

**МИРОНЕНКО ІГОР ВІТАЛІЙОВИЧ**

**ЗМІСТ ТА МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ  
ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ  
НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

Монографія

Івано-Франківськ  
Видавець Супрун В. П.  
2012

УДК 349.412 (447)  
ББК 67.9 (4 Укр) 307  
М 64

Рекомендовано до друку вченою радою Юридичного інституту Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника (протокол № 8 від 26.04.2012 р.).

Рецензенти:

**Костицький Василь Васильович** – д-р юрид. наук., проф., член-кореспондент АПрН України, Голова Національної експертної комісії України з питань захисту суспільної моралі;

**Малишева Наталія Рафаелівна** – д-р юрид. наук, проф., академік АПрН України, провідний науковий співробітник відділу проблем аграрного, земельного та екологічного права Інституту держави і права імені В.М. Корецького НАН України.

**Мироненко І. В.**

М 64 Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : монографія / Мироненко І. В. – Івано-Франківськ : Супрун В. П., 2012. – 190 с. – 350 пр.  
ISBN 978-966-8969-43-0

У монографії розглянуто питання про зміст та межі реалізації права приватної власності на землю в Україні. Висвітлено теоретичні аспекти щодо права приватної власності на землю, обсягу повноважень власника земельної ділянки, досліджено особливості землі як об'єкта права власності, поняття та види обмежень (обтяжень) даного права, обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення земельного законодавства України.

Для усіх, хто цікавиться питаннями науки земельного права та практики правового регулювання відносин власності на землю в Україні.

УДК 349.412 (447)  
ББК 67.9 (4 Укр) 307

ISBN 978-966-8969-43-0

© Мироненко І.В., 2012

## **ЗМІСТ**

<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>4</b>
-----------------------	----------

### **РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗМІСТУ ТА МЕЖ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТ- НОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

1.1. Поняття та зміст права приватної власності на землю.....	6
1.2. Правовий режим як спеціальний порядок регу- лювання відносин власності на землю.....	26
1.3. Межі здійснення права приватної власності на землю.....	57
1.4. Поняття та види обмежень права приватної власності на землю.....	103

### **РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ВИДІВ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАС- НОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

2.1. Нормативні обмеження права приватної влас- ності на землю.....	129
2.2. Вимоги добросусідства як нормативні обме- ження при здійсненні права власності на землю.....	140
2.3. Обтяження земельних ділянок.....	161

<b>ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>177</b>
---	------------

## ПЕРЕДМОВА

Право власності є одним з найбільш важливих інститутів для будь-якої правової системи, правове регулювання відносин власності визначає зміст та спрямованість правового регулювання суспільних відносин в цілому. Таке регулювання в значній мірі обумовлене властивостями та суспільною важливістю самого об'єкта власності. Земля як основне національне багатство завжди перебувала під особливою охороною держави. В результаті суспільних змін, що відбулись в нашій державі, право приватної власності на землю отримало своє визнання та закріплення в чинній Конституції України. Виникає питання, наскільки широкою є свобода власника землі, якими повноваженнями він наділений, як визначити межі його свободи.

Питанням земельно-правових відносин завжди приділялась велика кількість наукових досліджень та навчальної літератури. Проте в радянську добу, в умовах виключної державної власності на всі природні ресурси, питання про приватну власність на землю взагалі не розглядалось, досліджувались інші аспекти земельних відносин. Крім того, для правової науки того періоду характерною була підвищена увага до усупільнених форм власності, питання особистої (індивідуальної) власності розглядались через призму тогочасної ідеології і досліджувались в меншій мірі.

На сьогоднішньому етапі дослідженню відносин власності на землю приділяється значна увага. Так, питання про зміст права власності на землю та його здійснення досліджувались в дисертаціях В. К. Гуревського, А. В. Луняченка, Л. П. Заставської, О. Г. Бондара, Д. В. Бусуйок, монографіях В. В. Носіка, І. І. Каракаша,

О. А. Вівчаренка та інших, а також багатьох наукових статтях, колективних працях та підручниках.

У межах цивілістичної науки питання змісту та меж здійснення права приватної власності висвітлювались у працях О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Я. М. Шевченко та інших, в кандидатських дисертаціях ці питання досліджували Н. В. Безсмертна, І. Ф. Севрюкова, О. О Михайленко, М. Б. Гончаренко, О. В. Розгон, М. О. Стефанчук та ін.

