

У. М. КУБАРА

Уляна Михайлівна Кубара, аспірант Львівського національного університету імені Івана Франка

ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ПІДСТАВІ ДОГОВОРІВ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ

В умовах ринкової економіки та інтенсифікації цивільного обігу зростає роль договору як форми опосередкування відносин між суб'єктами права. Зокрема, важливе значення мають договори про передачу майна у власність. До названих договорів застосовуються загальні положення договірного права та спеціальні норми, особливості передання у власність майна за окремими видами договорів.

Договорам про передачу майна у власність властиві ознаки, характерні для всіх договорів, а саме:

а) взаємоузгодження волевиявлення двох або більше сторін;

б) вчинення дій, спрямованих на досягнення певних цивільно-правових наслідків. У даному випадку це правова форма набуття права власності на майно внаслідок узгодженого волевиявлення учасників цих правовідносин.

Договір про передання майна у власність є правовою підставою виникнення абсолютного права. Водночас у самому договорі на набувача (покупця, обдарованого тощо) може бути покладено певний обов'язок, який пов'язаний безпосередньо із набуттям права власності.

Зміст договору становлять умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства (ст. 268 ЦК України). До договорів про відчуження майна відносять: договір купівлі – продажу, доручення, ренти, довічного утримання а також договори поставки та їх різновиди.

Зміст кожного з перелічених видів договорів визначають дві групи істотних умов – перші є обов'язковими відповідно до законодавства; другі – погоджені сторонами. Для того, щоб визначити, які з умов визначені законодавством як обов'язкові, необхідно проаналізувати відповідні положення нормативних актів.

Залежно від правових наслідків цивільно-правовий договір може бути як правоутворюючим, так і правозмінюючим або правоприпиняючим юридичним фактом. Це повною мірою стосується договорів про передання майна у власність. Для відчужувача (продавця, дарувальника тощо) договір про передання права власності є правоприпиняючим юридичним фактом, а для набувача – правоутворюючим.

За договором купівлі-продажу на власника майна може бути покладений обов'язок, який обмежує його право власності. Наприклад, може бути покладений обов'язок надати в користування відчужувачу або третій особі в проданому жиллому будинку. Якщо такий обов'язок передбачений договором, виконання його не пов'язане із формальною стадією укладення.

Права та обов'язки продавця й покупця визначаються змістом договору. В результаті укладеного договору виникає абсолютне право власності у набувача. Однак це право власності може бути обмежено внаслідок погодженої волі сторін.

Виникає правовий зв'язок, відповідно до якого набувач (власник), добровільно покладає на себе обов'язок обмежити свої абсолютні права. У такому випадку відчужувач або третя особа можуть вимагати виконання обов'язку від власника. Однак такий договір не можна вважати на користь третьої особи. В коментованому випадку виникають не відносини зобов'язального характеру, а речові права. Останні є обтяженням права власності набувача.

Обмеження абсолютних прав власності може мати місце також за договором дарування. За цим договором одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдарованому) безоплатно майно у власність. Водночас ст. 725 ЦК України передбачено, що договором дарування може бути встановлений обов'язок обдарованого вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення (передати грошову суму чи інше майно у власність, виплачувати грошову ренту, надавати право довічного користування дарунком чи його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо). Не всі з перелічених обов'язків можна вважати обмеженням речових прав власника. Адже обов'язок передати грошову суму або інше майно у власність третій особі взагалі позбавляє його права власності.

Натомість договором дарування може передбачатися обов'язок вчинити певні дії на користь третьої особи, який може бути триваючим у часі. Строк чинності такого обов'язку може визначатися договором або мати невизначений характер і прив'язуватися до певної обставини, наприклад, право користуватися кімнатою в подарованому житловому будинку конкретній особі.

Право власності обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття (ч. 7 ст. 722 ЦК України). Зокрема, прийняття обдарованим документів, які посвідчують право власності на річ, інших документів, які посвідчують належність дарувальнику права власності на предмет договору або символів речі (ключів, маке-

тів тощо) є прийняттям дарунку. Таким чином, виникнення права власності у обдарованого пов'язується із прийняттям дарунка.

Покладання обов'язку на обдарованого є обмеженням його права власника. Зазначене обмеження виникає на підставі договору в результаті погодженого волевиявлення сторін. Але обмеження речових прав можливе лише в результаті виникнення права власності у обдарованого. Тому передання символів, ключів, документів, які посвідчують право власності дарувальника без укладення у передбаченій законом формі договору, не можна вважати підставою виникнення права власності. Відповідно у обдарованого не виникає обов'язку, змістом якого є обмеження речових прав.

