**Пляцко Уляна Михайлівна. Обмеження речових прав.- Дисертація канд. юрид. наук: 12.00.03, НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. - Київ, 2014.- 218 с.**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ім. ІВ. ФРАНКА**

*На правах рукопису*

 **ПЛЯЦКО Уляна Михайлівна**

УДК 347.2/.3

**ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ**

Спеціальність - 12.00.03 (цивільне право і цивільний процес;

сімейне право; міжнародне приватне право)

Дисертація на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

**Науковий керівник:**

**Коссак Володимир Михайлович**

 **доктор юридичних наук, професор**

**заслужений юрист України**

Львів - 2014

ЗМІСТ

ВСТУП……………………………………………..………………………............3

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ

* 1. Речове право як юридична категорія...…………….….............................11
	2. Правова природа обмеження речових прав..…………............................28

Висновки до розділу 1.……………………..……...……………….....................57

РОЗДІЛ 2. ПРАВОЧИН ЯК ПІДСТАВА ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ

2.1. Методологічні засади дослідження обмежень речових прав….................60

2.2. Обмеження речових прав на підставі правочинів про передання

майна у власність………………………………………………..…....................77

2.3. Обмеження речових прав власника за договорами про передання

майна в користування...........................................................................................99

Висновки до розділу 2.…………………………..……………..…....................125

РОЗДІЛ 3. ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НОРМАМИ ЗАКОНОДАВСТВА

АКТАМИ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

3.1. Обмеження речових прав нормами законодавства……….…..................129

3.2. Обмеження речових прав на підставі актів органів державної

влади та місцевого самоврядування………………...….…….….....................160

Висновки до розділу 3.………………………………..……………..................189

ВИСНОВКИ…………………………..………………………………...............192

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ….…………………................ .........197

**ВСТУП**

**Актуальність теми.** Речові права є складовою частиною суб’єктивних цивільних прав учасників цивільних правовідносин. Разом з іншими інститутами цивільного права абсолютні відносини забезпечують майнові інтереси суб’єктів цивільного права. Здійснення права власності та інших речових прав, з одного боку, має абсолютний характер, а з іншого – не повинно порушувати прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб. Тому з’ясування правової природи обмеження речових прав та підстав встановлення обмеження з метою недопущення порушення прав інших осіб займає важливе місце як в теорії цивілістики, так і в практичній діяльності.

В Цивільному кодексі України відсутні норми, які безпосередньо регулюють питання обмеження речових прав. Розпорошеність норм, що встановлюють підстави та порядок обмеження речових прав, по різних нормативних актах, не забезпечує їх єдності щодо розкриття правової природи обмежень речових прав та правозастосування відповідних норм. Це доволі часто призводить до необгрунтованого звуження обсягу правомочностей суб’єктів речових прав.

Проблемам права власності, обмеження майнових прав, правової природи речових прав, підстав та критеріїв обмежень присвячувались роботи вчених – правознавців І.Ю. Аккуратова, С.С. Алексєєва, С.С. Бичкової, І.В. Венедиктової, В.В. Галюк, Ю.С. Гамбарова, В.П. Грибанова, Д.М. Генкіна, О.В. Дзери, В.Н. Дурденевського, Н.С. Кузнецової, В.П. Камишанського, В.М. Коссака, О.О. Михайленка, Р.А. Майданика, А.В. Малько, Є.О. Мічуріна, В.М. Мартина, Н.С. Малеїна, В.І. Нагнибіди, О.В. Осинської, С.О. Погрібного, О.В. Розгон, П.М. Рабіновича, Є.А. Суханова, С.Я. Фурси, В.В. Цюри, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишки, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щеннікової, О.О. Юрченко, О.С. Яворської, Г.Б. Яновицької та ін.

Речові права займають важливе місце в абсолютних правовідносинах, є складовим елементом відносин власності. Водночас, речові права можуть надаватися іншій особі, обмежуючи спектр повноважень власника. Теоретичний та практичний інтерес становить з’ясування співвідношення приватних та публічних інтересів як критеріїв обмеження речових прав.

