

DOI: 10.33663/0869-2491-2021-32-341-348

УДК 347.252

І. Ф. СЕВРЮКОВА,
кандидат юридичних наук,
старший науковий співробітник*
ORCID: 0000-0002-5213-353X

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВІРНИХ ПІДСТАВ ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО

У статті досліджуються проблемні питання стосовно договірних підстав виникнення обмежень та обтяжень права власності на нерухоме майно. Ці питання є дискусійними через відсутність чіткої законодавчої регламентації, що призводить до недосконалості правового регулювання і порушень майнових прав учасників цивільного обороту. Дослідження цієї проблематики спрямоване на визначення, аналіз та характеристику узагальненої конструкції речового договору, який містить спільні ознаки для певних договірних підстав виникнення обмежень та обтяжень права власності на нерухомість.

Ключові слова: речовий договір, договірні підстави виникнення обмежень та обтяжень права власності на нерухоме майно, обмеження та обтяження права власності, система цивільно-правових договорів.

Севрюкова И. Ф. Проблемы определения и характеристики правовых оснований ограничения и обременения права собственности на недвижимость

В статье исследуются проблемные вопросы договорных оснований возникновения ограничений и обременений права собственности на недвижимость. Данные вопросы носят дискуссионный характер вследствие отсутствия четкой законодательной регламентации, что приводит к несовершенству правового регулирования и нарушений прав участников имущественного оборота. Исследование данной проблематики направлено на определение, анализ и характеристику обобщенной конструкции вещного договора, который содержит схожие признаки для определенных договорных оснований возникновения ограничений и обременений права собственности на недвижимость.

Ключевые слова: вещный договор, договорные основания возникновения ограничений и обременений права собственности на недвижимость, ограничения и обременения права собственности, система гражданско-правовых договоров.

Sevryukova Inna. Problems of the definition and characteristics of the contractual basis for the limitation and encumbrance of ownership of real estate in Ukraine

The article examines the problematic issues of contractual grounds for the emergence of restrictions and encumbrances of property rights to real estate. It should be emphasized that these issues are controversial due to the lack of clear legislative regulation, which leads to imperfect legal regulation and violations of the rights of participants in property turnover. The study of this issue is aimed at defining, analyzing and characterizing the generalized structure of a suspended contract, which contains similar signs for certain contractual grounds for the occurrence of restrictions and encumbrances of ownership of real estate.

Key words: real contract, contractual basis for the emergence of restrictions and encumbrances of ownership of real estate, restrictions and encumbrances of ownership, the system of civil law contracts.

* Sevryukova Inna, Candidate of Juridical Sciences (Ph. D.), Senior Research Officer

© І. Ф. Севрюкова, 2021

Вступ. Правову характеристику договірних підстав обмежень та обтяжень права власності на нерухоме майно можна надати лише після всебічного вивчення спільних ознак договірних конструкцій, які встановлюють відповідні права та обов'язки сторін. Основною спільною ознакою таких договорів є виникнення майнових вигод у невластника, які полягають у наданні можливості невластнику задовольнити свої інтереси за рахунок чужого нерухомого майна, наслідком чого є встановлення обмеження та обтяження права власності. Відтак можна стверджувати про наявність певного узагальнюючого виду договору, риси якого притаманні усім його підвидам, зокрема, договорам про встановлення сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, іпотечному договору тощо. Зазначений договір в юридичній літературі деякі автори називають «речовим договором». Втім, питання стосовно його правової природи, місця в системі цивільно-правових договорів залишаються дискусійними.

Огляд літератури. Дослідженню договірних підстав виникнення обмежень та обтяжень права власності на нерухомість, речового договору, системи цивільно-правових договорів присвячені праці С. М. Бервено, М. І. Брагинського, Д. В. Бусуйок, В. В. Вітрянського, Л. М. Василевської, М. М. Дякович, Р. А. Майданіка, В. І. Нагнибіди, У. М. Кубари, О. В. Розгон, Ю. В. Романця, Д. В. Бусуйок, О. О. Щипанової, Д. М. Старостенко тощо.

