК України). Частина 3 ст. 403 ЦК України, у свою чергу, вказує на те, що особа, яка користується сервітutom, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Саме у сервітуті в аспекті розуміння обмеженого речового права, але не обтяження ми знаходимо ті «вигоди», що може одержувати власник від сервітуту. У той же час аспект розуміння сервітуту як обтяження знаходимо в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Такої ж позиції дотримуються окремі правники. Зокрема, вказується, що зміст обмежених речових прав на чуже майно становлять правомочності, які мають речовий характер [6, с. 481]. Як бачимо, правомочності та можливі вигоди надаються обмеженими речовими правами і аж ніяк не обтяженнями.

Щоб не виникало конкуренції між обмеженими речовими правами та правом власності чи спорів між власником (набувачем майна) та особою, що має обмежене речове право, існує категорія «обтяження». Вона дозволяє певним чином констатувати, що майно «обтяжене» обмеженими речовими правами, що стосовно майна існують права третіх осіб.

Щодо сервітуту як речового обтяження майна, то його багатогранну правову природу підкреслює Л. В. Щенникова, яка пише, що сервітут – це й обмеження власності, й обтяження тощо [7, с. 39]. Це закладає підстави для розгляду сервітуту як різновиду обтяжень. Причому сервітут не лише надає права іншим особам на користування чужим нерухомим майном – він також обтяжує майно. До речі, за тлумачним словником С. І. Ожегова, «обтяжити» – означає «ускладнити» щось, додати клопоту, незручності [8, с. 437]. У літературі відзначається з цього приводу, що сервітут перешкоджає здійсненню права власності в повному обсязі [3, с. 555]. Тобто сутність обтяжень можна розглядати як ті «незручності» правового характеру, що покладені як юридичний тягар на майно. Вони через їх існування (і існування самої категорії «обтяження») мають бути повідомлені заінтересованим особам (наприклад набувачам). Крім того, вони посилюють впевненість кредитора (іпотекодержателя), сервітуарія, особи, що має інше речове право, у міцності своїх прав, доведення їх до відома інших заінтересованих осіб, у тому числі нотаріуса, що встановлює права на майно.

Обтяження майна є окремим випадком «тягаря» як загальної юридичної категорії, що належить до характеристики речі, яка закладена законодавцем і зустрічається в окремих проявах. «Тягар» і обтяження мають спільні філологічні корені. Проявом загальної юридичної характеристики тягаря є тягар утримання майна, закріплений у ЦК України. Іншим проявом тягаря як властивості речі є обтяження майна. Наприклад, права третіх осіб на майно як його «тягар» породжують характеристику обтяжень.

Стаття 322 ЦК України містить категорію «тягар утримання» майна. Це, звісно, не обтяження, утім, теж різновид загальної юридичної категорії «тягар», яка вказує на необхідність утримання майна власником залежно від окремих характеристик речі: тварину – годувати, житло – підтримувати в належному санітарному стані тощо залежно від властивостей майна. Отже, обтяження, таким чином, є однією з юридичних характеристик речі, тобто таких характеристик майна, яким закон надає юридичного значення, визначаючи їх у правовій

нормі. Термін «обтяження» характеризує річ як таку, щодо якої є права третіх осіб на майно або також накладена заборона відчуження, накладено арешт (в силу ст. 55 Закону України «Про виконавче провадження» [9]) тощо. Надання такої характеристики речі є юридично значущим, оскільки інформує про стан юридичних зв'язків щодо речі, наявність зобов'язальних прав (іпотек) щодо неї, речових прав (сервітуту, емфітевзису, суперфіцію), публічних прав (заборон, арештів).

Підпорядкованість однієї речі кільком особам – її власнику та іншому суб'єкту цивільних правовідносин [6, с. 487] зумовлюють необхідність враховувати це всіх, включаючи самого власника. Таким чином, майно, щодо якого встановлений сервітут, набуває юридичної властивості обтяженого. Це, по-перше, виконує внутрішню функцію у відносинах між власником та обтяжувачем, по-друге, зовнішню – інформує інших заінтересованих осіб про обтяження як особливу властивість речі, що для них важлива. Так, набувачеві важливо знати про права третіх осіб на нерухоме майно (іпотеку, сервітут тощо). Іпотекодержателю теж важливо розуміти, чи є обтяженим майно, щоб оцінити потенційні ризики, пов'язані з річчю, та її забезпечувальну роль. Наприклад, якщо майно вже перебуває в іпотеці, забезпечувальна роль такої речі та потенційна можливість відшкодувати з її вартості суму боргу, забезпеченого іпотекою, зменшується. Усі ці права третіх осіб на майно вдається встановити завдяки виділенню в праві спеціальної категорії «обтяження».

