

УДК347.234 (4/9)

**Кізов Сергій Андрійович,**

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

## ПОНЯТТЯ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ПРАВІ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

**Постановка проблеми.** Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (1950 р.), ратифікованою Законом від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР, зокрема ст. 1 Першого протоколу до неї (1952 р.) передбачено право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном, не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Гарантії здійснення права власності та його захисту закріплено й у вітчизняному законодавстві. Так, відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Аналіз сучасного цивільного законодавства дає підстави стверджувати, що абсолютність прав власника зовсім не означає, що ніхто і ніколи не може їх обмежити. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону, але зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства та інтересів інших учасників відносин. Він не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності осіб, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена, власник може бути зобов'язаний надати можливість користування його майном іншим особам, але лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

**Метою статті** є дослідження категорії «обмеження права власності» у праві зарубіжних країн і вплив цих положень на формування у національне право України.

**Стан дослідження теми.** Дореволюційне право представлено дослідженнями: К. Анненкова, Е.В. Васьковського, Ю.С. Гамбарова, Д.Д. Грімма, В.В. Єфімова, Д.І. Мейєра, С.А. Муромцева, К.П. Победоносцева, І.А. Покровського, В.І. Синайського, І.М. Тютрюмова, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича та інших. Тематиці статті також відповідають теоретичні погляди, відображені в роботах зарубіжних дослідників: Ю.С. Барона, Г. Дернбурга, Р. Ієрінга, У. Матеї, Ж. де ла Морандьєра, К. Савінї, Л. Еннекцеруса та інших.

У наведених роботах розглядається обмеження права власності на майно, що існували в римському праві, в праві зарубіжних країн. Праці представляють інтерес для порівняльно-правового дослідження, розуміння витоків виникнення категорії обмеження права власності у сучасному цивільному праві. Роботи даних вчених містять фундаментальні висновки про природу обмежених прав на майно, що відображають їх специфіку.

**Виклад основного матеріалу.** Концепція речових прав йде корінням в глибоку старовину, коли вже за часів Стародавнього Риму з'явилися перші різновиди цих прав: сервітути, емфітевзис, узуфрукт, іпотека та інші. [1; 2]. «Римський» етап розвитку відносин власності характеризується свободою власності, що нічим не пов'язана. А тому, для даного етапу законодавчого закріплення обмежень права власності, було характерно наявність вузького кола прав на чужу річ (обмежених речових прав), бо будь-які обмеження власності, згідно з римсько-правовою концепцією, повинні бути доведені [3]. Разом з тим встановлення кола даних обмежень не пов'язувалось римськими юристами з визначенням категорії «речове право», яке поділялося на право власності і «права на чужу річ». Це, ймовірно, і наклало відбиток на всю подальшу історію розвитку теорії речових прав (права власності та інших прав на чужу річ).

В законодавствах країн континентального права того часу і в теорії цивільного права речові права класифікувалися на дві групи: в одну входило право власності, а в іншу – все решта, що об'єдналися загальною ознакою про те, що це права на чужі речі.

Категорія речових прав в їх сучасному розумінні з'явилася в континентальному європейському праві на початку XIX ст. в межах створеного німецькими юристами пандектного вчення. Одним з родоначальників цього вчення і, відповідно, теорії речових прав поряд з Ф.К. фон Савіні став професор Гейдельберзького університету А. Тібо. В своїх підручниках пандектного і римського права він чи не першим піддав переконливій критиці поширену тоді думку про існування в римському праві «розділеної власності», довівши протиріччя римським джерелам відповідних положень глоссаторів. На цій підставі А. Тібо обґрунтував необхідність відмови від основної в феодальному праві ідеї «розділеної власності» і визнання поряд з правом власності (на землю) інших речових прав на чужу річ.