Незважаючи на певні, встановлені законом, особливості здійснення окремих видів речових прав, останні мають різну правову природу, їм властиві неоднакові підстави встановлення обмежень. Зазначені обставини в багатьох випадках існують внаслідок недосконалого правового механізму регулювання здійснення та обмеження речових прав. З цим пов’язується актуальність предмета дослідження, яке має на меті розв’язання теоретичних та правозастосувальних проблем, пов’язаних з обмеженням речових прав. Вирішення цих питань сприятиме удосконаленню нормативної бази та уніфікації судової практики.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертацію виконано в межах науково-дослідної проблематики кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка на 2009-2011 рр. “Гармонізація цивільного законодавства з правом Європейського Союзу” (номер державної реєстрації 0109U004333), та на 2012- 2014 рр. “Удосконалення механізму правового регулювання у світлі новелізації цивільного законодавства” (номер державної реєстрації 0112U003754).

**Мета і задачі дослідження.** *Метою* дисертаційного дослідження є розробка теоретичних засад обмеження речових прав, а також вирішення теоретичних та практичних проблем, пов’язаних з обмеженнями речових прав у цивілістичних відносинах. Мета дослідження конкретизується в її *задачах*:

- проаналізувати стан дослідження проблем, пов’язаних з обмеженням речових прав у науці цивільного права;

* визначити поняття та правову природу обмеження речових прав;
* розглянути елементи правового механізму обмеження речових прав;
* узагальнити наукові підходи до класифікації обмежень речових прав та визначити основні критерії здійснення класифікації обмежень речових прав;
* виявити суперечності в нормативно-правовій базі регулювання обмеження речових прав;
* визначити підстави обмеження речових прав;
* узагальнити досвід встановлення обмежень речових прав та судову практику щодо особливостей обмеження речових прав;
* обґрунтувати пропозиції до чинного законодавства щодо вдосконалення правового регулювання встановлення обмежень речових прав.

*Об’єктом* дослідження є суспільні відносини, що складаються у процесі встановлення обмежень речових прав, що безпосередньо впливає на обсяг прав учасників речових правовідносин.

*Предметом* дослідження є система правових норм, що визначають підстави та критерії обмеження речових прав, судова практика їх застосування, наукова доктрина у сфері регулювання речових прав.

**Методи дослідження.** Методологічною основою дослідження стали загальнонаукові (діалектичний, аналогія, узагальнення, аналіз і синтез) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, лінгвістичний, історико-правовий, формально-логічний, системно-структурний тощо). *Діалектичний метод* пізнання дозволив визначити правову природу речових прав. За допомогою *методу узагальнення* було виявлено загальні тенденції застосування норм, що регулюють підстави обмеження речових прав. *Методи аналізу і синтезу* застосовувалися у дослідженні правових норм, що визначають речові права і встановлюють механізми їх здійснення. Застосування *порівняльно-правового методу* дозволило визначити особливості обмеження речових прав різних видів. *Лінгвістичний метод* використано для з’ясування змісту та етимологічного походження термінів, властивих речовим відносинам. Застосування *історико-правового методу* дало змогу визначити динаміку становлення і розвитку теоретичної думки та законодавства у сфері обмеження речових прав. *Формально-логічний метод* дозволив сформулювати положення, спрямовані на вдосконалення механізму правового регулювання речових прав. З допомогою *системно-структурного методу* було сформульовано низку пропозицій до положень чинного законодавства.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у тому, що робота є одним з перших в юридичній науці України досліджень обмеження речових прав. До положень, що становлять наукову новизну, належать зокрема, такі:

*Уперше:*

1. висловлено пропозицію класифікації обмежень речових прав за критерієм підстави виникнення обмеження, а саме: обмеження речових прав нормами законодавства, обмеження речових прав на підставі актів органів державної влади, місцевого самоврядування та обмеження речових прав на підставі правочину;
2. виокремлено критерії розмежування речових і зобов’язальних прав. Визначено, що реалізація будь-якого речового права не залежить від дій інших осіб, натомість у сфері зобов’язального права задоволення інтересів уповноваженої особи відбувається насамперед у результаті дій зобов’язаної особи;
3. сформульовано поняття обмеження речових прав як звуження обсягу можливостей щодо реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження майном, що встановлюється як з волі власника, так і незалежно від його волі;
4. з’ясовано правову природу та розкрито зміст обмеження речових прав через обов’язки суб’єктів речових правовідносин щодо утримання від вчинення певних дій з метою не порушення прав та інтересів інших осіб;
5. обґрунтовано висновок, що спільним для всіх видів обмежень речових прав цивільно-правовим наслідком є обмеження окремих правомочностей власника. Інші особи (невласники) в рамках закону та на підставі окремих правочинів здійснюють реалізацію окремих повноважень власника на власний розсуд, тим самим обмежуючи власника у можливостях здійснювати право власності за своєю волею та незалежно від інших осіб;
6. визначено, що вчинення дій, які становлять зміст обов’язку обдаровуваного у разі прийняття дарунка, не можна трактувати як дії майнового характеру, які суперечать правовій природі договірних відносин дарування. На підставі цього твердження запропоновано внести зміни до ст. 725 та ст. 726 ЦК України;
7. встановлено, не можна трактувати право відчужувача на користування житлом за договором довічного утримання (догляду) житловим сервітутом. В даному випадку обмеження випливає зі змісту договору, і невиконання набувачем свого обов’язку може бути підставою припинення договору. Дане положення обгрунтовується тим, що перелік речових прав встановлюється законодавством;
8. аргументовано необхідність законодавчого встановлення строку, протягом якого наймодавець не має права продати річ – предмет найму після повідомлення наймача та правові наслідки порушення обов’язку наймодавцем, запропоновано відповідні зміни до ст. 777 ЦК України.

*Удосконалено:*

1. теоретичні положення суті обмеження речових прав, що повинно трактуватися як виняток та може мати місце лише у випадках, передбачених законодавством, або за взаємною згодою сторін;
2. визначення змісту поняття обмеження речових прав через призму повноважень, які становлять зміст права власності, а саме: володіння, користування та розпорядження.

 *Дістали подальший розвиток:*

1. теорія розмежування понять “обмеження” та “обтяження” в контексті визначення поняття обмеження речових прав. “Обмеження” можна охарактеризувати як звуження змісту та обсягу майнових прав особи. “Обтяження” можуть мати місце в правовідносинах, змістом яких є право інших осіб на чуже майно, тобто на майно, яке не належить цим особам на праві власності;
2. положення про співвідношення права спільної власності з обмеженням речових прав. Правовий режим спільної власності передбачає необхідність вирішення співвласниками питань стосовно повноважень щодо спільного майна тільки за взаємною згодою. Ця умова є стримуючим фактором реалізації кожним із співвласників своїх прав;
3. концепція про залежність характеру цивільно-правових наслідків обмежень речових прав від змісту договору про встановлення такого обмеження, а також від особливостей нормативно-правового регулювання відповідних відносин.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у тому, що сформульовані у роботі положення та висновки щодо речових прав та їх обмежень доповнюють теорію цивільного права і можуть надалі використовуватися як з науково-теоретичною, так і з навчальною та практичною метою.

Матеріали дисертаційного дослідження можна застосовувати для вдосконалення законодавства, нормами якого регулюється питання обмеження речових прав. Деякі висновки та пропозиції, викладені у дослідженні, мають дискусійний характер та можуть бути основою для подальших наукових досліджень.

**Апробація результатів дисертації.** Основні результати дослідження теоретичного та практичного характеру було оприлюднено на таких міжнародних, всеукраїнських та регіональних науково-практичних конференціях: I Всеукраїнській науковій історико-правовій конференції молодих учених “Питання державотворення в Україні та зарубіжних країнах на різних етапах історії” (м. Харків, 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Реформування національного та міжнародного права: перспективи та сьогодення” (м. Oдеса, 29-30 вересня 2011 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції “Правовий вимір сучасних реформаційних процесів в Україні” (м. Львів, 21-22 жовтня 2011 р.); Міжнародній науковій конференції “Осінні наукові читання” (м. Київ, 22 листопада 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Основні напрями реформування законодавства України в умовах розбудови демократичної держави” (м. Харків, 12-13 жовтня 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні питання державно-правового будівництва України: сучасний період” (м. Львів, 02-03 листопада 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Теорія і практика сучасної правотворчої та правозастосовної діяльності” (м. Харків, 9-10 листопада 2012 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “VIII Прибузькі юридичні читання” (м. Миколаїв, 23-24 листопада 2012 р.); XVIII регіональній науково-практичній конференції “Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні” (м. Львів, 26-27 січня 2012 р.); Міжнароднй науково-практичнй конференції “Правове забезпечення політики держави на сучасному етапі її розвитку” (м. Донецьк, 20-21 квітня 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Міжнародні та національні правові виміри забезпечення стабільності” (м. Львів, 19-20 квітня 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Вплив юридичної науки на розвиток міжнародного та національного законодавства” (м. Харків, 21-22 березня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні питання розвитку та взаємодії публічного та приватного права” (м. Львів, 28-29 березня 2014 р.).