Водночас вивчення новітньої літератури вказує на недостатність комплексних досліджень питань щодо змісту та меж здійснення права приватної власності на землю в Україні. Наявні дослідження або присвячені більш широкому колу проблем, або висвітлюють інші аспекти відносин власності на землю. Крім того, частина праць, в яких досліджувались як питання права приватної власності в цілому, так і права приватної власності на землю, певною мірою втратили свою актуальність через зміни в законодавстві. Таким чином, питання про зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні залишається актуальним. Вказані обставини обумовили тематику даної роботи та коло питань, які досліджувались в її рамках.

# **Розділ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗМІСТУ ТА МЕЖ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

## **1.1. Поняття та зміст права приватної власності на землю**

Ведучи мову про визначення змісту права приватної власності на землю необхідно звертатись до загальних положень юридичної науки щодо права власності в цілому.

Суттєвим моментом щодо розуміння самого поняття, суті права власності є те, що це категорія історично конкретна: кожна юридична традиція, кожна правова культура наповнює своїм змістом відокремлене поняття власності [1, с. 45]. Так, В.Є. Рубаник, ведучи мову про хронологічний ряд розвитку систем права власності в історії цивільного права, виділяє декілька етапів, яким притаманні принципово відмінні підходи щодо розуміння права власності [2, с. 206].

Попри те, що саме в межах римського права було розроблено основи сучасного цивільного права, відповідно – правового регулювання відносин власності, науковці сходяться на тому, що римські юристи не залишили нам чіткого визначення як поняття, так і змісту права власності [3, с. 63]. Зміст, який вони вкладали в дане право, ми не зможемо вивести шляхом наведення переліку всіх можливих правомочностей, що визнавались за власником. Як зазначають дослідники, принциповий погляд римських юристів на право приватної власності був такий, що власник має право робити з своєю річчю все, що йому прямо не заборонено [4, с. 218; 5, с. 92]. Вважається, що розробка приватно-правового поняття права власності в римсь-

кому праві була завершена до кінця класичного періоду (III ст. н.е.) і звичайним її позначенням з того часу є термін *proprietas*, який означав власність як особливо характерне відношення панування над річчю, вище серед інших [4, с. 145-146; 7, с. 160-162]. Власність розглядалась як найбільш незалежне і абсолютне панування над річчю в межах існуючого правопорядку [7, с. 158-159]. Нам залишається проаналізувати ознаки, якими римські юристи наділяли право власності. Можна, зокрема, вказати на їх розгорнутий перелік, що наводить М. Бартошек [8, с. 113-114] чи дослідження Д.В. Дождева [9, с. 377-381].

Що ж до таких відомих визначень права власності через формування певного переліку правомочностей як „право користуватись і зловживати своєю річчю”, „право повністю розпоряджатись своєю річчю, якщо це не заборонено законом”, які приписують римським юристам, то Д.В. Дождєв розглядає їх як спроби середньовічних юристів знайти в *Corpus juris* (Зводі цивільного права) текстуальне підтвердження інтуїтивно обумовленого наукового аналізу визначення власності в категоріях влади [9, с. 378-380]. В середньовічну добу, крім вказаних спроб дати наукове визначення поняття права власності, змінився також сам підхід до розуміння змісту цього права: розробляється і стає пануючою теорія розщепленої власності, що передбачає наявність певного переліку правомочностей власника та можливість їх зосередження водночас у декількох осіб [3, с. 88-89; 10, с. 124].

Докорінні зміни у розумінні власності в країнах континентальної Європи відбулись ході буржуазних революцій. Домінуючою стає концепція права власності як абсолютного, єдиного і неподільного права, всі правомочності якого концентруються в руках однієї особи – власника [2, с. 207]. Класичного характеру набуває визначення права власності, вміщене в статті 544 Кодексу Наполе-

она (1804 рік), „власність – право користуватись і розпоряджатись речами найбільш абсолютним чином з тим, щоб користування не було таким, що заборонене законами або регламентами” [11, с. 74]. Дещо по-іншому в цей час відбувався розвиток права власності в країнах англосаксонської правової системи: до інституту права власності продовжували відносити як речові, так і зобов’язальні права, визнавалась значна пластичність правомочностей власника, можливість їх „розщеплення” між кількома особами [12, с. 11; 13, с. 71]. Проте вже з ХІХ ст. намітилась зворотна тенденція – континентальна традиція все більше і більше наближається до англосаксонської. Тепер уже сучасні західні юристи критично відносяться до концепції „єдиного і неподільного” права власності [14, с. 205-219].

