

Кубара Ульяна Михайловна

аспирант кафедры гражданского права и процесса
Львовского национального университета
имени Ивана Франко
dom-hors@mail.ru

**ОГРАНИЧЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ
НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРОВ
О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА
В ПОЛЬЗОВАНИЕ**

Аннотация:

В данной статье исследован вопрос ограничения вещных прав на основании договоров о передаче имущества в пользование. Проанализировано содержание и правовая природа договоров в контексте ограничения вещных прав. Установлено, что ограничения прав собственности могут проявляться в сдерживании правомочностей владельца, а именно: права владения, пользования, распоряжения имуществом.

Ключевые слова:

ограничения, право собственности, вещные права, чужое имущество, право владения, пользование, распоряжение.

Kubara Ulyana Mikhaylovna

PhD student of the Civil Law
and Process Department,
Lviv National University
dom-hors@mail.ru

**RESTRICTION ON THE PROPRIETARY
RIGHTS BY VIRTUE OF
AGREEMENTS ON TRANSFER OF
PROPERTY FOR USAGE**

Summary:

The article deals with restrictions on the proprietary rights by virtue of agreements on transfer of property for usage. The author researches content and legal nature of the lease agreements in the context of the restrictions on the proprietary rights. It is established, that the ownership rights may be restricted by limitation of the proprietor's authority, namely: right of ownership, use, disposal of property.

Keywords:

limitations, right of ownership, proprietary rights, lease, leased property, possession, right of ownership use, disposal.

В условиях рыночной экономики и интенсификации гражданского обращения растет роль договора как формы опосредствования отношений между субъектами права. Важное значение имеют договоры, как основание ограничения вещных прав. Содержание этих ограничений представляет условия договора, определенные по усмотрению сторон.

Полномочия владельца составляют право владения, пользования и распоряжения. Анализируя каждую из перечисленных правомочностей можно прийти к выводу, что ограничение права владения на основании договора о передаче имущества в пользование возможно только относительно фактического управления над объектом права собственности. Юридически ограничить право владения на основе договорной конструкции о передаче имущества в пользование, оставаясь при этом владельцем, невозможно.

Ограничения вещных прав могут возникать на основании договоров найма. Предмет договора найма может быть обременен другими имущественными правами: сервитутами, закладными и т.д. Права третьих лиц на объект найма ограничивает правомочия вещного характера нанимателя.

Договором найма могут быть установлены ограничения вещных прав как наймодателя, так и нанимателя. Последний обязан пользоваться вещью в соответствии с ее назначением и условиями договора. В частности, в договоре могут быть определены цель использования объекта аренды, а именно – для личных или производственных потребностей; порядок эксплуатации вещи; другие условия, которые ограничивают сферу использования предмета найма. Кроме этого, пользование вещью по договору найма не предусматривает изменения ее состояния. Любые изменения состояния вещи должны быть согласованы договором, при этом сторонам необходимо конкретизировать суть и объем таких изменений в договоре найма. Таким образом, договором найма правомочия сторон могут как расширяться, так и сужаться относительно предмета аренды.

Отношения, которые возникают на основании договоров найма (аренды), являются обязательственными. Содержание этих правоотношений определяется условиями договора. Это в полной мере касается ограничения прав владельца (наймодателя) и нанимателя (пользователя). Владелец ограничивается в праве пользования объектом права собственности. Определенные ограничения могут предусматриваться относительно нанимателя. Соблюдение и выполнение своих обязанностей сторонами будет осуществляться в рамках института обязательственного права. Однако отношения по пользованию чужим имуществом могут возникать на

основании договора в вещном праве. Это предопределено современными тенденциями развития гражданского права и существованием частной собственности.

Из-за ограничений в договорах реализуется механизм, направленный на избежание конфликтов между участниками гражданских правоотношений. В нашем случае речь идет о владельцах и лицах, которые имеют интерес в вещных отношениях.