Наприклад, у договорі дарування житлового будинку сторони передбачили умову, що дарувальник зберігає за собою право користуватися довічно конкретною жилою кімнатою. До обдарованого відповідно кореспондується обов'язок надати в користування приміщення, визначене договором. Такий обов'язок, на нашу думку, не можна трактувати як зустрічну дію майнового характеру на користь дарувальника. Умову про користування однією з кімнат дарувальником слід розглядати як обмеження права власності на житловий будинок в обдарованого.

Так, В. Породько, формулюючи обмеження житлових прав громадян, зазначає, що під такими обмеженнями слід розуміти випадки, коли в примусовому порядку внаслідок певних ситуативних причин відбувається зменшення раніше визнаної свободи носія конкретного житлового права¹. Незважаючи на те, що наведена дефініція стосується житлових прав, з неї випливає висновок про зменшення раніше визначених свобод, а не вчинення якихось дій.

Більш близькою до прав власності є дефініція, запропонована В. П. Камишинським, відповідно до якої обмеження прав власності являє собою концептуальне поняття, що характеризує звуження можливості здійснення суб'єктивного права власності².

Таким чином, вчинення дій, що становлять зміст обов'язку обдарованого у разі прийняття дарунку, не можна трактувати як дії майнового характеру, які суперечать правовій природі договірних відносин дарування.

У даному випадку йдеться про обмеження суб'єктивного права власності обдарованого, яке він взяв на себе в якості обтяження, погоджуючись прийняти дарунок, підписуючи нотаріально посвідчений договір з умовою, що передбачає такий обов'язок.

Тому ч. 1 ст. 725 ЦК України слід доповнити реченням такого змісту: «Договором дарування може бути встановлено інші обтяження речових прав на предмет договору дарування».

Відповідно ст. 726 ЦК України доповнити частиною другою в такій редакції: «Особа, на користь якої встановлено обтяження речових прав на дарунок, має право вимагати виконання обов'язку обдарованим».

Така правова конструкція дасть змогу оптимально забезпечити інтереси дарувальника і відповідає моральним засадам суспільства. Адже непоодинокі випадки в судовій практиці, коли обдарований, набувши права власності на дарунок, в тому числі від людей, з якими перебуває в родинних відносинах, здійснює свої повноваження всупереч ч. 2 ст. 319 ЦК України, згідно з якою при здійсненні своїх прав та виконання обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Але положення названої статті, як свідчить аналіз, на практиці суди не застосовують, оскільки законодавством не передбачено цивільно-правові наслідки порушення моральних засад суспільства власником при здійсненні свого права. Суди посилаються переважно на положення ЦК України, які встановлюють підстави недійсності та їх правові наслідки, визначаючи договори дарування недійсними як такі, що укладені під впливом обману або помилки.

Одним із видів договорів про передання майна у власність є договір ренти. Аналіз положень цивільного законодавства дає змогу дійти до висновку, що платник ренти набуває майно у власність з певними обтяженнями. У результаті право власності здійснюється ним з певними обмеженнями. Деякі з цих обтяжень, зокрема застава, у разі передання під виплату ренти земельної ділянки чи іншого нерухомого майна, мають самостійний характер і регулюються спеціальними нормами, спрямованими на забезпечення виконання зобов'язань. Більшість цих обмежень встановлені законом.

Водночас підставою виникнення обмеження права власності може бути договір ренти. При цьому слід враховувати положення законодавства, що регулює договори купівлі-продажу та дарування залежно від критерію оплатності передання майна платнику ренти.

Обмеження абсолютних прав має місце також у разі набуття права власності за договором довічного утримання (догляду). Деякі з них визначені законом, інші можуть бути встановлені договором. Так, у ст. 749 ЦК України визначаються обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду). Зокрема, у договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (піклування), якими набувач має забезпечити відчужувача.

Серед них можуть бути види догляду (піклування), які безпосередньо пов'язані з майном, що є предметом договору. Наприклад, згідно зі ст. 750 ЦК України набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій відчужувач має право проживати. В даному випадку йдеться про обмеження прав власника щодо здійснення повноважень користування. Однак зазначене обтяження не повинно реєструватися у державному реєстрі обтяжень речових прав, оскільки законом передбачена заборона відчуження предмета договору, припинення договору у зв'язку з смертю відчужувача. Коментований обов'язок виникає на підставі договору довічного утримання (догляду) і є обмеженням правомочностей власника (набувача).

