

развитие частного права в России / Е. А. Суханов // Юрист. – 2001. – № 3. – С. 2–7. 3. Алексеев С. С. Частное право : научно-публицистический очерк / С. С. Алексеев. – М. : Статут, 1999. – 160 с. 4. Агарков М. М. Ценность частного права: Памяти проф. А. А. Симолина / М. М. Агарков // Правоведение. – 1992. – № 2. – С. 31–48. 5. Процевський О. Чи є підстави для перегляду системи права України? / О. Процевський // Юридичний вісник України. – 2009. – № 38 (742). – С. 10. 6. Рабінович П. Природне право: діалектика приватного і публічного / П. Рабінович // Право України. – 2004. – № 9. – С. 61–63. 7. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права : [по изданию 1907 г.] / Г. Ф. Шершеневич. – М. : СПАРК, 1995. – 556 с.

*Надійшла до редколегії 18.10.2010*

*Рассмотрены вопросы природы права на личную жизнь. Акцентировано внимание на частной, гражданско-правовой природе личного неимущественного права человека на личную жизнь без отрицания возможности и необходимости регулирования этого института и другими областями частного и публичного права с их соответствующим предметом и методом, правовым инструментарием каждой из них.*

*The problems of the right to private life origin are considered. The attention is paid to the private, civil and law nature of the personal non-property right to private life, without denying possibility and necessity of regulation of this institution by some other branches of private and public law with their corresponding subject and method, every legal toolkit.*

УДК 347.2

**О. В. Красногор**

### **ЩОДО ПРИРОДИ ОБТЯЖЕНЬ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

*Проаналізовано правову природу обтяжень нерухомого майна. Досліджено взаємозв'язок обтяжень нерухомого майна та обмежень прав осіб. Зроблено наголос на необхідності подальшого вдосконалення та доповнення переліку обтяжень, що відображаються у відповідних реєстрах.*

Наразі юридична термінологія піддається прискіпливому дослідженню, що є немаловажним у практиці: для застосування судами, органами нотаріату. Важливим є вироблення загальних підходів щодо правильного розуміння та застосування термінології. Для формулювання відповідної термінології потрібним є з'ясування природи явища, що визначається, розуміння його сутності, що має формуватися на ґрунтовних уявленнях про об'єкт.

Однією з категорій, що не знайшла чіткого визначення, є обтяження нерухомого майна. Так, окремі дослідники досить вільно застосовують термінологію щодо обтяжень нерухомого майна, не розрізняють обтяження з обмеженнями [1]. Для

© Красногор О. В., 2011

розв'язання сутності проблеми потрібним є визначення юридичної природи обтяжень нерухомого майна, з'ясування їх рис, відмінних від близьких явищ, наприклад, обмежень.

Отже, актуальність дослідження природи обтяжень нерухомого майна у цивільному праві існує в повній мірі. Від розуміння природи обтяжень залежить розвиток наукових уявлень про обтяження нерухомого майна в цілому. На базі розуміння природи обтяжень має відбутися формування відповідної термінології та її правильне правозастосування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, показує, що окремі спроби дійти істини з порушеної проблематики існують. Так, що стосується України, про обтяження нерухомого майна писали Н. Безсмертна [1], а також у межах свого дослідження обмежень майнових прав торкався Є. О. Мічурін [2, с. 139-147]. Останній дослідник пов'язав обмежені речові права із правами на чужі речі [2, с. 146]. У Російській Федерації В. О. Мікрюков присвятив своє дослідження обмеженням та обтяженням права власності, визначив їх на категоріальному рівні [3]. Утім, проблема обтяжень нерухомого майна у цивільному праві України окремо не розглядалася: одні вчені їх досліджували лише в загальному вигляді, у контексті окремих праць, наприклад, присвячених обмеженням у праві. Інші вчені попри глибоке проникнення у матерію обтяжень розглядали їх передусім на базі законодавства інших країн, зокрема Російської Федерації.

Отже, природа обтяжень нерухомого майна у цивільному праві України здебільшого не досліджена на науковому рівні. Не вирішеною є проблема визначення природи обтяжень нерухомого майна у цивільному праві України.