Особливу увагу в рамках дослідження вказаної проблематики заслуговують наступні роботи: дисертація Р. А. Майданіка «Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві» (2003 р.), С. Бервено «Проблеми договірного права України» (2006 р.), Д. В. Бусуйок «Обмеження прав на землю за законодавством України», В. І. Нагнибіди «Речові права на чуже майно: цивільно-правовий аспект» (2010 р.), монографія О. В. Розгон «Межі та обмеження права власності» (2006 р.) тощо.

Постановка проблеми дослідження. Однією з підстав приватно-правового обмеження та обтяження права власності на нерухоме майно є договір. Втім, на підставі договору можуть виникати різні види таких обмежень та обтяжень. Ними, зокрема, можуть бути речові права на чуже майно, іпотека, оренда тощо.

Правова конструкція речового договору надає можливість невластнику задовольнити свої інтереси за рахунок чужого нерухомого майна, наслідком якого є встановлення обмеження та обтяження права власності стосовно предмета договору.

Безумовно, відповідний договір повинен мати специфічні ознаки, які залежать від правової природи та виду обмежень та обтяжень речових прав.

Метою дослідження статті є визначення сутності речового договору як підстави виникнення та оформлення відповідних обмежень та обтяжень права власності на нерухоме майно та визначення і характеристики правової природи речового договору та його місця в системі цивільних договорів. Досягнення відповідної мети можливе за допомогою таких **завдань** – дослідити розвиток правової категорії «речовий договір», встановити доцільність і наслідки використання правової категорії «речовий договір» у сучасних умовах формування та розвитку цивільного законодавства України; встановити основні ознаки та характеристики речового договору як підстави виникнення відповідних речових прав, охарактеризувати основні критерії визначення місця речового договору в системі цивільно-правових договорів.

Виклад основного матеріалу. Обмеження та обтяження права власності на нерухомість можуть виникати з різних договірних підстав. На думку У. М. Кубари, обмеження права власності слід розглядати через призму суб'єк-

тивних прав інших уповноважених договором осіб. Характер цих обмежень, стверджує автор, залежить від виду договору про передавання 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 передавання 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 договору¹. З цієї точки зору можна погодитись. Втім, слід також зазначити, що договірний характер відповідних видів обмежень та обтяжень зумовлює їх різний обсяг та особливості, які можуть відрізнятися, зокрема, за строком дії, особливостями здійснення, порядком припинення тощо, незважаючи на спільні ознаки, встановлені законом.

На нашу думку, договірні підстави обмеження та обтяження права власності на нерухомість, завдяки їх спільним ознакам, зокрема, обов'язковій державній реєстрації, можна об'єднати в єдину цивільно-правову конструкцію «речовий договір».

Існують різні точки зору щодо правової природи речового договору. Л.М.Василевська, зокрема, підкреслює: «Речовий договір не породжує зобов'язання та не є формою існування зобов'язального правовідношення, втім, було б помилкою кваліфікувати його в якості квазидоговору або юридичної фікції, оскільки з ним пов'язують виникнення, зміну, припинення речових правовідносин»².

В.І.Нагнибіда вважає, з огляду на правову природу сервітутного договору, що такий договір є договором особливого виду. Автор кваліфікує цей договір як правовстановлювальний речовий договір, оскільки він не опосередковує переходу прав від однієї особи до іншої, а встановлює речове право, виконуючи роль засновницького акта³.

М.М.Дякович, виділяючи правову конструкцію речового договору, звертає увагу на його предмет. «Предметом речового договору є право на об'єкт, а предметом зобов'язального договору, зокрема про передачу майна у власність, є об'єкт речового права, тобто майно»⁴.

Вивчення правової природи речового договору неможливе без визначення місця даного договору та підстав виокремлення в системі цивільних договорів. Такий підхід дає змогу не тільки виявити співвідношення речового договору з тією чи іншою групою цивільних договорів, а й встановити його характерні риси та особливості правового регулювання.