**Публікації.** Основні теоретичні положення та наукові результати дисертації опубліковано у 6 наукових статтях, 5 з яких – це статті у наукових фахових виданнях України та 1 – в іноземному виданні, тезах 13 доповідей на науково-практичних конференціях.

**Структуру дисертації** визначено, виходячи з предмета та об’єкта дисертаційного дослідження, і обумовлено поставленими метою та задачами дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, семи підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації – 218 сторінок, з яких 22 сторінки – список використаних джерел (211 найменувань).

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової задачі, що виявилось у комплексному дослідженні обмеження речових прав. Узагальнені основні висновки здійсненого дослідження.

1. Обмеження речових прав є самостійним елементом механізму правового регулювання поряд з дозволяючими, зобов’язуючими та забороняючими приписами. Обмеження речових прав об’єктивно зумовлені необхідністю гармонізації відносин суб’єктів цивільного права, якщо в інший спосіб досягти цього неможливо. Обмеження речових прав повинно трактуватися як виняток. Тому обмеження речових прав може мати місце лише у випадках, передбачених законодавством, або за взаємною згодою сторін.
2. Обмеження права власності здійснюється в частині окремих правомочностей, що становлять зміст права власності. Отже, право власності в цілому залишається непорушним. Водночас, інші особи (невласники) в рамках закону та на підставі окремих правочинів здійснюють реалізацію окремих повноважень власника на власний розсуд, тим самим обмежуючи власника у можливостях здійснювати абсолютне право власності за своєю волею та незалежно від інших осіб.
3. Дослідження питання обмеження речових прав проведено з огляду на вплив встановлення обмежень на обсяг прав учасників речових правовідносин. У сфері речових прав вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її власні дії, підпорядковані виключно положенням закону, натомість у сфері зобов’язального права задоволення інтересів уповноваженої особи відбувається, насамперед, в результаті дій зобов’язаної особи. У цьому й полягає принципова відмінність речових прав від зобов’язальних, у тому числі тих, які мають об’єктом індивідуально визначені речі.
4. Класифікацію обмежень речових прав, яка лягла в основу структури дисертаційного дослідження, проведено за критерієм підстави виникнення таких обмежень. Таким чином, за підставою виникнення обмежень речових прав, можна виділити обмеження, що виникають на підставі нормативно-правових актів (тобто такі, що мають примусовий, директивний характер та прямо передбачені у законодавстві України); обмеження, які встановлюються актами органів державної влади та місцевого самоврядування (в межах компетенції відповідного органу чи посадової особи); обмеження речових прав, що виникають на підставі правочину як акту волевиявлення. Окремо можна говорити про обмеження, які виникають на підставі судових рішень. Проте, оскільки суд виносить рішення, керуючись чинним законодавством України, то і в даному випадку йдеться про обмеження речових прав нормами законодавства.
5. В науковій літературі та законодавстві використовуються терміни “обмеження” та “обтяження” речових прав. Термін “обмеження” щодо речових прав значно ширший порівняно з терміном “обтяження”. Обмеження можна охарактеризувати як звуження змісту та обсягу майнових прав особи. Обтяження, своєю чергою, можуть мати місце в правовідносинах, змістом яких є право інших осіб на чуже майно, тобто на майно, яке не належить цим особам на праві власності. Відповідно, права осіб на майно, власниками якого вони не є, виступають як обтяження відносно права власності на це майно для власника та інших осіб, тим самим обмежуючи власника у можливості здійснювати право власності на свій розсуд.
6. Під поняттям обмеження речових прав слід розуміти звуження обсягу можливостей щодо реалізації правомочностей володіння, користування, розпорядження майном, що встановлюється як з волі власника на підставі правочинів, так і незалежно від волі власника нормами законодавства та актами органів державної влади та місцевого самоврядування в межах їх компетенції.

7. На підставі правочинів про передання майна у власність може мати місце обмеження правомочностей володіння, користування, розпорядження майном. Основною ознакою такого роду обмежень є встановлення їх за взаємним погодженням сторін в договорах про передання майна у власність. Окрім 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 права власника.

