

## **Поняття та зміст обтяжень майна**

Мироненко Ігор Віталійович  
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Юридичного інституту  
Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника

На сьогодні в літературі та законодавстві, коли мова йде про здійснення суб'єктивних речових прав, достатньо часто використовуються поняття „обтяження”. Відповідно, виникає питання, який зміст слід вкладати в дане поняття і як воно співвідноситься з поняттям обмеження суб'єктивних речових прав, оскільки єдина точка зору серед науковців з даного питання відсутня. Актуальності даному питанню додає прийняття Закону України „Про внесення змін до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” та інших законодавчих актів України” від 11.02.2010 року, яким було встановлено законодавче визначення поняття обтяжень нерухомого майна.

Питання щодо поняття обтяжень майна та його співвідношення з іншими правовими категоріями досліджувалось в роботах Є.О. Мічуріна, Н.В. Безсмертної, В.А. Мікрюкова, В.П. Камишанського, О.О. Михайленко та інших, проте вважаємо за необхідне ще раз звернутись до розгляду даного питання.

Згідно положень ст. 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” в чинній редакції, обтяження (стосовно нерухомого майна) - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів. Відзначаючи позитивні моменти, пов'язані з встановленням такого законодавчого визначення, слід відзначити його неузгодженість з легальним визначенням поняття „обтяження”, що міститься в статті 3 Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” від 18.11.2003

року, який визначає правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна: обтяженням є право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виникнення прав і обов'язків щодо рухомого майна. Як і у визначенні „обмеження нерухомого майна”, що раніше містилось в статті 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” в редакції від 01.07.2004 року, ми спостерігаємо змішування понять „обмеження” та „обтяження”.

Вказане змушує нас дослідити правову природу обтяжень майна та встановити їх ознаки, що дасть змогу сформулювати їх вичерпне визначення.

В цілому ми можемо говорити про те, вільному здійсненню суб'єктивного речового права може перешкоджати достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою, починаючи від положень загальних принципів права та нормативних приписів і закінчуючи правами інших осіб на майно речового чи зобов'язального характеру, або ж накладеними заборонами (арештами) щодо відчуження чи користування цим майном. На нашу думку, усі ці обставини ми можемо позначити загальним поняттям „обмеження суб'єктивного речового права” чи, можливо точніше, „обмеження щодо здійснення суб'єктивного речового права”. Оскільки мова йде про межі правомірної поведінки носія суб'єктивного речового права, то ми не проводимо розмежування між поняттями „межі права” та „межі здійснення права”.

Водночас всю сукупність таких обмежень за сферою дії, підставами встановлення та деякими іншими критеріями ми можемо розділити на два основні різновиди, що мають, відповідно, нормативний та індивідуальний характер.

Перші, які нами пропонується позначати як „нормативні обмеження” являють собою закріплені в нормативних актах межі свободи носія речового права, що звужують здійснення його повноважень. В силу цього вони мають

загальний характер і не стосуються конкретних об'єктів права власності, не відображають інтереси окремих осіб і не надають їм права щодо чужого майна. Вони „автоматично” поширюють свою дію на відповідні речові права з моменту виникнення цих прав. Також не викликає сумніву те, що немає жодної потреби вносити до спеціальних реєстрів законодавчо встановлені обмеження, які по-суті визначають правовий режим певного майна (зокрема, загальні вимоги щодо здійснення цивільних прав, обмеження щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням, закріплені в законодавстві права інших співвласників та ін.).