Справедливою видається точка зору М.І.Брагінського щодо виокремлення певного виду договору і встановлення спеціального режиму для нього. На думку науковця, «кожного разу, коли законодавець виділяє який-небудь тип (вид) договорів і встановлює для нього спеціальний правовий режим, він тим самим створює модель, яка слугує еталоном не лише у разі прийняття нових, а й у разі застосування діючих норм»⁵.

На нашу думку, сутність договору залежить і зумовлюється його специфікою, яку автор називає спеціальним правовим режимом. Втім, специфіку будь-якого договору, і, зокрема, речового, не можна досліджувати поза межами існуючої на сьогодні системи цивільно-правових договорів з усіма класифікаційними критеріями їх поділу.

Проведення класифікації договорів у цивільно-правовій доктрині здійснювалось із застосуванням різноманітних критеріїв.

Безумовно, без визначення основних критеріїв поділу договорів, не можна, на нашу думку, провести виокремлення конкретного договору і визначити його специфіку, тому що, як було зазначено вище, особливості конкретних майнових відносин втілені саме в диференціації договорів.

Ю.В.Романець підкреслює, що «система договорів повинна містити чітку відповідь на питання про те, чим зумовлені правові особливості того чи іншого типу (виду) договору і чому він за своєю регламентацією відрізняється від інших договорів. Для вирішення цього завдання система договорів повинна будуватися на підставі аналізу тих ознак, які зумовлюють правове регулювання»⁶.

С.М.Бервено, своєю чергою, розкриває сутність вибору класифікаційних критеріїв цивільно-правових договорів і підкреслює значення класифікації, що проявляється в її функціях. Автор, зокрема, підкреслює, що «основними функціями класифікації цивільно-правових договорів виступають: конститутивно-класифікуюча; системно-стабілізуюча і кваліфікуюча; однозначності та одноманітності, зміст яких полягає а) в можливості виділення основних ознак відповідних договорів, формулюванні загальних положень, які мають відношення до всіх договорів тієї чи іншої групи; б) в наданні договірним правовідносинам шляхом юридичного закріплення суспільних зв'язків суб'єктів договорів рис стабільності й визначеності, створенні зв'язку між усіма різновидами договорів та унеможливленні розташування одного виду договору у різних класифікаційних групах, що забезпечує формування єдиної системи договорів...(системно-стабілізуюча і кваліфікуюча функція); 3) в сприянні систематизації накопичених знань, забезпеченні належного використання понять і термінів, усуванні двозначності і неоднозначності мови науки (функція однозначності і одноманітності)»⁷.

Слід зазначити, що на сьогодні підстави (критерії) класифікації застосовуються залежно від способу класифікації цивільно-правових договорів. (М.І.Брагінський, В.В.Вітрянський, С.М.Бервено, Ю.В.Романець та ін.).

Найбільш важливою для класифікації цивільно-правових договорів є дихотомія, або інакше «поділ навпіл», яка спирається на одну з таких підстав: розподіл прав та обов'язків між сторонами (1), наявність зустрічного задоволення (2), момент виникнення договору (3). Використання зазначених підстав дає змогу виокремити три пари договорів: односторонні та двосторонні (1), відплатні та безвідплатні (2), реальні та консенсуальні (3)⁸.

Практичне значення можуть мати для визначення правового режиму відповідних договорів й інші види поділу, що здійснюються за правилами дихотомії. Зокрема, це такі види договорів, як основні та додаткові; основні та попередні; речові та зобов'язальні; укладені на користь контрагентів і на користь третіх осіб; мінові та ризикові (алеаторні).

У теорії цивільного права відмінним від дихотомічного критерію вважається критерій універсальний. При цьому використовується одноступенева (одноразова) або багаступенева класифікація договорів, для побудови якої використовують універсальний критерій.

С.М.Бервено підкреслює, що «класифікації договорів, що передбачають одноразове (одноступеневе) ділення, будуються за економічним та юридичним критерієм, або у поєднанні того та іншого. Багаступенева класифікація договорів передбачає багаторазове ділення; при цьому на кожному новому рівні повинен бути обраний інший критерій і договори мають відображати особливості попередніх»⁹.