Обтяженням права власності в контексті прав на чуже майно можна вважати законодавчо передбачену можливість встановлення обмежених речових прав. Речові права на чуже майно – права, які, в певному обсязі надаються особі на річ, яка є власністю іншої особи, можливість безпосередньо її використовувати для задоволення своїх особистісних, культурних, господарських чи інших потреб [4].

Це протиставлення – «своїї» і «чужий» речі відповідало тієї відмінності в самому обсязі і характері прав, що дозволяє характеризувати право власності, як найбільш широке і всебічне речове право, на противагу іншим, більш спеціалізованим речовим правам (наприклад, праву користування чужою річчю в певному відношенні, як право проходу через чужу ділянку і тощо; праву звернення стягнення на річ в разі незадоволення за зобов'язанням, забезпеченому нею, і тощо).

Об'єктивна необхідність в існуванні речових прав зумовлює їх законодавче закріплення в зарубіжному законодавстві. Аналіз джерел початку минулого століття свідчить про серйозні розробки в досліджуваній області та наявності фундаментального наукового потенціалу для цивілістів XX століття. Так, феодальна середньовічна Європа була періодом розквіту прав на чужу річ (обмежених речових прав), тут склалася ціла система обмежень (обмежених) прав на майно, хоча категорія речового права (права власності та інших прав на чужу річ) не отримала свого законодавчого та наукового закріплення [5, с. 243-334; 6, с. 259-263; 7, с. 421-487; 8, с. 69].

В цей період з'являється така економіко-правова категорія, як фео́д, або льо́н – земельне володіння. Умовами надання васалові від сеньйора земельного володіння були виплата грошей, обробка землі, виступ зі зброєю і т.і. Конгломерат римських правових інститутів з феодальними заклало основи вчення про розщеплену власність, яке набуло великого поширення в європейських країнах аж до Нового часу.

Типовим для іноземних законодавств може вважатися визначення art. 544 франц. Цивільного кодексу: «Собственность есть право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным способом, лишь бы не было пользования воспрещенного законами или правительственными распоряжениями» [9, с. 421-487]. Закладена в цьому визначенні Закону думка була переважаючою і в теоретичних дослідженнях власності.

Феодальне право, подібно давньому римському праву, не містило чіткого розмежування між правом власності і іншими правами на речі (сам термін «власність» з'явився в Німеччині лише в XIII-XIV ст.) [6], що відкривало широку можливість співіснування кількох близьких за змістом майнових прав «власності» на одну і ту ж річ.

Обмеження права власності в європейських континентальних правопорядках виникли і розвинулись у зв'язку з необхідністю юридично забезпечити економічно необхідну участь не власників у користуванні вже присвоєної власниками чужої нерухомості, особливо – земельних ділянок. Адже кількість принагідної для використання землі самою природою є обмеженою, відносно невеликою, тоді як для ведення господарської та іншої діяльності земля необхідна багатьом особам, котрі не є власниками земельних ділянок (що і тягне об'єктивно обумовлене публічними інтересами обмеження повноважень їхніх власників). Тому майже всі обмежені речові права (за винятком права застави та притримання) мають об'єктом нерухоме майно (речі), тоді як об'єктом права власності є й рухомі речі [11].

Результатом вирішення проблеми користування одним об'єктом –земельною ділянкою, декількома користувачами, і стала розробка пандектним правом категорії обмежених речових прав (*begrenzte Sachenrechte*), що протиставляють зобов'язальному праву вимоги, що найчастіше випливає з договорів.

Дана загальна категорія замінила собою різні феодальні титули («права власності») на землю і поряд з правом власності склала єдине цивільно-правове поняття речового права (*Sachenrecht, dingliches Recht*). До нього пандектистами були віднесені різні права на земельну нерухомість,

здійснювані уповноваженими особами безпосередньо, без будь-яких дій з боку зобов'язаних осіб: сервітути, узуфрукт, емфітевзис і суперфіції (що склали групу речових «прав користування» чужими речами – *Nutzungsrechte*), а також застава як право за певних умов продати чужу, в тому числі нерухому річ, (віднесену тому до групи «прав реалізації» чужої речі – *Verwertungsrechte*). Потім до них додалися «права придбання» чужої речі (*Erwerbsrechte*), наприклад «право присвоєння» результатів полювання при здійсненні «мисливського сервітуту» і переважне право покупки нерухомості (земельної ділянки), в тому числі при встановленні часткової власності на відповідний об'єкт.