Водночас не можна трактувати право відчужувача на користування житлом житловим сервітутом. У даному випадку обмеження випливає зі змісту договору і невиконання набувачем свого обов'язку може бути підставою припинення договору довічного утримання (догляду) на вимогу відчужувача або третьої особи.

Такий висновок обґрунтовується тим, що перелік речових прав встановлюється законодавством. Обов'язок забезпечити житлом відчужувача у набувача виникає відповідно до умов договору. Невиконання цього обов'язку, виходячи з правової природи відносин довічного утримання (догляду), не може мати наслідком пред'явлення вимоги до набувача щодо забезпечення житлом в примусовому порядку. Томе невиконання набувачем обов'язку забезпечення житлом відчужувача може бути підставою припинення договору довічного утримання (догляду). Разом із тим покладення такого обов'язку на набувача є обмеженням його права користування, що становить зміст права власності.

Таким чином, на підставі договорів про передання майна у власність виникає абсолютне правовідношення, змістом якого є право власника володіти, користуватися та розпоряджатися об'єктом права власності. Однак здійснення права власності у випадках, передбачених договором, може бути обмежено. Особливо це проявляється у структурі довірчої власності. Зокрема, Р. А. Майданик підкреслює взаємозв'язок прав з обмеженнями і допустимість останніх у структурі елементів довірчих відносин³. Згідно зі ст. 1029 ЦК України виникнення права довірчої власності може засвідчуватися договором управління майном. Законом чи договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя.

Так, ст. 27 Закону України «Про іпотечне кредитування операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»⁴ довірчою власністю визначається особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю, який є довірчим власником іпотечних активів. Іпотечні активи передаються у довірку власність управителя на підставі договору, укладеного між установником та управителем. Цей договір засвідчує право довірчої власності на такі іпотечні активи та встановлює обмеження цього права власності.

Правова природа довірчої власності полягає у наданні довірчому власнику речового права, обмеженого законом та договором. Довірчий власник набуває юридично права власності. Водночас зміст довірчої власності може бути обмежено договором про управління майном. Договором може бути заборонено відчуження об'єктів, які належать до складу майна, що є предметом договору, а також інші обмеження здійснення права довірчої власності.

Договір управління майном є самостійною формою здійснення права власності в інтересах інших осіб – титульних власників. На підставі договору управління майном між установником управління та управителем виникає зобов'язальне правовідношення. Водночас названий договір є підставою виникнення відносин довірчої власності, які мають абсолютний характер. Управителю делегуються повноваження власника разом з обмеженнями, передбаченими договором управління. Довірчий власник виступає суб'єктом речового права на майно, яке перебуває в довірчій власності.

Обмеження права власності можуть проявлятися в обмеженні права володіння, користування, розпорядження майном⁵. Такий підхід до обмежень права власності за якими повноваженнями декларується в працях Д. М. Генкіна⁶. На нашу думку, такий підхід для з'ясування правової природи обмежень права власності обґрунтований. Однією з підстав обмеження права власності є договір. Виходячи із свободи договору загалом сторони можуть погоджувати умови, що обмежують повноваження набувача (нового власника) щодо майна, які є предметом договірних відносин. Таким чином, сторона набутого за договором майна у власність може бути обмежена у правомочностях володіння, користування, розпорядження цим майном. Зазначені повноваження становлять зміст права власності. Основною ознакою такого роду обмежень є встановлення їх за взаємним погодженням сторін у договорах про передачу майна у власність. Обмеження окремих повноважень власника слід розглядати в контексті обов'язків набувача за договором на користь відчужувача або третьої особи. Невиконання цих обов'язків може мати наслідком застосування цивільно-правової відповідальності, а в деяких випадках – і позбавлення права власності у разі розірвання договору.

Обмеження права власності слід розглядати через призму суб'єктивних прав інших уповноважених договором осіб. Характер цих обмежень залежить від виду договору про передання майна у власність. Ці обмеження зумовлюють поведінку власника щодо здійснення права власності на набуту річ. Крім дотримання вимог законодавства власник зобов'язаний вчинити певні дії, які передбачені відповідним договором про передання майна у власність, на користь іншої сторони договору або третіх осіб. Виконання зазначеного обов'язку обмежує його права власника. Але таке обмеження є проявом волевиявлення сторін договору. І може бути змінено, скасовано або визнано недійсним за правилами, встановленими зобов'язальним правом.