У зв'язку з наведеною проблематикою поділу цивільних договорів спробуємо спочатку визначитися з належністю речового договору, який встановлює обмеження права власності, до відповідної класифікаційної групи, застосовуючи дихотомічний принцип поділу.

За умов застосування такої підстави поділу, як момент виникнення прав та обов'язків сторін за договором, згідно з якою вони поділяються на консенсуальні та реальні, такий речовий договір слід віднести до категорії консенсуальних договорів. Наскільки безспірним і доцільним виглядає саме такий підхід? Чи є можливою і доцільною конструкція «реального речового договору»?

На нашу думку, вищезгаданий речовий договір може бути тільки консенсуальним, оскільки основною його функцією є надання відповідних вигод особам, права яких обмежують та обтяжують право власності. Наприклад, це відбувається при встановленні сервітуту, суперфіцію, емфітевзису іпотеки. При іпотечному договорі, на нашу думку, особливого значення набуває забезпечувальна функція, при суперфіціарному, – можливість використання чужої земельної ділянки з метою забудови, а у разі встановлення сервітуту – задоволення інтересів власника сусідньої земельної ділянки за рахунок чужої земельної ділянки тощо.

Права і обов'язки сторін речового договору виникають з моменту оформлення договору та державної реєстрації відповідних обмежень та обтяжень права власності. Відтак, підстава виникнення відповідних обмежень та обтяжень речових прав на нерухоме майно являє собою складний юридичний факт, (договір і державна реєстрація), основу якого складає договірне правовідношення.

Обмеження та обтяження права власності слід розглядати через призму суб'єктивних прав інших уповноважених договором осіб. Характер цих обмежень та обтяжень залежить від виду договору (договір про встановлення сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, іпотеки...). Вказані обмеження та обтяження є наслідком волевиявлення сторін договору.

В зв'язку з цим хотілося б підкреслити, що речовий договір є правочином і являє собою вольовий акт. Сторони даного договору спрямовують свою волю, взаємну та узгоджену, на досягнення певного правового результату. І таким результатом є, на нашу думку, встановлення обмеження та обтяження права власності на нерухоме майно, а також отримання відповідних вигод особою, на користь якої укладається такий договір.

Підтвердження такого висновку можна знайти у відповідних нормах Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Так, згідно із п. 4 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: «обтяження – 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 договору».

Правову характеристику речовому договору, незалежно від того, чи є обмеження та обтяження права власності, можна надати лише після всебічного вивчення правової природи даного договору, адже в законодавстві його визначення на сьогодні відсутнє. Слід підкреслити, що правова конструкція речового договору надає можливість невласнику задовольнити свої інтереси за рахунок чужого нерухомого майна, наслідком якого є встановлення обмеження та обтяження права власності стосовно предмета договору.

Обмеження та обтяження зумовлюють поведінку власника щодо здійснення права власності на набуту річ. Крім дотримання вимог законодавства, власник зобов'язаний вчинити певні дії, які передбачені відповідним договором, на користь іншої сторони договору або третіх осіб. Виконання зазначеного обов'язку обмежує права власника. Але таке обмеження є проявом волевиявлення сторін договору, а значить може бути змінено, скасовано або визнано недійсним за правилами, встановленими зобов'язальним правом.

Застосовуючи економічний та юридичний критерій поділу цивільно-правових договорів з метою виокремлення зазначеного речового договору, не можна не побачити їх взаємну залежність і вплив економічних потреб на певну правову регламентацію.

У теорії цивільного права було виявлено взаємопов'язаність цих двох критеріїв і запропоновано їх спільне використання у вигляді так званого комбінованого критерію.

Необхідність застосування комбінованого критерію його прихильники бачать у тому, що економічні та юридичні ознаки необхідно розглядати в їх нерозірваній єдності¹⁰. О. С. Іоффе характеризує поведінку сторін договору як економічну за змістом і юридичну за формою¹¹.

За таким критерієм договори поділяють на дев'ять груп: договори з відплатної реалізації майна (1); з відплатної передачі майна у користування (2); з безвідплатної передачі майна у власність або користування (3); з виконання робіт (4); з надання послуг (5); з перевезень (6); з кредиту та розрахунків (7); із спільної діяльності (8); зі страхування (9).