Появу традиційного для вітчизняної правової науки підходу щодо визначення поняття та змісту права власності через так звану „тріаду правомочностей” власника пов’язують із здійсненням прихованої рецепції статті 544 Кодексу Наполеона в російському дореволюційному законодавстві. В результаті з’явилося відоме формулювання статті 420 т. X ч. I Зводу законів Російської імперії [15, с. 110; 17, с. 105-106], виник поширений різновид елементарної моделі права власності, „позиційний компонент” якої ґрунтується на перерахуванні правомочностей володіння, користування та розпорядження [18, с. 105-106; 19, с. 17-18]; на це, зокрема, вказується в дослідженнях українських авторів [15, с. 110]. Що стосується радянської доби, то поширеність в цей час визначення права власності через тріаду правомочностей власника пов’язують з відповідним законодавчим формулюванням, вміщеним в статті 58 Цивільного Кодексу РСФСР 1928 року; в подальшому науковці, як правило, виходили



з вказаної легальної формули права власності [20, с. 3-8; 19, с. 18].

Такий підхід щодо характеристики права власності і сьогодні достатньо поширений [19, с. 16; 21, с. 15; 22, с. 178]. Саме через тріаду правомочностей у законодавстві України було закріплено загальне поняття права власності – мова йде про положення частини 1 статті 2 Закону УРСР „Про власність” від 07.02.1991 року [23]; даний підхід щодо законодавчого визначення поняття та змісту права власності властивий для багатьох пострадянських держав (тут можна назвати статтю 209 Цивільного кодексу Російської Федерації [24], статтю 152 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [25], статтю 188 Цивільного Кодексу Республіки Казахстан [26], статтю 163 Цивільного кодексу Республіки Вірменія [27] та ін.).

Подібним чином сформульоване і положення частини 1 статті 78 чинного Земельного кодексу України щодо змісту права власності на землю: його визначено як право володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками. Відповідно, „тріада правомочностей” найбільш часто застосовується науковцями при визначенні поняття та змісту права власності на землю. Так, В.І. Семчик запропонував визначення права власності на землю як врегульованих нормами земельного та інших галузей права суспільних відносин щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, суб'єктами яких є громадяни України, юридичні особи, територіальні громади та держави [28, с. 119], П.Ф. Кулинич права власності на землю в суб'єктивному розумінні – як сукупності правомочностей власника з володіння, користування та розпорядження землею [29, с. 61]. І.І. Каракаш визначає право власності на землю як сукупність правових норм, що регулюють відносини по володінню, користуванню і розпорядженню земельними діля-

нками та їх використанню власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів [30, с. 83; 31, с. 10].

Про умовність визначення як поняття, так і змісту права власності через „тріаду правомочностей” свого часу зазначали ще російські дореволюційні цивілісти [32, с. 206-207; 33, с. 172], на це ж вказується і сучасними дослідниками [10, с. 118-132; 34, с. 3-4]. Так А.М. Мірошніченко зазначає, що сума правомочностей не може пояснити право власності [37, с. 139].

В радянську добу питання про неспроможність традиційної „тріади” відображати сутність та весь об’єм права власності найбільш виразно знайшло відображення в праці А.В. Венедиктова „Державна соціалістична власність”. Ним було запропоноване визначення права власності як права індивіда чи колективу використовувати засоби та продукти виробництва своєю владою і в своєму інтересі на основі існуючої у даному суспільстві системи класових відносин і в відповідності з нею [38, с. 34]. Якщо відкинути вміщені тут елементи ідеології, притаманні юридичній науці того часу, то можна зробити висновок, що дане визначення права власності здійснене в дусі традицій римської юриспруденції. Заміна у ньому конкретних правомочностей власника загальною категорією „використання” було достатньо критично сприйняте науковцями того часу, але сьогодні ми спостерігаємо свого роду „відродження” підходу, за якого право власності визначається абстрактно, без переліку конкретних правомочностей власника. Зокрема О.В. Дзера пропонує визначати право власності як визнане законом право, яке закріплює абсолютну приналежність майна особі (власнику) та визначає її права та обов’язки щодо майна [19, с. 25; 39, с. 25]. У статті 316 чинного Цивільного кодексу України вміщено визначення, згідно з яким правом власності є