Метою цієї статті є визначення природи обтяжень нерухомого майна. Завданнями, що поставлені для досягнення цієї мети є: удосконалити загальне розуміння обтяжень нерухомого майна, виявити їх окремі характерні риси.

Розуміння обтяжень в сучасній українській цивілістиці почалося з розбудовою цивільного законодавства на приватницьких засадах, чому значною мурою сприяло прийняття ЦК України. Очевидно, причиною тому були об'єктивні процеси концентрації нерухомого майна у приватних власників, що відбувалися, зокрема, внаслідок приватизації. Через це позбавилося укладення приватноправових правочинів щодо нерухомого майна. Почало відбуватися передання нерухомого майна у цивільному обороті іншим, ніж власник, особам, які набували права на майно через встановлення сервітутів, одержували права на майно з інших підстав. До певного моменту, а саме у радянській юриспруденції, сенсу в розробці теорії обтяжень

майна не виникало. Адже власність концентрувалася у держави, фактично казати про різноманіття власників та належність у приватних руках власності не доводилося. Все змінилося із концентрацією великої частини майна у приватній власності. Крім того, відбулося урізноманітнення обтяжень з виникненням сервітутів, інших обмежених речових прав на майно. Іншою причиною розвитку обтяжень стала велика кількість іпотечних договорів, що стали укладатися під забезпечення кредитів. Таким чином, почала будуватися система державної реєстрації обтяжень. Вона сприяє виявленню прав третіх осіб на майно, які виникають на приватноправових (договірних) та інших (наприклад, накладення заборони відчуження) підставах.

Попри те, що вже розроблена та закріплена на нормативно-му рівні і жваво застосовується система державної реєстрації обтяжень нерухомого майна, у науці не вироблено чітких уявлень про такі обтяження. Не склалося єдиного розуміння правової природи обтяжень. Так, деякі вчені не розрізняють обмеження та обтяження. Наприклад, російський дослідник С. П. Гишаєв зводить ці поняття в одну категорію. Він пише про категорію «обтяжень (обмежень)» нерухомого майна, тобто фактично ототожнює ці дві правові категорії, що, на наш погляд, не дуже коректно. Під обмеженнями (обтяженнями) він розуміє встановлені законом різного роду заборони, які утискають право власника при здійсненні належних йому речових прав на конкретний об'єкт [4]. Така позиція є спірною і не достатньою мірою аргументованою. Принаймні цитований автор не навів чітких аргументів тому, з яких причин слід розглядати разом обмеження і обтяження й апріорі звів їх у єдину категорію.

Взагалі на сьогодні можна виділити дві основні групи поглядів учених на обтяження нерухомого майна у прив'язці до того, як ця категорія співвідноситься з обмеженнями у праві. Так, представники однієї групи вказують на те, що обмеження, так би мовити, поглинають обтяження, тобто останні є частиною перших, начебто не мають самостійного характеру. Зокрема, А. В. Малько вказав, що обмеження права власності можуть полягати в накладенні на власника обов'язку терпіти що-небудь із боку інших осіб, тобто допустити певні дії інших осіб відносно речі, хоча за змістом права власності він міг би їх і не допускати [5, с. 142]. Тобто фактично права третіх осіб на майно цей автор прирівнює до обмежень.

Підхід прибічників розглянутої вище групи поглядів критикується іншими вченими. Наприклад, Є. О. Мічурін критично підходить до цієї позиції. Він вказує, що за таким підходом відбувається певне змішування правових категорій, коли обмеження права власності розглядаються дуже широко та не вра-

ховується належність обмежених речових прав до обтяжень, а не до обмежень права власності [6, с. 101]. Таке висловлювання не позбавлено аргументів, які будуть наведені нижче, при розгляді поглядів представників іншої групи дослідників, які розрізняють категорії обмежень прав та обтяжень майна.