8. Договори про передання майна в користування мають двоякий характер. З одного боку, вони є правовою формою обмеження речових прав власника, з іншого, – виникнення певних правомочностей, встановлених договором для користувача. До названих правових форм за своєю правовою природою належать договірні конструкції, які є підставою виникнення речових прав на чуже майно. Особливість полягає у тому, що відносини між власником та набувачем речового права, крім положень зобов’язального права, регулюватимуться також нормами речового права.

9. Речові права можуть бути обмежені нормами законодавства. Особливість полягає в тому, що такі обмеження встановлюються імперативними нормами, які застосовуються органами державної влади та територіального самоврядування. Тому, з одного боку, положення закону обмежують речові права, а з іншого – не допускають свавілля органів державної влади та місцевого самоврядування. Це стосується і нормотворчої діяльності органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування. Обмежуючи права особи в громадянському суспільстві, законодавець охороняє права інших членів суспільства, узгоджуючи їх інтереси.

10. Обмеження, встановлені законом, стосуються також окремих правомочностей розпорядження власником річчю, переданою в найм (переважне право на переукладення договору на новий строк, переважне право купівлі предмета

найму). Цивільний кодекс України обмежує право розпорядження наймодавця-власника предметом найму, встановлюючи переважне право наймача на купівлю об’єкта оренди. Необхідно законодавчо встановити строк, протягом якого наймодавець не має права продати річ **–** предмет найму після повідомлення наймача та правові наслідки порушення обов’язку наймодавцем.

11. Державні органи, компетенція яких допускає обмеження речових прав у приватній сфері, повинні бути чітко визначені в законодавстві. Це дасть змогу не допустити порушення суб’єктивних цивільних прав учасників приватних відносин. Необхідно також чітко визначати повноваження органів державної влади у сфері реалізації правомочностей, пов’язаних зі здійсненням речових прав. Обмеження речових прав повинно грунтуватися на законодавчій базі.

12. Запропоновано зміни до Цивільного кодексу України:

1) З метою забезпечення стабільності речових відносин та визначення обсягу і характеру їх обмежень, необхідно ст. 402 ЦК України “Встановлення сервітуту” доповнити частиною четвертою такого змісту: “У разі зміни власника земельної ділянки або особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут на підставі договору, права та обов’язки сторін за договором є чинними протягом строку дії договору для правонаступників”. Такий порядок правонаступництва необхідно передбачити в ЦК України і для відносин з надання речових прав емфітевзису та суперфіцію, що виникають на підставі договору;

2) Доповнити частину 1 статті 725 ЦК України “Обов’язок обдаровуваного на користь третьої особи” реченням такого змісту:

“Договором дарування може бути встановлено обтяження речових прав на предмет договору дарування на користь дарувальника або третіх осіб”;

3) Доповнити статтю 726 ЦК України “Правові наслідки порушення обдаровуваним обов’язку на користь третьої особи” частиною другою в такій редакції:

“2. Особа, на користь якої встановлено обтяження речових прав на дарунок, має право вимагати виконання обов’язку обдаровуваним”. Така правова конструкція дозволить оптимально забезпечити інтереси дарувальника і відповідає моральним засадам суспільства;

4) Необхідно законодавчо встановити строк, протягом якого наймодавець не має права продати річ - предмет найму після повідомлення наймача та правові наслідки порушення обов’язку наймодавцем. Тому слід доповнити останній пункт ст. 777 ЦК України “Переважні права наймача” частиною у такій редакції:

“Якщо протягом місяця після письмового повідомлення наймодавцем про умови продажу наймач не повідомить про згоду придбати предмет найму, наймодавець реалізує право розпорядження ним на власний розсуд. У разі порушення наймодавцем цього терміну наймач може вимагати переводу на нього прав та обов’язків покупця протягом одного року”;

5) Оскільки законодавством чітко не визначено механізм виконання обов’язків, що можуть бути покладені на набувача за спадковим договором після смерті відчужувача, то пункт 3 ст. 1307 ЦК України “Забезпечення виконання спадкового договору” слід доповнити реченням такого змісту:

“У разі невиконання набувачем обов’язку, передбаченого спадковим договором, який полягає в обмеженні його речових прав, нотаріус, особа, на яку покладено контроль за виконанням спадкового договору, або особа, на користь якої встановлено обмеження речових прав, мають право вимагати примусового виконання обов’язку набувачем”.