право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. За аналогією, А.М. Мірошниченко пропонує визначення поняття права власності на землю як права особи на землю (земельну ділянку), що полягає у можливості найбільш повного панування над нею, з обмеженнями, встановленими законом або договором, і яке особа здійснює за власною волею, незалежно від інших осіб [37, с. 140].

Таким чином, що стосується розуміння права власності, то, як ми бачимо, єдиного підходу тут немає, думки з цього приводу висловлюються достатньо різнопланові. В.І. Синайський свого часу вказував, що єдиного поняття про право власності не існує, оскільки різного роду обмеження права власності роблять його відносним поняттям. На його думку, право власності є речове право, яке може бути визначено двояко: 1) як панування (влада) над річчю; 2) як відношення між особами в контексті права власника усувати чий-небудь вплив на свою річ [32, с. 205-207]. Окремими науковцями вказується про недоцільність чи навіть неможливість створення загального поняття права власності як такого (Д.В. Дождев), оскільки власність має певний власний вимір і позитивне право визначає цю якість негативно: як відсутність інших, крім встановлених законом в суспільних інтересах, обмежень влади власника над річчю [9, с. 378-380]. К.І. Скловським висловлено точку зору, згідно якої про право власності можна сказати лише те, що це найбільш повне, необмежене право, його сила саме в відсутності визначень. На його думку, це чи не основна причина поширення простих і, на перший погляд, начебто занадто абстрактних визначень права власності [10, с. 150-158]. О.В. Дзера, в своє чергу, висловив думку про недоцільність вміщення у законодавстві універсального визначен-

ня права власності, оскільки це є завданням насамперед юридичної науки [21, с. 94].

Безсумнівно, і ми дотримуємось цієї думки, що для юридичної науки наявність чітких визначень (дефініцій) використовуваних понять є просто необхідним. Інша справа, слід обережно підходити до визначень, що містяться у законодавстві. Як свого часу стверджував римський юрист Яволен, всяка дефініція в праві небезпечна, оскільки є мало такого, що не могло б бути спростоване [10, с. 122]. В'язку з цим стає очевидним, що для розуміння як поняття, так і змісту права власності, зокрема права приватної власності на землю, важливе значення має не стільки формулювання якоїсь загальної дефініції чи складання переліку правомочностей, скільки визначення його основних ознак, властивостей, а також обмежень (правових рамок) щодо здійснення даного права. Дослідження наукової літератури дає можливість визначити суттєві ознаки, притаманні будь-якому суб'єктивному праву власності, включаючи право приватної власності на землю:

1) Повнота права власності. Дане право є найбільш повним правом, що може мати особа на певну річ. Воно означає концентрацію в руках особи всіх можливих правомочностей, які стосуються об'єкта власності, що, в свою чергу, проявляється в можливості здійснювати будь-які дії щодо свого майна, крім прямо заборонених законом [9, с. 52]. Крім того, повнота права власності вводить презумпцію наявності в особи усіх правомочностей власника [10, с. 154].

2) Абсолютний характер права власності. Йдеться про те, що праву власника на річ протиставляється обов'язок усіх інших суб'єктів не порушувати права власника та не втручатись в сферу його інтересів. Як зазначається з цього приводу в літературі, власнику протисто-

їть невизначене коло зобов'язаних осіб, обов'язок яких полягає в простому утриманні від вчинення дій, здатних перешкодити здійсненню абсолютного права його носієм [19, с. 17; 40, с. 214]; на це, зокрема, вказує П.Ф. Кулинич, характеризуючи правовідносини земельної власності [29, с. 61]. Обов'язок цих пасивних суб'єктів має заперечний характер, оскільки вони зобов'язані утримуватись від дій, які порушують чуже право [41, с. 36]. Таким чином, негативний аспект абсолютного характеру даного права полягає в усуненні власником всіх третіх осіб від речі, а позитивний – в можливості реалізації прав на річ власником без участі всіх інших осіб [10, с. 153]. Водночас необхідно застерегти, що абсолютний характер права власності не може розглядатись як необмеженість свободи власника щодо свого майна. Як зазначає В.І. Семчик, право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним, в більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства [29, с. 130]; на це ж вказує Ю.С. Шемшученко [42, с. 11-12].