Серед цивілістів до другої умовно виділеної групи прибічників розмежування обмежень та обтяжень відноситься, наприклад, Є. О. Мічурін. Він довів, що обмеження та обтяження мають власний зміст і останні стосуються прав третіх осіб на речі [2, с. 146]. Зокрема, серед аргументів щодо розмежування обтяжень та обмежень Є. О. Мічурін навів такі. Обмеження майнових прав фізичних осіб устанавлюються волею держави, що відрізняє їх від обтяжень майна (наприклад, сервітуту), які можуть встановлюватись за домовленістю сторін [7, с. 137]. Таким чином, наприклад, право переважної купівлі не є обтяженням, адже встановлюється законом, але не за домовленістю сторін.

Така позиція підтверджується С. В. Резніченко, О. О. Хворостовською, які до обтяжень нерухомого майна віднесли, зокрема, іпотеку, заборону відчуження об'єктів нерухомого майна [8, с. 90]. Є. О. Мічурін до обтяжень відніс обмежені речові права [6, с. 101]. Вважаємо цю позицію правильною. Отже, слід розрізняти обмеження майна та обтяження права власності як самостійні категорії. До обтяжень, таким чином, відносяться іпотека, заборона відчуження майна, обмежені речові права, а саме права третіх осіб на майно власника. Це підтверджується Т. О. Мечетіною, яка зробила узагальнення і вказала, що обтяженнями є права третіх осіб на майно власника [9, с. 92].

В. О. Мікрюков вказує, що термін «обтяження майна» є велими умовним, оскільки не можна обтяжити майно в його тілесному сенсі, як не можна обтяжити стіл, стілець, автомобіль. Обтяження відбувається відносно майна як об'єкта права власності. Тому В. О. Мікрюков пропонує вживання терміна «обтяження власника», адже у будь-якому випадку правам третіх осіб кореспондують обов'язки власника і він «несе тягар» їх виконання [3, с. 35]. Утім, казати про обтяження власника означало б зайвим чином «персоніфікувати» обтяження, зміщувати акценти з майна на особу. Тому більш правильною термінологічно вважаємо позицію тих вчених, які доводять, що обтяжується все ж таки майно. Зокрема, А. Ю. Сидоренко вказує на те, що коли говорять про права, то вони обмежуються, а коли про майно, – воно обтяжується [10, с. 28]. Такої ж позиції дотримується Б. І. Уткін, який пише, що про обтяження кажуть в контексті об'єктів прав [11, с. 2].

Те, що обтяжується майно, але не персона – власник, є важливим термінологічним акцентом. Адже при зміні власника обтяження залишаються і слідують за майном аж до його фізичної загибелі чи зняття обтяжень (припинення прав на майно третіх осіб через припинення сервітуту тощо). У разі загибелі речі знищується об'єкт обтяжень, отже, обтяження безоб'єктно існувати не можуть і природно припиняються у такому випадку.

Очевидно, обтяженнями права третіх осіб на майно стали називати через те, що вони обтяжували майно, але не власника. До таких відносяться, зокрема, сервітут, емфітевзис, суперфіцій. Права третіх осіб на майно не змінюються та продовжують існувати, незважаючи на те, що змінюється право власності на майно. Те ж саме стосується договору найму житла. У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця (ст. 814 ЦК України [12]). Очевидно, ця норма з'явилася у ЦК України саме тому, що обтяження слідує за річчю і попри зміну власника залишається (не змінюється, не припиняється), надаючи права іншій особі (не власнику).

Сенс обтяжень у приватноправовому значенні полягає в тому, що для набувача майна є важливим, чи обтяжено майно правами третіх осіб на нього, чи такі права відсутні. Встановити це можна різними способами – як за допомогою відповідних реєстрів, якщо права третіх осіб зареєстровані, так і за допомогою іншої сторони договору, яка напевно обізнана, які саме права третіх осіб (обтяження) існують щодо її майна. Так, ілюструючи останнє, для продавця законодавцем установлений обов'язок попередити покупця про права третіх осіб на товар (ст. 659 ЦК України). Тобто власник (продавець) товару фактично має (зобов'язаний) розповісти набувачеві (покупцю) про обтяження майна – права третіх осіб на нього. Утім, лише сподівання на добросовісність продавця, який має попередити про права третіх осіб на майно, не завжди сприяють захисту інтересів покупця. Адже продавець може виявитися недобросовісним, зокрема не виконати перед покупцем свій обов'язок – не попередити покупця про права третіх осіб на майно.