Втім, можна зробити висновок про поліструктурність речового договору, що зумовлює поділ даного типу цивільно-правового договору на види і підвиди. На нашу думку, такий поділ залежить від тих видів обмежень та обтяжень, які пропонуються чинним цивільним законодавством.

Слід зазначити, що у цивільному праві України категорії «обмеження» та «обтяження» права власності та інших речових прав на нерухомість визначені нечітко і є предметом наукових спорів.

Також необхідно підкреслити, що кожне суб'єктивне право має свої межі здійснення, у тому числі й суб'єктивне право власності, а також інші речові права на нерухомість. Безумовно, характер таких обмежень має бути різним і залежати від змісту та сутності того права, що обмежується, його об'єкта та від підстав виникнення обмежень. Тобто обмеження права власності та інших речових прав не можуть бути однаковими. Обмеження права власності встановлюються в інтересах суспільства і виникають у силу закону, а також в інтересах приватних осіб (на підставі закону, договору, судового рішення), а обмеження інших речових прав зумовлюється насамперед захистом того права власності, від якого вони походять, обмеженнями даного права та законними інтересами самого власника.

На нашу думку, до категорії речових договорів слід віднести ті види договорів стосовно нерухомого майна, у тому числі договори про обмеження та обтяження права власності на нерухомість, на підставі яких виникають права, що підлягають державній реєстрації. Наприклад, до речових договорів можна віднести: 1) договір про встановлення сервітуту (сервітутний договір); 2) договір про встановлення емфітевзису; 3) договір про встановлення суперфіцію (суперфіціарний договір); 4) договір ренти; 5) договір довічного

утримання, предметом якого є нерухоме майно; 6) договір купівлі-продажу нерухомого майна; 7) договір міни нерухомого майна; 8) спадковий договір стосовно нерухомості; 9) договір про право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; 10) договір іпотеки; 11) договір про встановлення довірчої власності.

Слід підкреслити, що у чинному законодавстві України в зв'язку з відсутністю чіткої концепції стосовно співвідношення категорії «обтяження» та «обмеження» права власності, а також невизначеністю системи речових прав, залишаються відкритими деякі питання про віднесення тих чи інших прав до категорії речових і, відповідно, про види речового договору, це питання є дискусійним і потребує додаткового дослідження.

Можна зробити висновок про поліструктурність речового договору, що зумовлює поділ даного типу цивільно-правового договору на види і підвиди. На нашу думку, такий поділ залежить правової природи та обсягу відповідних видів обмежень та обтяжень права власності на нерухоме майно, які пропонуються чинним цивільним законодавством.

1. Кубара У.М. Обмеження речових прав на підставі договорів про передання майна у власність. *Часопис Київського університету права*. 2013. № 2. С.192–196. С.32.
2. Василевская Л.М. Вещные сделки по германскому праву: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук: спец. 12.00.03. Москва, 2004. С.26. 3. Нагнибида В.І. Проблеми встановлення прав на чуже майно у сучасному цивільному праві. *Університетські наукові записки*. 2011. № 2. С.87–92. С.87. 4. Дякович М.М. Договір як підстава набуття суперфіцію. *Часопис Київського університету права*. 2016. № 4. С.143–145. С.144. 5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Москва: Статут, 1998. С.19.
6. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. Москва: Юрист, 2001. С.134. 7. Бerveno С.М. Проблеми договірної права в Україні: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Київ, 2006. С.40. 8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Цит. праця. С.308. 9. Бerveno С.М. Цит. праця. С.32. 10. Романец Ю.В. Цит. праця. С.652. 11. Иоффе О.С. Обязательственное право. Москва: Госюриздат, 1975. С.652.