3) Виключність права власності. Вона означає, що ніяка інша особа не може мати на ту ж річ того ж права – права власності. Це один з основоположних принципів континентальної системи права, що унеможлиблює встановлення двох та більше прав власності на одну і ту ж річ [10, с. 151-153; 22, с. 274].

В літературі виключність та абсолютний характер права власності розглядаються як дві сторони однієї якості права, що знаходять свій прояв у правах переваги та слідування, притаманних речовим правам [10, с. 153]. Право слідування означає, що речове право не припиняючись „слідує” за річчю при її передачі від однієї особи до іншої [43, с. 35-38]. Право переваги розглядається як пев-

ний пріоритет речових прав перед зобов'язальними правами при виникненні колізії цих прав [41, с. 35-38].

4) Еластичність права власності. Ця ознака (чи властивість) означає, що право власності має здатність відновлюватись в повному обсязі як тільки зникнуть обмеження, що його звужують [22, с. 356; 44, с. 61]. В зв'язку з цим право власності іноді порівнюють з певною пружиною, яка вирівнюється в повний ріст як тільки відпадають гирі (обмеження), що її стискають [45, с. 202].

5) Безстроковість права власності. Безстроковість виступає як одна з фундаментальних властивостей права власності і означає, що це право суб'єкта на річ продовжує існувати до того часу, поки не настане юридичний факт, що його припиняє [10, с. 154-155; 46, с. 54].

6) Способи, підстави і порядок виникнення права власності чітко визначені законом; це обов'язкова ознака речових прав, на відміну від зобов'язальних прав [41, с. 36; 46, с. 15; 47, с. 16-19].

Для порівняння, до ознак інших речових прав, відмінних від права власності, в юридичній науці найчастіше відносять: безстроковий характер; вимоги з речових прав підлягають переважному задоволенню порівняно із вимогами з зобов'язальних прав; речовим правам притаманні право слідування та абсолютний захист; підстави та порядок виникнення, здійснення та припинення речових прав визначаються законодавством [41, с. 35-44; 47, с. 16-19]. Проте ряд з перерахованих ознак не можуть претендувати на роль загальних для всіх речових прав або ж притаманні не лише речовим правам. Як зазначає з цього приводу Ю.К. Толстой, до загальних для всіх речових прав можна віднести лише дві з них: право слідування і абсолютний характер захисту [43, с. 286-287].

Враховуючи викладене, на нашу думку, не можна погодитись з загальним визначенням суб'єктивного права власності, що вміщене в статті 316 Цивільного кодексу України, оскільки воно не відображає в повній мірі ознаки даного права. Справа в тому, що тут відсутня вказівка на повноту права власності, що, в свою чергу, не дає змогу відмежувати його від інших речових прав: адже будь-яке право щодо майна особа у межах наданих їй правомочностей здійснює самостійно.

Поняття права приватної власності на землю повинно розглядатись в контексті загального поняття права власності, розробленого в межах цивілістичної науки. Як зазначає з цього приводу В.К. Гуревський, право власності на землю має основні риси права власності взагалі [44, с. 62]. Але, на нашу думку, таке визначення повинно здійснюватись з застереженням про особливий характер об'єкта цього права – земельної ділянки, що обумовлює спеціальне правове регулювання даних відносин та обмежений характер права власності на землю. З огляду на це, перелік основних ознак, властивих праву власності на землю, слід доповнити ще однією – спеціальний характер права власності на землю. Дана ознака повинна відображати те, що правове регулювання відносин власності на землю, яке обумовлене особливостями землі як об'єкту права власності і господарського використання, має комплексний характер через застосування при його здійсненні норм різних галузей права, поєднання загально-дозвільних та спеціально-дозвільних принципів, провідне значення при цьому спеціальних норм земельного та екологічного права, а також наявність значної кількості законодавчих (нормативних) обмежень права власності на землю.