Тому, на наш погляд, реєстрація обтяжень дозволяє більш чітко встановити права третіх осіб на майно. Проблема лише у тому, що зараз не всі з прав третіх осіб на майно обліковуються у відповідних реєстрах. Для одних із них, короткострокових, наприклад, така реєстрація навіть не є потрібною (зокрема, для договорів найму житла на одну добу). Утім, інші права третіх осіб, що є сутєвими, можуть вплинути на волевиявлення сторони договору щодо його укладення з приводу обтяженого майна, мають бути відображені у державному реєстрі обтяжень

рухомого майна. Наразі, наприклад, договори найму житла не обліковуються у єдиному реєстрі обтяжень нерухомого майна, за яким нотаріус задля охорони інтересів набувача нерухомості міг би переконатися у наявності відповідних обтяжень. Це попри те, що у науці вже давно сформульовані відповідні пропозиції. Так, Є. О. Мічуріним ще у 2000 р. була доведена необхідність введення єдиного реєстру прав на житло з відображенням у ньому усіх укладених договорів застави, комерційного найму, речових прав та інших існуючих обтяжень житла. Зведення всіх обтяжень житла в одному реєстрі сприяло б надійності правочинів з житлом, закріпленню прав на житло та інформуванню набувачів житла про всі існуючі обтяження [13, с. 3]. Частково закріплення таких обтяжень, як договори найму, а саме стосовно договорів найму будівлі (капітальної споруди), що укладені строком не менш ніж на три роки, почалося згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [14]. Утім, процес удосконалення законодавства про обтяження нерухомого майна триває, і до його завершення, на наш погляд, ще пройде певний час. Тобто законодавство щодо обтяжень прав на нерухоме майно зараз вдосконалюється, і робитися це має, на наше глибоке переконання, на підставі розробленої і науково обґрунтованої концепції. Інший шлях може призвести до подальшого змішування (не чіткого розмежування) обтяжень, обмежень та інших правових категорій, що не можна визнати правильним.

Тому слід підкреслити, що до обтяжень майна належать: 1) права третіх осіб на майно; 2) права іпотекодержателя, що випливають з іпотеки; 3) заборона відчуження майна; 4) інші права третіх осіб на майно (зокрема, права наймачів, що випливають з договорів найму (оренди) нерухомості. Саме виходячи з цього обтяження нерухомого майна мають закріплюватися у чинному законодавстві.

Вказані права третіх осіб на майно мають відображатися у відповідних реєстрах для полегшення їх встановлення у приватних цілях. Передусім це є важливим для розуміння всієї гами обтяжень набувачем майна.

Враховуючи все викладене вище, переоцінити важливість теоретичної розробленості категорії обтяжень нерухомого майна вряд чи можливо. Адже обізнаність сторони договору з відчуження нерухомого майна про наявність чи відсутність відповідних обтяжень цілком може вплинути на її волевиявлення щодо укладення договору. Крім того, встановлення вказаних обтяжень є необхідним для достовірності вчинюваних нотаріусом нотаріальних дій. Таким чином відображення повної гами обтяжень нерухомого майна у відповідних реєстрах чималою

мірою сприяє покращенню можливості для нотаріуса вчинити нотаріальну дію відповідно до закону кваліфіковано і вірогідно, із додержанням прав усіх учасників правочину.

З усього викладеного можна зробити такі висновки:

1. Обтяження нерухомого майна є самостійною категорією, відмінною від обмежень прав. Обтяження нерухомого майна не охоплюються обмеженнями – це дві різні категорії. Природа перших вказує, що обтяження стосуються прав третіх осіб на майно, друга (обмеження права) стосується ускладнень для власника, що визначені для нього законом задля додержання прав інших осіб та суспільних інтересів. До обтяжень нерухомого майна відносяться права третіх осіб (не власників) на майно, зокрема ті, що випливають з іпотеки, заборони відчуження майна, обмежених речових прав на майно.