Водночас ми не можемо звести всі існуючі обмеження речових прав (обмеження щодо здійснення речових прав) до нормативних, оскільки існує достатньо різноманітна група інших обмежень, які є не менш чисельними і історично виникли навіть раніше [1, с. 6-7]. Ці обмеження щодо здійснення суб'єктивних речових прав мають індивідуальний характер дії, встановлюються на підставі правочинів або індивідуальних правових актів і, що суттєво, підлягають спеціальній реєстрації. Такі обмеження стосуються конкретних, індивідуально визначених об'єктів (прав щодо них) або суб'єктів. Мета їх державної реєстрації – забезпечення стійкості господарського обігу, захисту прав кредиторів, а також належного виконання зобов'язань. Саме для цього, як видається, запроваджено Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (згідно Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”), Державний реєстр іпотек (згідно Закону України “Про іпотеку” від 01.07.2004 року) та Державний реєстр обтяжень рухомого майна (згідно Закону України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”). Не випадково в літературі зазначається, що в сфері земельних відносин державній реєстрації підлягають лише спеціальні обмеження, тобто такі, що стосуються конкретної земельної ділянки, на відміну від загальних обмежень, що встановлені для всіх земель, та особливих обмежень, що стосуються певної групи земель [2, с. 279]; відповідно, рядом науковців наголошується на необхідності вирізняти серед обмежень права власності на

землю окремою категорією обтяження земельних ділянок [3, с. 16; 4, с. 131; 5, с. 36;].

Проте ми не завжди зустрічаємо розуміння необхідності проведення вказаного розмежування, часто ми можемо спостерігати змішування цих явищ. Так, висловлюються думки, що поняття “обмеження” та “обтяження” є синонімами і розрізняються лише лексично [6, с. 139]. Іноді пропонується вважати, що коли мова йде про права, то вони обмежуються, а коли про майно – воно обтяжується [6, с. 143; 7, с. 28]. Все ж більш поширеною на сьогодні є точка зору, згідно якої пропонується розмежовувати поняття “обтяження” та “обмеження” в сфері відносин власності [8, с. 68-72; 9, с. 79; 10, с. 4], оскільки під обтяженнями розуміється певну різновидність обмежень щодо здійснення суб’єктивних прав, при якій обмежуються права конкретних суб’єктів [4, с. 131]. Зокрема наголошується на необхідності розмежування обмежень та обтяжень в сфері відносин власності, оскільки їх соціальна та юридична природа не є тотожною. Зазначається, що обмеження звужують зміст суб’єктивного права власності, не приводячи до встановлення нового права. При цьому вони можуть встановлюватись виключно щодо існуючого суб’єктивного права на певний об’єкт і стосуються як основного права (тобто права власності), так і інших речових прав на цей об’єкт, відмінних від права власності. Обтяженнями ж виступають додатково встановлені права на певний об’єкт, відмінні від права власності як основного (первинного) речового права. При цьому такі додаткові права, встановлені щодо об’єкту на додаток до основного речового права, обтяжують і сам об’єкт, і основне речове право на цей об’єкт [8, с. 69].

Як бачимо, обтяження майна, на відміну від законодавчо встановлених (нормативних) обмежень суб’єктивного речового права, мають „подвійну” дію: обтяжуючи річ, вони одночасно обмежують право на неї. При цьому більшості обтяжень майна притаманне „право слідування”, тобто вони зберігаються при переході права власності на майно до іншої особи [11, с. 57-72]. Насамперед, це стосується приватних обтяжень, якими виступають речові права на чуже майно

та зобов'язальні права. Щодо речових прав – притаманність їм права слідування загально визнане в літературі [12, с. 153], що стосується зобов'язальних прав – в ряді випадків їх слідування за майном прямо передбачено законодавством (право оренди земельної ділянки – стаття 32 Закону України „Про оренду землі”, право іпотеки – стаття 23 Закону України „Про іпотеку” та ін.). Стаття 9 Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” містить загальне правило, згідно якого зареєстроване обтяження зберігає силу для нового власника, якщо інше не передбачено законом. Що стосується публічних обтяжень, то притаманність їм права слідування залежить від виду того чи іншого обтяження, оскільки одні з них „прив'язані” саме до особи носія права (податкова застава, накладення арешту на все майно певної особи), в той час як інші встановлюються щодо індивідуально визначеного майна (як приклад – накладення судом арешту на конкретне майно, що є предметом спору).