References

1. Kubara U.M. The exchange of speech rights for the submission of agreements on the transfer of money from the authorities. *Chasopis Kyiv University of Law*. № 2. 2013. P.192–196. P.32. [ukr]. 2. Vasilevskaya L.M. Property transactions under German law: author's ref. dis. for the degree of Doctor of Laws.12.00.03. Moskva, 2004. P. 26 [rus]. 3. Nagnibida V.I. Problems of the establishment of rights to a foreign land in modern civil law. *University of Science Notes*. 2011. № 2. P.87–92. P.87. [ukr]. 4. Dyakovich M.M. Contract to provide a superfiness. *Chasopis Kyiv University of Law*. 2016. № 4. P. 143–145. P.144. [rus]. 5. Braginsky M.I., Vitryansky V.V. Contract law: General provisions. Moskva: Statut, 1998. P.19. [rus]. 6. Romanets Yu.V. System of contracts in the Civil law of Russia. Moskva: Jurist, 2001. P.134. [rus]. 7. Berveno S.M. Problems of contract law in Ukraine: author's ref. dis. for the degree of Doctor of Laws.12.00.03 "Civil law and civil process; the same right; international private law". Kyiv, 2006. P.40. [ukr]. 8. Braginsky M.I., Vitryansky V.V. P.308. 9. Berveno S.M. P.32. 10. Romanets Yu.V. P.652. 11. Ioffe O.S. Obligations law. Moskva: Gosyurizdat, 1975. P.652. [rus].

Sevryukova Inna. Problems of the definition and characteristics of the contractual basis for the limitation and encumbrance of ownership of real estate in Ukraine

Introduction. *The legal description of the contractual grounds for restrictions and encumbrances on the right of ownership of real estate can be provided only after a comprehensive study of the common features of the contractual structures, which establish the relevant rights and obligations of the parties. The main common feature of such agreements is the emergence of appropriate property benefits for the owner, which is to enable the owner to satisfy their interests at the expense of someone else's real estate, resulting in restrictions and encumbrances on property subject to the contract.*

It should also be emphasized that each subjective right has its limits of exercise, including the subjective right of ownership, as well as other real property rights. Of course, the nature of such restrictions must be different and depend on the content and nature of the restricted right, its object and the grounds for the restrictions. That is, restrictions on property rights and other property rights cannot be the same. Restrictions on property rights are established in the interests of society and arise by law, as well as in the interests of individuals (on the basis of law, contract, court decision), and restrictions on other property rights are primarily due to protection of the property from which they originate and the legitimate interests of the owner. In our opinion, the category of real contracts should include those types of contracts relating to real estate, including contracts of encumbrance of property rights on the basis of which the rights subject to state registration arise.

Purpose and objectives of the study *The main common feature of such agreements is the emergence of appropriate property benefits for the owner, which is to enable the owner to satisfy their interests at the expense of someone else's real estate, resulting in restrictions and encumbrances on property subject to the contract. Therefore, we can argue for the existence of a certain generalizing type of contract, the features of which are inherent in all its subspecies, in particular, contracts for the establishment of easements, superficies, emphyteusis, mortgage agreement. Such an agreement in the legal literature is called by some authors as a real contract. However, issues concerning its legal nature, place in the system of civil law contracts remain debatable.*

Research methods. *The research carried out in the article is based on the assessment of generally accepted approaches to defining the characteristic features of problematic issues of contractual grounds for the emergence of restrictions and encumbrances of property rights to real estate. It should be emphasized that these issues are controversial due to the lack of clear legislative regulation, which leads to imperfect legal regulation and violations of the rights of participants in property turnover.*

Research conclusions. *As a result of the study, the idea is given that in the current legislation of Ukraine due to the lack of a clear concept of the relationship between the category of "encumbrance" and "restriction" of property rights, as well as the uncertainty of property rights, some questions remain about the classification of certain rights accordingly; about the types of material contract, this issue is debatable and needs further study. It is possible to make about polystructurality of the real contract that causes division of this type of the civil law contract into kinds and subspecies. In our opinion, such a division depends on the legal nature and scope of the relevant types of restrictions and encumbrances on the right of ownership of real estate, which are proposed by current civil law.*

Key words: *real contract, contractual basis for the emergence of restrictions and encumbrances of ownership of real estate, restrictions and encumbrances of ownership, the system of civil law contracts.*