2. Оскільки обтяження стосуються речі (майна), то загибель речі є однією з підстав припинення обтяжень. У разі загибелі речі знищується об'єкт обтяжень, отже, обтяження безоб'єктно існувати не можуть і, природно, припиняються у такому випадку.

3. Треба в подальшому вдосконалювати систему державної реєстрації обтяжень нерухомого майна з метою достатнього охоплення існуючого кола обтяжень нерухомого майна. Це є потрібним для покращення обізнаності сторони договору з відчуження нерухомого майна про наявність чи відсутність відповідних обтяжень, адже цілком може вплинути на її волевиявлення щодо укладення договору. Крім того, відображення повної гами обтяжень нерухомого майна у відповідних реєстрах чималою мірою сприяє покращенню можливості для нотаріуса вчинити нотаріальну дію відповідно до закону кваліфіковано і вірогідно, з додержанням прав усіх учасників правочину.

**Список літератури:** Безсмертна Н. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н. Безсмертна // Право України. – 2005. – № 1. – С. 103–105. 2. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : монографія / Є. О. Мічурін. – Х. : ЮрСвіт, 2008. – 484 с. 3. Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. А. Микрюков. – Пермь : 2004. – 214 с. 4. Гришаев С. П. Государственная регистрация обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество [Електронний ресурс]. – Режим доступу – [http://www.pravo.vuzlib.net/book\\_z1949\\_page\\_27.html](http://www.pravo.vuzlib.net/book_z1949_page_27.html). 5. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – М. : Юристь, 2003. – 250 с. 6. Мічурін Є. О. Обмежені речові права та обмеження права власності / Є. О. Мічурін // Південноукраїнський правничий часопис. – 2007. – № 1. – С. 99–102. 7. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект) : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Мічурін. – К., 2009. – 464 с. 8. Резніченко С.В. Деякі проблеми реєстрації прав на нерухоме майно / С. В. Резніченко, О. О. Хворостовська // Південноукраїнський правничий часо-

пис. – 2009. – № 4. – С. 89–91. **9.** Мечетина Т. А. Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов : дис ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. А. Мечетина. – М., 2003. – 182 с. **10.** Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А. Ю. Сидоренко // Юрист. – 2000. – № 11. – С. 27–29. **11.** Уткин Б. Абсолютное право – относительные полномочия / Б. Уткин // Юрист. – 2002. – № 48. – С. 2–6. **12.** Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>. **13.** Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право» / Є. О. Мічурін. – Х., 2000. – 16 с. **14.** 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 22 лют. 2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

*Надійшла до редколегії 21.01.2011*

*Проанализирована правовая природа обременений недвижимого имущества. Исследована взаимосвязь обременений недвижимого имущества и ограничений прав. Отмечена необходимость дальнейшего совершенствования и дополнения перечня обременений, которые отображаются в соответствующих реестрах.*

*The legal nature of real estate encumbrances is analyzed. The interrelations of real estate encumbrances and restrictions of the rights are researched. The necessity of further improvement and addition the register of encumbrances, which are displayed in the appropriate registers, is noted.*

УДК 347.518(477)

**О. О. Пономарьов**

### **АВТОМОБІЛЬ ТА ДІЯЛЬНІСТЬ З ЙОГО ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЯК ДЖЕРЕЛО ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ**

*Розглянуто проблемні питання визначення діяльності з експлуатації автомобіля як джерела підвищеної небезпеки, проаналізовано поняття автомобіля та підвищено небезпечних властивостей його експлуатації.*

Законодавець та судова практика встановлюють особливий правовий режим щодо окремих видів діяльності зі специфічними властивостями, які не завжди є підконтрольними людині і тому можуть заподіяти шкоду. Дана діяльність набула великого поширення у промисловості та повсякденному житті і має назву джерела підвищеної небезпеки. Водночас кожний окремий її вид має індивідуальні, лише йому характерні властивості. Виявлення та врахування таких властивостей дозволяє встановити більш досконале нормативне регулювання відпові-