Варто звернути увагу на ще один момент, пов'язаний з тим, як співвідносяться між собою різні нормативні обмеження речових прав та обтяження майна. Перші в цілому звужують свободу носія права щодо здійснення його правомочностей, при цьому не існує конкуренції між такими обмеженнями. На відміну від цього, між обтяженнями майна існує певна конкуренція. В літературі прийнято вважати, що речові права як права абсолютні мають перевагу перед зобов'язальними правами, а якщо ж на одну річ встановлено декілька речових прав, то перевага визначається хронологічним порядком встановлення цих прав („право переваги” або „право старшинства”) [12, с. 153; 13, с. 37]. В законодавстві конкуренція між обтяженнями представлена як пріоритет одних обтяжень над іншими. Законом України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” передбачено пріоритет обтяження, який визначається на підставі моменту реєстрації (стаття 14 Закону), пріоритет обтяження рухомих речей, які є предметом купівлі-продажу в кредит (ст. 15 Закону) та ін. Ст. 20 вказаного закону врегульовано відносини, пов'язані з відступленням пріоритету. Ст.ст.

588 Цивільного кодексу України, 18 Закону України “Про заставу” регулюються відносини, пов’язані з пріоритетністю вимог, що впливають з застави майна, а ст. 13 Закону України “Про іпотеку – вимог, що впливають з іпотеки.

Таким чином, ми можемо вживати терміни “обтяження” та “обмеження” як синоніми лише в тому разі, коли ведемо мову про обставини, відмінні від нормативних обмежень щодо здійснення суб’єктивних речових прав.

Що слід відносити до обтяжень майна? Загальновизнаною можна вважати висловлювану в літературі думку про те, що в якості обмежень права власності як найбільш повного права на річ і, відповідно, в якості обтяжень майна, виступають права на чужу річ, відмінні від права власності [3, с. 14; 14, с. 12]. Водночас висловлюються думки щодо більш розширеного складу обтяжень майна: ряд науковців розглядає обтяження як привнесене ззовні право третіх осіб, що перешкоджає власнику речі вільно в повному об’ємі реалізовувати свої правомочності. Відповідно, обтяженнями майна виступають також і зобов’язальні права [9, с. 79; 7, с. 28].

Проте і цими правами, які нами розглядаються як приватні обтяження, не вичерпується перелік обтяжень майна, оскільки до них також відносять засоби забезпечення виконання судових рішень, засоби забезпечення виконання зобов’язань (накладення заборони на відчуження майна) та ін. [5, с. 34-36; 6, с. 142-143]. Таким чином, існує ще одна група обтяжень, що водночас носять індивідуальний та публічний характер. Мова йде про обтяження, які виникають на підставі індивідуально-правових актів компетентних органів, прийнятих по конкретних справах. Законом України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” публічними визначено обтяження рухомого майна, які виникають відповідно до закону або рішення суду. Такі публічні обтяження можуть встановлюватись як щодо рухомого, так і нерухомого майна, що ми широко можемо спостерігати на практиці. Виникають вони відповідно до закону, проте безпосередньою підставою їх вставлення є прийняття компетентним органом індивідуально-правового акту, яким може бути і судове

рішення. Їх види вказано в статті 37 Закону України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”.

Даний різновид обтяжень має певні спільні риси з нормативними обмеженнями речових прав, оскільки і ті, і інші виникають в публічному порядку, незалежно від волі осіб, права яких обмежуються. Проте публічні обтяження, на відміну від речових прав на чужу річ та зобов’язальних прав, безпосередньо не виражають приватно-правові інтереси певних суб’єктів і не надають їм прав щодо майна, яке обтяжується. Спільними ж рисами приватних та публічних обтяжень виступає їх індивідуальний характер, те, що вони виникають чи встановлюються щодо конкретно-визначеного майна, обмежуючи здійснення суб’єктивних речових прав на нього.