Систему вещных прав составляют право собственности и ограниченные вещные права. Для всех видов вещных прав на чужое имущество характерны такие признаки:

- а) они имеют бессрочный или длящийся характер;
- б) объектом этих прав является вещь;
- в) требования, вытекающие из вещных прав, подлежат первоочередному удовлетворению относительно требований, возникающих из обязательственных правоотношений;
- г) для них характерно право следования, согласно которому право на чужую вещь следует за объектом права собственности, отягощенным правом на чужую вещь;
- г) эти права пользуются абсолютной защитой;
- д) они являются исключительными правами;
- е) имеют двойной характер: с одной стороны являются абсолютными (отношения между субъектом прав на чужое имущество и третьей стороной), а с другой – относительными (отношения между субъектами прав на чужое имущество и владельцем этого имущества);
- ж) право на чужое имущество ограничивает его носителя установленными рамками пользования и право собственности самого владельца этого имущества [1, с. 290].

Договор установления сервитута является правовой формой определения ограничений вещных прав на земельный участок. Последние являются составляющей более широкой проблемы ограничения прав в обществе в целом [2, с. 171].

За основу определения понятия ограничений прав на землю В.К. Гуревский принимал соответствующие категории и группы земель [3]. Такой подход задекларирован О.О. Погребным [4, с. 335]. Однако названные авторы не рассматривали ограничения прав на землю в зависимости от правомочностей субъектов – владельцев земельных участков. Договор, на основании которого возникает сервитут, определяет ограничение прав на землю владельца, который является стороной договора. Такое ограничение нельзя рассматривать вне содержания права собственности. Ограничение, установленное договором, является составным элементом права собственности, и не существует отдельно от него. Это не отрицает абсолютность прав владельца. Исходя из содержания права собственности, а именно, осуществление соответствующих правомочностей, владелец может путем заключения договора добровольно ограничить свои полномочия. Это положение рецептировано правом Украины из римского частного права, в соответствии с которым владелец имеет возможность делать с вещью все, что ему прямо не запрещено законом [5]. Таким образом, в пределах предоставленных законом полномочий владелец самостоятельно решает вопросы, связанные с их осуществлением.

Исходя из принципа диспозитивности, владелец может устанавливать по согласованию с другой стороной в договоре условия, которые предоставляют определенные права контрагенту и одновременно ограничивают отдельные правомочности владельца. Это отвечает принципам нового гражданского законодательства, относительно которого О.А. Пушкин отмечал определяющий характер частной инициативы и частного самоопределения [6, с. 26]. Субъекты гражданских правоотношений могут самостоятельно регулировать отношения путем предоставления прав, которым корреспондируется субъективная обязанность, что является определенным ограничением для другой стороны.

Это отвечает постулату, что основным субъектом вещных отношений является владелец. Последний может определять и согласовывать любые условия в договоре с контрагентом, исходя из взаимных интересов, если они не противоречат действующему законодательству. Условия в договоре, которые устанавливают ограничение, не должны нарушать принцип свободы договора. С другой стороны, ограничения, согласованные договором о передаче имущества в пользование, не должны нарушать нормы законодательства. При этом, как подчеркивает А.Н. Танага формирование содержания договора, которое определяет суть ограничения, должно сопровождаться достижением согласия относительно всех его существенных условий [7, с. 104].

Следовательно, абсолютность прав владельца не значит, что они не могут ограничиваться. Это дало основания Д. Бусуйок сделать вывод, что ограничение прав на землю является составляющей правоотношений собственности [8, с. 98]. В основе такого подхода лежит необходимость гармонизации прав владельца с защищенными законом интересами других лиц. Правовой формой сочетания этих юридических категорий является ограничение вещных прав. Поэтому законы большинства стран предусматривают возможность определенной ограниченности права собственности [9, с. 20]. Отдельные ученые подчеркивают, что это может прояв-

ляться в ограничении полномочий владельца, а именно: права владения, пользования, распоряжения имуществом [10]. Такого рода позиция обосновывается в трудах Д.М. Генкина [11].