Сьогодні для загального визначення обмежених речових прав і речових обмежень (обтяжень) прав на нерухоме майно в зарубіжній англосовній літературі, як правило, використовується термін *land burdens*.

З аналізу законодавства та правової доктрини країн континентальної Європи науковці роблять висновок про існування певних ознак обмежених речових прав на майно, які властиві праву всіх держав континентальної правової системи:

- 1) особливий об'єкт – земельну ділянку, що належить не власнику;
- 2) речево – правовий характер даних прав;
- 3) визначеність змісту обмежених прав на земельні ділянки, що дає можливість відмежовувати їх від права власності;
- 4) абсолютний захист цих прав;
- 5) закріплення цих прав в законодавстві;
- 6) обов'язкова державна реєстрація обмежених речових прав.

Дані ознаки повинні бути закріплені законодавчо у Цивільному кодексі України, з метою ідентифікації та визнання самостійності категорії обмежених прав на земельні ділянки. Обмежені (інші речові права) – це різні за своїм змістом, так звані права на чужі речі, тобто речі, які належать на праві власності іншим особам. Ці права закріплюють за їхніми носіями окремі правомочності, які належать до правомочностей власника, однак не позбавляють останнього права власності на дану річ. Такими правами є право володіння, узуфрукт, право користування (узус), сервітути, емфітевзис, застава та ін. Їх існування обумовлене специфічним «розчленуванням» («розщепленням») права власності (виділення з нього тих чи інших правомочностей) [12].

Таким чином, вважається, що поява сучасної юридичної категорії речових прав (спочатку в німецькому пандектному праві, а потім і в європейському континентальному праві в цілому) пов'язана із забезпеченням економічно необхідної

і юридично закріпленої участі однієї особи у праві власності іншої особи на об'єкт (земельну ділянку) (в правопорядках з більш широким розумінням нерухомості – і на іншу нерухому річ). «Юридична міцність», що виключає можливість одностороннього припинення правовідносини, стала головною відмінною ознакою речового права в порівнянні з зобов'язальними правами на чужу річ [13].

Як встановлено у науковій літературі, обмежені речові права на майно закріплені в законодавствах всіх країн континентальної Європи. Також в континентальному законодавстві розроблена класична система обмежених речових прав на земельні ділянки зі структуруванням за ознакою змісту речового права на три самостійні підсистеми: обмежені речові права користування чужою земельною ділянкою – узуфрукт (право особистого користування), речові сервітути, емфітевзис (право постійного володіння і користування), право забудови; обмежені речові права переважного придбання чужої земельної ділянки (переважне право купівлі і право придбання чужої речі в майбутньому); обмежені речові права реалізації чужої земельної ділянки (забезпечувальні права) – іпотека і інші зареєстровані заставні права, речові обтяження (речові видачі). Поділ речових прав за вказаними трьома підсистемами має практичну потребу, оскільки правовий режим речового права буде залежати від класифікаційної групи.

При цьому їх види і зміст розрізняються в праві окремих держав. Виходячи з аналізу нормативних правових актів та правової доктрини, виділяють дві групи країн з різними системами обмежених речових прав.

По-перше, це держави (наприклад, ФРН, Австрія, Естонія), де система обмежених речових прав заснована на пандектній системі, з поєднанням римського і національного права. Поряд з сервітутами, правом забудови, іпотекою тут діють положення про обмежені речові права, невідомі римському праву: речові обтяження, речове переважне право купівлі, поземельний і рентний борг.