Якщо звернутись до літератури, то науковцями неодноразово вказувалось на спеціальний характер права

власності на землю. Так, В.В. Носік вважає, що суттєвою ознакою даного права також виступає його обмежений характер, який не дозволяє зводити зміст даного права лише до традиційної тріади правомочностей власника і без врахування якого неможливо у повному обсязі визначити режим земельної ділянки, юридично забезпечити захист законних прав та інтересів власника ділянки [48, с. 251-252]. Більш розширено даний аспект правового регулювання відносин приватної власності на землю викладено в наступному підрозділі роботи.

Що стосується визначення змісту права приватної власності на землю, то на сьогодні чи не найпоширенішим залишається підхід щодо використання традиційної „тріади правомочностей” – права володіння, користування та розпорядження майном [19, с. 17-18; 49, с. 3]. Він отримав своє закріплення і в новітньому українському законодавстві: в частині 1 статті 78 Земельного кодексу України та статті 317 Цивільного кодексу України щодо визначення змісту права власності на землю. Як зазначається з цього приводу, в цілому цивільним, природоресурсним та екологічним законодавством України сприйнята цивілістична концепція права власності, згідно з якою власникові належить тріада правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження об’єктом права власності [50, с. 87].

Можна відзначити, що в літературі висловлено достатньо багато заперечень проти визначення змісту права власності через перелік правомочностей власника. Зокрема стверджується, що римське право не знало вичерпного переліку правомочностей власника [9, с. 377-380; 51, с. 136]. Так, вказується, що Ульпіан, у відповідь на спроби його сучасників розкласти зміст права власності на складові частини, відкидав усілякі спроби детального переліку складу даного права і наполягав на єдності пану-



вання власника і всеохоплюючому змісті його права [4, с. 218; 5, с. 92]. Хоча слід вказати, що деякі науковці все ж наполягали на існуванні „тріади правомочностей” власника в римському приватному праві.

Також стосовно вказаної тріади правомочностей власника рядом науковців наголошувалось, що вона лише в найбільш узагальненому вигляді вказує на правомочності власника і не відображає суті цього права [6, с. 31]. Зокрема, за висловом Д.І. Мейера, „законодавство, визначаючи право власності, не перераховує всі ті дії, що власник може здійснювати щодо речі, а вказує тільки на панування власника і межі його панування. ... всяка дія, яке тільки може бути вчинена людиною, позитивна або негативна, може скласти зміст права” [33, с. 172]. В.І. Синайський також відзначав, що тричленною формулою не вичерпується весь зміст права власності, оскільки від даного права може бути відділено і володіння, і користування, і розпорядження, але, тим не менше, право власності все ж залишається. Звідси право власності завжди є повне, хоча б власник не мав ні володіння, ні користування, ні розпорядження [32, с. 206-207]. В радянській науковій літературі питання про неспроможність традиційної тріади правомочностей відобразити зміст права власності найбільш виразно знайшло своє відображення у згаданих вище працях А.В. Венедиктова [38, с. 15-34]. Подібні думки і сьогодні підтримуються науковцями, котрі вважають, що вичерпний перелік правомочностей власника в принципі неможливий [52, с. 22].

Спеціалістами в сфері земельного права також вказується на певні суперечності щодо визначення змісту права власності на землю з позиції традиційної тріади правомочностей власника [19, с. 433; 53, с. 105-106], зокрема В.В. Носік вказує на надзвичайно узагальнене формулювання понять володіння, користування і розпоря-

дження майном, що ускладнює розуміння змісту права власності на землю [19, с. 433].