Ограничение вещных прав необходимо рассматривать в контексте осуществления правомочностей владельца. Однако не все из них могут быть ограничены на основании договора, а в случае отсутствия согласия – судом, как уже отмечалось. Юридически ограничить право владения на основе договорной конструкции о передаче в пользование, оставаясь при этом владельцем, невозможно.

Это же касается права распоряжения. Владелец на основании закона может быть лишен или ограничен в праве распоряжения. В то же время интерес представляет анализ возможности ограничивать права распоряжения как правомочности владельца на основании договора относительно объекта, который уже находится в собственности лица.

Выяснение содержания ограничений позволяет прийти к выводу, что вещные права на чужое имущество не могут включать депривацию распоряжения этими объектами на основании договора. Право собственности является абсолютным правом и может быть ограничено только на основаниях, предусмотренных законом.

Таким образом, можно сделать вывод, что договоры о передаче имущества в пользование имеют двоякий характер. С одной стороны, они являются правовой формой ограничений вещных прав наймодателя (владельца), с другой – возникновением определенных правомочностей, установленных договором для пользователя. К названным правовым формам по своей правовой природе относятся договорные конструкции, которые являются основанием возникновения вещных прав на чужое имущество. Особенность состоит в том, что отношения между владельцем и приобретателем вещного права, кроме положений обязательственного права, будут регулироваться также его нормами.

Ссылки:

1. Венедиктова Й.В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве. Харьков, 2012. 430 с.
2. Алексеев С.С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве. М., 1989. 288 с.
3. Гуревський В.К. Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар Земельного Кодексу / за заг. ред. В.В. Медведчука. Київ, 2003. С. 335–349.
4. Погрібний О.О. Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар Земельного Кодексу / за заг. ред. В.І. Семчика. Київ, 2003. 645 с.
5. Самойленко В.М. Цивільне та сімейне право України. Ч. 1. Київ, 2007. С. 179.
6. Пушкин А.А. Избранные труды. Харьков, 2007. 234 с.
7. Танага А.Н. Принцип свободы договора в Гражданском праве России. СПб., 2003. 374 с.
8. Бусуйок Д. Правові підстави обмеження прав на землю // Підприємництво, господарство і право. 2004. № 9. С. 96–101.
9. Музика Л.А. Проблеми права комунальної власності в Україні. Київ, 2006. 236 с.
10. Непийвода В., Голленгорст С. Охоронні обмеження як ефективний інструмент захисту природної та історичної спадщини: досвід США // Право України. 2000. № 12. С. 109–112.
11. Генкин Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности // Ученые записки. Всесоюзный юридический институт. М., 1959. Вып. 9. С. 19–25.

References:

1. Venediktova, IV 2012, *Legally protected interest in civil law*, Kharkov, 430 p.
2. Alekseev, SS 1989, *General permission and general prohibitions in Soviet law*, Moscow, 288 p.
3. Gurevsky, VK 2003, 'Limitation of rights on the ground', Medvedchuk, VV (ed.), *Land Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary Land Code*, Kyiv, p. 335-349.
4. Pogrebnoy, AA 2003, 'Limitation of rights on the ground', Semchikov, VI (ed.), *Land Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary Land Code*, Kyiv, 645 p.
5. Samoilenko, VM 2007, *Civil and Family Law of Ukraine*, part 1. Kyiv, p. 179.
6. Pushkin, AA 2007, *Selected Works*, Kharkov, 234 p.
7. Tanaga, AN 2003, *The principle of freedom of contract in the civil law of Russia*, St. Petersburg, 374 p.
8. Busuyok, D 2004, 'Legal grounds for restricting rights to land', *State and Law*, no. 9, p. 96-101.
9. Muzika, LA 2006, *Problems of municipal property in Ukraine*, Kyiv, 236 p.
10. Nepiyvoda, V & Gollengorst, S 2000, 'Security restrictions as an effective tool to protect natural and historical heritage: the U.S. experience', *Law of Ukraine*, no. 12, p. 109-112.
11. Genkin, DM 1959, 'Some problems in the theory of property rights', *Scientific notes. All-Union Institute of Law*, Moscow, issue 9, p. 19-25.