Від зазначених обмежень слід відрізнити заборону щодо набуття майна. Так, Постановою Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна»⁷ встановлено заборони щодо набуття права власності фізичних та юридичних осіб, у тому числі нерезидентів, міжнародних організацій іноземних держав на зброю, боєприпаси до неї (крім мисливської та спортивної), протиградні установки, ракето – космічні комплекси, наркотичні речовини (крім медичних препаратів, рекомендованих лікарем), еталонів мір та величин тощо.

Тому не можна погодитися з позицією Є. О. Мічуріна, який відносить заборони до обмеження набуття права власності⁸. Право власності повинно існувати як абсолютне правовідношення. У такому випадку за наявності певних обтяжень, які покладаються законом або договором на власника, йдеться про обмеження речових прав.

Якщо закон забороняє набувати право власності на окремі види майна, то має місце заборона, а не обмеження речових прав. Тому положення Постанови Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна»⁹ мають обмежуючі права власності, а забороняючі.

Обмеження речових прав є складовою частиною майнових відносин. Зміст останніх становлять повноваження та обов'язки їх учасників.

Речові відносини мають абсолютний характер. Праву власника кореспондуються обов'язки невизначеного кола осіб не порушувати його права. Однак у суспільному житті виникають ситуації, коли правомочності власника можуть бути зружені. Це можливо на основі волевиявлення самого власника, внаслідок приписів законодавства, рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Обмеження речових прав у перелічених випадках здійснюється з підстав та в порядку, передбаченому законодавством.

Обмеження можуть стосуватися не тільки права користування, а й інших правомочностей, що становлять зміст права власності. Зокрема, це стосується права володіння, яке Цивільний кодекс України передбачає серед речових прав. Перебування речі у фактичному владарюванні у іншої особи обмежує відповідну правомочність власника.

Таким чином, у нинішньому цивільному праві питання регламентації обмежень речових прав є дуже актуальним. При цьому правове регулювання цих обмежень має суперечливий характер. Назріла нагальна потреба встановлення системного законодавчого механізму регулювання переходу речових прав, а також їх обмежень. Такий підхід забезпечить захист прав та інтересів не лише безпосередніх учасників договірних правовідносин, а й третіх осіб, які знатимуть як про обсяг повноважень нового власника, так і про межі їх здійснення (обмеження речових прав).

Це дасть змогу, з одного боку, запобігти необґрунтованому обмеженню всупереч чинному законодавству суб'єктивного цивільного права, з іншого, – забезпечуватиме законодавчий та обґрунтований підхід до встановлення обмежень речових прав у добровільному порядку на підставі цивільно-правових договорів.

У нинішніх умовах норми про обмеження речових прав містяться в різних актах законодавства, що часто призводить до суперечливого трактування їх положень. Наслідком може бути порушення законних прав та інтересів фізичних і юридичних осіб.

Тому необхідно уніфікувати положення, які регулюють обмеження речових прав у праві власності з урахуванням їх правової природи та добровільності їх встановлення на підставі договорів про передання майна у власність.

¹ Породько В. Умови правомірності обмежень житлових прав громадян // Право України. – 2005. – № 10. – С. 62.

² Камышанский В. П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право. – М., 2003. – С. 9.

³ Майданик Р. А. Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві // Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.03. Цивільне право, цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право. – К., 2003. – С. 13.

⁴ Закон України «Про іпотечне кредитування операцій з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1.

⁵ Непийвода В., Голленчорст С. Охоронні обмеження як ефективний інструмент захисту природної та історичної спадщини: досвід США // Право України. – 2000. – № 12 – С. 109.

⁶ Генкин Д. М. Некоторые вопросы теории права собственности // Ученые записки: Всесоюзный юридический институт. – М., 1959. – Вып. № 9. – С. 21.

⁷ Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 35. – Ст. 517.

⁸ Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект). – Х.: Юрsvіт, 2008. – С. 290.

⁹ Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 35. – Ст. 517.

Резюме

Кубара У. М. Обмеження речових прав на підставі договорів про передання майна у власність.

У статті досліджено питання обмеження речових прав на підставі договорів про передання майна у власність. Проаналізовано зміст та правову природу договорів про передання майна у власність у контексті обмеження речових прав. Надано рекомендації щодо вдосконалення законодавчого регулювання з цього питання.

Ключові слова: право власності, відчужувач, набувач, дарування, рента.

Резюме

Кубара У. М. Ограничение вещественных прав на основании договоров о передаваемости имущества в собственность.

В статье исследован вопрос ограничения вещественных прав на основании договоров о передаваемости имущества в собственность. Проанализирована содержание и правовая природа договоров о передаваемости имущества в собственность в контексте ограничения вещественных прав. Даны рекомендации относительно совершенствования законодательного регулирования по этому вопросу.