Загалом слід відзначити відносну розробленість у теорії та закріплення в законодавстві обтяжень, що обумовлені речовими правами на нерухоме майно. Утім, коло таких обтяжень є досить широким, що відображено в Законі України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Отже, на теоретичному рівні слід визначити і робити такі обтяження:

– обтяження, що обумовлені зобов'язальними правами. До них передусім належать іпотека нерухомого майна, оскільки дане обтяження породжується договором іпотеки, на підставі якого виникає іпотечне зобов'язання;

– обтяження, що обумовлені публічними правами (судові арешти, податкова застава).

Окремого розгляду і подальшого дослідження її юридичної природи потребує заборона відчуження нерухомого майна, що накладається нотаріусом при вчиненні нотаріальних дій, як окремий вид обтяжень, адже, з одного боку, нотаріус виконує делеговану йому державою

функцію і надає фактам та документам властивості юридичної вірогідності, і це, на перший погляд, можна віднести до обтяжень, що обумовлені публічними правами. З іншого боку, приватний нотаріус діє за власні кошти щодо організації своєї діяльності і така діяльність не є цілком публічною, вона є ніби «містком» між інтересами держави і приватних осіб – учасників правочинів, що нотаріально посвідчуються. Тому, можливо такі обтяження слід виділити в окрему групу.

Таким чином, категорія обтяжень підлягає подальшій доктринальній і законодавчій конкретизації. Необхідно глибше розкрити сутність окремих з таких обтяжень як на теоретичному рівні, так і з точки зору вироблення рекомендацій для практики. Підкреслимо, що обтяження можна розглядати як одну з юридичних характеристик речі, тобто таких характеристик майна, яким закон надає юридичного значення.

Таким чином, можемо зробити наступні **ВИСНОВКИ**:

1. Обтяження майна є окремим випадком тягара як загальної юридичної категорії, що належить до характеристики речі, яка закладена законодавцем і має окремі прояви. Тягар і

обтяження мають спільні філологічні корені. Виявом загальної юридичної характеристики тягара є тягар утримання майна, закріплений у ЦК України. Іншим проявом тягара як властивості речі є обтяження майна. Так, права третіх осіб на майно як його тягар породжують характеристику обтяжень.

2. Обтяження є однією з юридичних характеристик речі, тобто таких характеристик майна, яким закон надає юридичного значення, визначаючи їх у правовій нормі. Надання такої характеристики про річ є юридично значущим, оскільки інформує про стан юридичних зв'язків щодо речі, наявність зобов'язальних прав (іпотек) щодо неї, речових прав (сервітуту, емфітевзису, суперфіцію), публічних прав (заборон, арештів). Це виконує, по-перше, внутрішню функцію у відносинах між власником і обтяжувачем, по-друге, зовнішню – інформує інших заінтересованих осіб про обтяження як особливу властивість речі, що для них важлива. Так, набувачеві важливо знати про права третіх осіб на нерухоме майно (іпотеку, сервітут тощо). Усі ці права третіх осіб на майно встановлюються завдяки виділенню в праві спеціальної категорії «обтяження».

#### Список використаної літератури

1. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України : закон України від 11 лют. 2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
2. Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А. А. Савельев. – Краснодар, 2007. – 29 с.
3. Гражданское право : учебник : в 3 ч. Ч. 1 / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Эксмо, 2010. – 704 с.
4. Хвостов В. М. Система римского права : учебник / В. М. Хвостов. – М. : Спарк, 1996. – 522 с.
5. Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. 2 / под ред. Е. А. Суханова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2005. – 448 с.
6. Цивільне право : підручник : у 2 т. Т. 1 / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – 656 с.
7. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – М. : БЕК, 1997. – 396 с.
8. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – 7-е изд., доп. – М. : Азбуковник, 1999. – 944 с.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу вікселів : закон України від 9 верес. 2010 р. № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 4. – Ст. 21.

*Надійшла до редколегії 30.05.2011*

#### **КРАСНОГОР А. В. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ**

Выявлены отдельные обременения недвижимого имущества в гражданском праве Украины. Проведен анализ таких обременений в доктрине и законодательстве. Доказано, что обременения можно считать юридическим свойством вещи, которое помогает в установлении прав третьих лиц на имущество.

#### **KRASNOGOR A. SOME FEATURES OF ENCUMBRANCES TO REAL ESTATE IN CIVIL LAW OF UKRAINE**

Some encumbrances of immovable property in civil law of Ukraine are revealed. The analysis of such restrictions in accordance with the doctrine and law is made. It is proved that the burden can be considered as legal property of the things that helps in establishing the rights of third persons on the property.