По-друге, це країни (наприклад, Франція, Бельгія, Італія, Іспанія), де система обмежених речових прав побудована переважно на положеннях римського права, зі збереженням в чинному законодавстві емфітевзису, узуфрукта, права користування як самостійних прав. Щодо співвідношення права власності та обмежених речових прав, існують ключові моменти, які встановлюють це співвідношення. По-перше, прийнято вважати, що існують правові системи, які поділяють один з двох підходів до визначення речових обмежень (обтяжень) прав. Перший підхід є уніфікованим (*uniform approach*) і передбачає загальні взаємопов'язані

стандарти для всіх речових обмежень (обтяжень) прав незалежно від їх найменування та категорії. Це, наприклад, американська модель, прийнята відповідно до Зводу правових норм про власність 2000 р. (у третій редакції). Другий підхід – фрагментарний (fragmented approach). Він передбачає самостійні правила для кожного типу речових обмежень (обтяжень) прав і застосовується в більшості європейських держав, в тому числі в Німеччині, Австрії, Франції, Бельгії, в тому числі і в Україні.

По-третє, виділяються різні концепції створення обмежених речових прав. Одні автори називають континентальну і англосаксонську моделі. В рамках першої протиставляють право власності і величезне різноманіття обмежених речових прав, а в рамках другої допускається поділ, розщеплення власності – ситуація, при якій право власності належить одночасно декільком особам, але в різних аспектах, тобто не відбувається протиставлення права власності та обмежених речових прав.

Незважаючи на зовнішнє закріплення такого протиставлення і декларування абсолютного характеру права власності французьким законодавцем, ідея розділеної власності була сприйнята в ЦК Франції.

З нині діючих цивільних кодексів явно розділена власність була закріплена лише у Загальному цивільному укладенні Австрії (ABGB) при його створенні, проте незабаром, під впливом німецької пандекти ці, ця концепція зникла з австрійського цивільного права. Концепція унітарної власності і концепція розділеної власності інакше можуть бути позначені як моделі «обмеження», «відображення» і «віднімання», «виділення». Ці моделі застосовуються в багатьох країнах, в тому числі в Нідерландах.

В сучасному зарубіжному законодавстві щодо речових прав діє принцип *numerus clausus*, згідно з яким допустимі речові обмеження (обтяження) прав на нерухомість, їх правовий режим визначаються законодавцем і не можуть довільно створюватися і формулюватися сторонами за допомогою угоди. Поняття «визначається законодавцем» слід трактувати умовно, оскільки в деяких

країнах – прихильниць принципу *numerus clausus* перелік допустимих речових обмежень (обтяжень) формально не закріплюється в законі. У такому випадку цей принцип можна визначити виходячи з того, які глави розташовані у відповідних розділах цивільних кодексів [14, с. 37].

Цей фундаментальний принцип є однією з основних розмежувальних меж між речовим і зобов'язальним правом – проголошена в зобов'язальному праві свобода договору виявляється серйозно обмеженою більшістю фундаментальних характеристик речового права, особливо принципом *numerus clausus*, що знайшли своє втілення у багатьох європейських правових системах (в Німеччині, Франції, Бельгії, Англії, Іспанії, Швейцарії та інш).

Дія цього принципу розкривається в тому, що речові права, які є абсолютними, зобов'язують утримуватися від дій, що перешкоджають їх здійсненню не тільки сторону правочинів щодо встановлення речових прав, але і всіх третіх осіб. У зв'язку з цим, щоб гарантувати дотримання таких обтяжень, необхідно однозначно визначити їх правовий режим.

Створення нових речових обмежень (обтяжень) за допомогою домовленості сторін неможливо ще й по суті – зобов'язаною стороною за такою домовленістю буде заздалегідь невизначене коло осіб, укласти договір з яким, очевидно, неможливо [10].

Крім того, вважається, що принцип *numerus clausus* сприяє спрощенню набуття обмежених речових прав і збільшення їх конкурентоспроможності, оскільки набувач може покласти на однозначно визначений правовий режим обмежених речових прав без необхідності здійснювати додаткові витрати на отримання інформації про них.