Ключевые слова: право собственности, отчуждатель, приобретатель, дарование, рента.

Summary

Kubara U. Limit of material rights on founding of agreements on transferrability in property.

In this article the question of limitation of material rights is investigational on the basis of agreements on transferrability of property in property. Maintenance and legal nature of agreements are analysed on transferrability of property in property in the context of limitation of material rights. Recommendations are given in relation to perfection of the legislative adjusting on this question.

Key words: right of ownership, alienor, to acquire, talent, rent.

Отримано 10.06.2013

УДК 347.1

В. С. ЛОГВІН

Віктор Сергійович Логвін, здобувач Харківського національного університету внутрішніх справ

ПОНЯТТЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

Наразі в законодавстві широко використовується термін «нежитлове приміщення». Проте, не дивлячись на це, саме поняття нежитлового приміщення або нормативно не сформульоване, або використовується у вузькому значенні – тільки щодо нежитлових приміщень, які розташовані в житловому будинку. Узагальненого визначення поняття нежитлового приміщення, яке охоплює одночасно нежитлові приміщення у житловій та нежитловій сфері не існує.

Недоліки законодавства є однією з причин виникнення проблем правозастосовчого характеру, а також служать підґрунтям для дискусії про існування нежитлового приміщення як самостійного об'єкту цивільних прав і його правову природу.

До проблемних питань правового режиму нежитлових приміщень звертали увагу у своїх роботах такі вчені, як М. К. Галянтич, О. В. Демченко, С. О. Зубков, Є. О. Мічурін та ін. У той же час вироблення загального наукового підходу до поняття нежитлового приміщення і концепції правового режиму нежитлових приміщень, що знаходяться у житлових та нежитлових будівлях залишилися за межами даних робіт, що зумовлює актуальність цієї статті.

Отже, метою статті є визначення поняття категорії «нежитлове приміщення», що поєднує нежитлові приміщення у житловій та нежитловій сфері.

Визнання нежитлових приміщень самостійними об'єктами права стало можливим завдяки прийняттю Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹. У ч. 1 ст. 5 Закону нежитлове приміщення поряд із будівлею, квартирою та іншими об'єктами прямо назване в числі самостійних об'єктів нерухомості. Проте, ні визначення поняття нежитлового приміщення, ні критеріїв виділення його як самостійного об'єкта права у законодавстві не наводиться. У той же час необхідність визначення таких критеріїв очевидна, оскільки для регулювання майново-правових відносин у сфері нерухомості потрібно законодавчо визначити, наявність яких ознак у майнового об'єкту дозволяють віднести його до самостійного об'єкту нерухомості і застосовувати відносно нього норми, законодавчо встановлені для нерухомого майна.

У юридичній літературі відношення до поняття «нежитлове приміщення» можна характеризувати як дискусійне, таке, що відрізняється іноді полярними думками. Причому в основному автори дискутують щодо правового режиму нежитлового приміщення, обходячи питання його дефініції. Так, учені які заперечують визнання нежитлових приміщень самостійними об'єктами цивільних прав, наводять різні аргументи в обґрунтування своєї позиції². По-перше, наголошується, що в цивільному законодавстві приміщення не зазначаються як об'єкти нерухомого майна, що зумовлено відсутністю у них такої найважливішої ознаки нерухомого майна, як міцний зв'язок із землею³. По-друге, приміщення – це не просто частини будівель, а частини, що не існують поза будівлями і без будівель⁴. По-третє, нежитлові приміщення можуть складатися з окремих приміщень, які також одночасно не можуть вважатися самостійними об'єктами⁵.

Звідси наводиться різне визначення поняття «нежитлове приміщення». Зокрема, О. А. Артюхова пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості, як нежитловий комплекс⁶. С. О. Зубков зауважує на недоречності такої назви і пропонує дати таку назву комплексу нежитлових приміщень як секція будівлі⁷.

Інші цивілісти і правозастосувачі визнають нежитлові приміщення об'єктами цивільних прав⁸. Проте і серед них немає однозначності щодо поняття нежитлових приміщень в площині співвідношення з будівлею. Так, згідно однієї точки зору нежитлові приміщення слід розглядати як індивідуально визначені об'єкти, відмінні від будівель⁹. Згідно іншої – приміщення є функціональною частиною будинків, споруд або будівель, відокремленою від інших функціональних частин фізичними межами, які не мають розривів. Зокрема,