Таким чином, узагальнюючи викладене можна зазначити, що під обтяженнями майна слід розуміти обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер та звужують визначені законодавством межі свободи (повноваження) носія суб’єктивного речового права. Індивідуальний характер обтяжень майна полягає у тому, що вони виникають або встановлюються щодо окремо визначених об’єктів на підставі правочинів або індивідуально-правових актів. Такі обтяження характеризуються тим, що обтяжуючи певний об’єкт вони водночас обмежують здійснення прав на нього. Також необхідно відзначити існування конкуренції (пріоритету) між обтяженнями майна та необхідність їх спеціальної (державної) реєстрації. До обтяжень майна відносяться речові права на чужу річ і зобов’язальні права як приватні обтяження, та публічні обтяження, такі як податкова застава, заборона відчуження, арешт тощо.

## Література

1. Качановский Ю.В. Римское право в XX веке / Ю.В. Качановский // Право и политика. – 2001. - № 4. – С. 5-11.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.]; за заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
3. Севрюкова І.Ф. Види обмежень речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / І.Ф. Севрюкова. – К., 1998. – 19 с.

4. Земельне право України: підручник / [М.В. Шульга (кер. кол. авт.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.]; за ред. М.В. Шульги.– К.: Юрінком Інтер, 2004.– 368 с.
5. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ „Видавництво „Юридична думка”, 2006. – 144 с.
6. Мічурін Є.О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): Монографія / Є.О. Мічурін – Х.: Юрsvіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. – 482 с.
7. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. - № 11. – 2000. – С. 26-34.
8. Аккуратов И.Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И.Ю. Аккуратов, Н.М. Коршунов, А.А. Хорев // Государство и право. - № 10. – 2000. – С. 68-72.
9. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: монография / Владимир Павлович Камышанский. – Волгоград: Волгоград. акад. МВД России, 2000. – 224 с.
10. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / Д.В. Бусуйок. – К., 2005. – 20 с.
11. Микрюков В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / В.А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.
12. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие / Константин Иллич Скловский. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 512 с.
13. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав / Л.Г. Ефимова // Государство и право. - 1998. - № 10. – С. 35-44.
14. Гончаренко М.Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / М.Б. Гончаренко. – Х., 1998. – 19 с.

## АНОТАЦІЯ

В цій статті розглядаються питання щодо поняття та змісту обтяжень майна. Під обтяженнями майна пропонуються розуміти обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер та звужують визначені законодавством межі свободи (повноваження) носія суб'єктивного речового права. Індивідуальний характер обтяжень майна полягає у тому, що вони виникають або встановлюються щодо окремо визначених об'єктів на підставі правочинів або індивідуально-правових актів. До обтяжень майна відносяться речові права на чужу річ і зобов'язальні права як приватні обтяження, та публічні обтяження (податкова застава, судовий арешт та ін.).

**Ключові слова:** межі здійснення права, обмеження, обтяження.

## АННОТАЦИЯ

В этой статье рассматриваются вопросы о понятии и содержании обременений имущества. Под обременениями имущества рассматриваются обстоятельства, которые носят индивидуальный (ненормативный) характер и



суживают определенные законодательством пределы свободы (полномочия) обладателя субъективного вещного права. К обременениям имущества относятся вещные права на чужую вещь и обязательственные права как частные обременения, а также публичные обременения (налоговый залог, судебный арест и др.).

Ключевые слова: пределы осуществления права, ограничения, обременения.

#### **ANNOTATION**

Questions are considered in this article concerning notion and maintenance of property burdens. Under the burdens of property are offered to understand the circumstances, that carry an individual (unnormative) nature and narrow the lines of freedom (authority) of transmitter of equitable thing right definite by legislation. Before the burdens of property the thing rights belong to the stranger thing and obligation rights as private burdens, but public burdens (tax mortgage, judicial arrest and other).

Keywords: right realization lines, limitation, burden.