**Висновки.** Таким чином, у правових системах зарубіжних країн діють різні концепції обмежених речових прав, щодо яких встановлений законодавчо визначений правовий режим. При цьому, види і зміст обмежень розрізняються в праві окремих країн.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Барон Ю. Система римського громадянського права. СПб., 2005; Дождев Д. В. Римское частное право: [учебник для юридических вузов и факультетов] / под ред. В. С. Нерсесянца. М., 2000.
2. Римское частное право: [учебник] / под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М., 1998.
3. Римское частное право. – М. : Бек, 1994. – С. 178.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
5. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению. – М., 2004. – С. 247-334.
6. Цвайгерт К. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права / К. Цвайгерт, Х. Кетц. – М., 1998. – С. 259-263.
7. Французский гражданский кодекс / пер. с франц. АА. Жуковой и ГА. Пашковской. – СПб., 2004. – С. 421-487.
8. Залесский В.В. Преобразование института права собственности в гражданском праве Болгарии и Польши / В. В. Залесский // Аналитический обзор зарубежного законодательства. – 1998. – №4. – С. 69.
9. Французский гражданский кодекс / пер. с франц. АА. Жуковой и Г.А. Пашковской. – СПб., 2004. – С. 421-487.

10. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву: в 2т. – Т. II. – М. : Юрид. лит., 2004. – С. 117-119.
11. Гражданское право : в 4 т. – Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : [ученик]. – 3-е издание, переработанное и дополненное / под ред. Е.А. Суханова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 835 с.
12. Шимон С.І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн : навч. посібник. – К. : КНЕУ, 2004 – 220 с.
13. Сухарева Е.Р. О системе прав на чужие вещи // Вестник Воронежского института МВД России 2009
14. Латышев А.Н., Губарев А.В. Недвижимость з рубежом. Правове вопросы : учеб. пособие. – М., 2011. – С. 37.

**Кізов Сергій Андрійович**

**ПОНЯТТЯ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ПРАВІ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН**

Статтю присвячено питанням обмежень права власності у праві зарубіжних країн. Досліджено поняття та види обмежень права власності в праві окремих зарубіжних країн. Проаналізовано та встановлено особливості та ознаки окремих видів обмежень. Зроблено висновок, що обмеження права власності в європейських континентальних правопорядках виникли і розвинулись у зв'язку з необхідністю юридично забезпечити економічно необхідну участь не власників у користуванні вже присвоєної власниками чужої нерухомості, особливо – земельних ділянок.

**Ключові слова:** обмеження, право власності, земельні ділянки, право зарубіжних країн.

**Кизлов Сергей Андреевич**

**ПОНЯТИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ПРАВЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН**

Статья посвящена вопросам ограничений права собственности в праве зарубежных стран. Исследовано понятие и виды ограничений права собственности в праве отдельных зарубежных стран. Проанализированы и установлены особенности и признаки отдельных видов ограничений. Сделан вывод, что ограничения права собственности в европейских континентальных правопорядках возникли и развились в связи с необходимостью юридически обеспечить экономически необходимое участие не собственников в использовании чужой недвижимости, особенно – земельных участков.

**Ключевые слова:** ограничения, право собственности на земельные участки, право зарубежных стран.

**Kizlov Sergey**

**CONCEPT OF RESTRICTIONS OF THE RIGHT OF PROPERTY IN THE RIGHTS OF FOREIGN COUNTRIES**

The article is devoted to nutrition restrictions on property rights in the law of foreign countries. The concept and types of restrictions of property rights in the right of separate foreign countries are investigated. Features and attributes of individual releases are analyzed and established. It is concluded that the restriction of property rights in the European continental law and order of vinicles has developed in connection with the need to legally secure an economically necessary fate of non-owners in favor of Already acquired by the owners of someone else's real estate, especially land plots.

**Keywords:** restrictions, ownership, land, rights of foreign countries.