На суттєвий аспект, пов'язаний з використанням тріади правомочностей власника для визначення змісту права власності, звернув увагу К.І. Скловський: на протязі століть будь-який прояв права власності юристами – практиками і теоретиками – підлаштовувався під одну з відомих правомочностей, що була найближчою. Система права здійснювала вплив на реальні відносини таким чином, що вони втрачали свою природну форму під загрозою відмови в правовому захисті. В той же час розширювались, іноді втрачаючи чіткість визначення, самі поняття володіння, користування та розпорядження [10, с. 120]. З іншого боку, за його словами, вказані права не завжди мають однаковий зміст, оскільки під впливом „тріади правомочностей” виникає стійке враження про тотожність цих „прав”, де б вони не зустрічались. В результаті і в теорії, і в практиці рідко можна зустріти розуміння того, що, для прикладу, володіння, здійснюване власником, зовсім не те, що у орендатора чи охоронця, це зовсім різне відношення до речі, зовсім різна мотивація і поведінка. Між тим, з позицій тріади, тут всюди має місце одне і те ж „право володіння” [10, с. 127]. Поте слід вказати, що в сучасних дослідженнях з земельного права „похідний” від права власності характер правомочностей інших осіб щодо земельної ділянки науковцями відзначається, зокрема О.А. Вівчаренком [53, с. 101], І.І. Каракашем [55, с. 207-208] та іншими.

В юридичній літературі країн „загального права” використовується дещо інший підхід щодо визначення змісту права власності – тут відбувається складання свого роду „каталогу” правомочностей власника. Зокрема англійський юрист В. Харн в ХІХ ст. визначав зміст права власності через виділення у ньому 6 складових: прав во-

лодіння, користування, виробництва, права на витрачання, права розпорядження при житті і після смерті, права усувати інших осіб від майна. На його думку, якщо вказані правомочності будуть об'єднані в руках однієї особи, то їй буде належати повне право власності. В іншому випадку – при відсутності одного чи кількох прав – обмежене право власності. Іншим англійським юристом А.М. Оноре було запропоновано конструкцію „повного” права власності, що складається з одинадцяти елементів. Американським юристом А. Беккером висловлено думку про існування близько 1500 варіантів права власності, в залежності від поєднання тих чи інших правомочностей власника [14, с. 218]. А.П. Фоков з цього приводу зазначає, що в англо-американському праві, яке в силу свого прецедентного характеру не знає легального визначення права власності, його дослідники виділяють до 10-12 різних правомочностей власника, які здатні в різних поєднаннях знаходитись одночасно у різних осіб [56, с. 22].

Як певну аналогію цьому можна розглядати положення статті 90 Земельного кодексу України, у якому наведено вичерпний перелік прав власників земельних ділянок. Проте вивчення цього переліку дає підстави зробити висновок, що він не відображає в повній мірі ні усіх повноважень власника земельної ділянки, ні суті права власності на земельну ділянку. Зокрема, на неповноту такого переліку повноважень земельних власників звернула увагу Н.І. Титова [57, с. 74].

Крім того, як зазначив В.А. Кікоть, юристи західних країн, що належать до континентальної системи права, підтримуючи подібні погляди щодо права власності, тим не менше намагаються зберегти більш стисле теоретичне визначення права власності, що охоплювало б лише вузький набір його основних правомочностей, взятих в найбільш обмеженій формі, і виводять за межі права

власності як можна більше правомочностей в якості самостійних інститутів. Так, ряд італійських науковців (С. Пульятті, Г. Бартоломії, С. Романо та ін.) вважають, що правомочності користування і розпорядження, які врегульовані законом і практикою незалежно від права власності, перестали бути його складовими частинами. Висловлюються також думки, що право власності охоплює лише такі правомочності як користування і розпорядження [12, с. 20].

Певний інтерес при розгляді даного питання становить точка зору Є.О. Крашеніннікова, який вважає, що право власності складають дві правомочності: правомочність вимоги і правомочність власника на свої дії, в якій об'єднані три субправомочності: можливості володіти, користуватися і розпоряджатися річчю [58, с. 63-64]. Можна також відзначити пропозиції О.А. Вівчаренка виділяти управління землею як складовий елемент змісту права власності на землю [53, с. 104-105].

Для розуміння змісту, суті права приватної власності на землю важливе значення має розгляд ще одного достатньо суперечливого моменту: одні науковці розглядають право власності в цілому як панування людини над річчю, тобто відношення людини до речі як до своєї, в той час як інші – як відношення між людьми, де праву власника на річ протистоїть обов'язок всіх і кожного утриматись від впливу на річ.

В класичній західній юриспруденції право власності розглядалось саме як найбільш повне панування особи над річчю [56, с. 21], думки щодо тлумачення права власності як відношення людини до речі „як до своєї” висловлюються і сьогодні [22, с. 274; 42, с. 233; 46, с. 55]. На противагу цьому, в літературі наведено обґрунтування того, що право за своєю суттю покликане регулювати відносини між людьми і не може виступати регулятором ві-

дносин „людина – річ” [32, с. 196-197]; як правило, науковці в сфері земельного права власність на землю розглядають саме як суспільні відносини, що виникають в процесі присвоєння природних ресурсів [29, с. 61; 42, с. 17; 55, с. 206]. Проте підхід „людина – річ” не втратив своєї підтримки, більш того, рядом науковців (як правило, цивілістами) вказаному відношенню людини до речі при визначенні права власності надається пріоритетне значення. За висловом Л.В. Щенникової, власність – це не тільки і не стільки відносини між людьми з приводу майна (цей аспект регулюється більшою мірою нормами зобов’язального права), скільки відношення людини до речі як до своєї, як до власної [47, с. 24]. Д.В. Дождев з цього питання більш категоричний: на його думку, влада особи на річчю логічно передує самому цивільному обороту, позитивним правовим поняттям і є виявом суверенітету особи в суспільному житті [9, с. 378-379].

Найбільш суттєвим, очевидно, є те, що внутрішнє відношення власника до речі є важливою складовою якщо не юридичного змісту, який проявляється у правомочностях власника, то самої суті права власності, оскільки важко заперечити існування певної його суб’єктивної сторони. Як зазначає з цього приводу К.І. Скловський, про що вже йшлося вище, власника і невластника відрізняє принципово відмінне внутрішнє відношення до речі [10, с. 127]. В.І. Синайський з цього приводу вказував, що теорія, згідно якої речове право виступає як відношення між уповноваженим суб’єктом і всіма третіми особами, випускає з уваги, що об’єктивне право окреслює також в певних межах міру впливу особи на річ [32, с. 196].

Більшість науковців, даючи характеристику праву власності чи речовим правам взагалі, так чи інакше відзначають цей момент. Так, Є.О. Суханов, ведучи мову про юридичну специфіку речових прав, на перше місце

поставив їх абсолютний характер, а далі зазначив про те, що усі речові права оформляють безпосереднє відношення особи до речі, яке дає їй можливість використовувати відповідну річ у своїх інтересах без участі інших осіб [59, с. 650]. Л.В. Щенникова до характерних ознак речового права відносить їх специфічний зміст, який полягає в безпосередньому пануванні власника над майном [47, с. 16]. І.І. Каракаш, характеризуючи право володіння як складову суб'єктивного права власності на землю, вказує, що воно надає власнику можливості здійснювати господарське панування над земельною ділянкою [55, с. 207], на цей же аспект відносин власності на землю вказують О.А. Вівчаренко [53, с. 100], А.М. Мірошніченко [37, с. 139-140], В.І. Семчик [42, с. 234]. В.І. Андрейцев розглядає володіння у відносинах власності на землю як суспільно-земельне відношення певної особи до належної їй землі (земельної ділянки), панування над нею, коли у стосунках з іншими людьми ця особа ставиться до землі як до „своєї” [42, с. 17].

Загалом, думка про те, що об'єкт права власності виступає продовженням, відображенням особи власника в речах, знайшла своє детальне обґрунтування в філософсько-правових та інших працях [60, с. 120-452; 61]. І можна лише сперечатись про те, як вплинула приватна власність на суспільні відносини, зробила вона людину кращою чи гіршою.

Достатньо цікавим є також міркування з цього приводу А.В. Трофименко, що розглядає закріплення правом власності панування особи над річчю та встановлення виду і міри її можливої поведінки по відношенню до інших осіб як дві сторони одного і того ж суспільного відношення власності. На його думку, кожна з них цілком піддається регулюванню позитивним правом, оскільки немає жодних перешкод розглядати можливість поведін-

ки управомоченої особи в двох аспектах: поведінки, безпосередньо спрямованої на належну їй річ, та поведінки, спрямованої щодо інших осіб [62, с. 117]. О.В. Розгон, досліджуючи дане питання, прийшла до висновку, що обидва вказані вище підходи щодо розуміння відносин власності мають право на існування [6, с. 26-27]. Певною мірою з цим можна погодитись, адже, для прикладу, встановлення вимог екологічного характеру щодо охорони земель в певному сенсі дійсно можна розглядати як регламентацію поведінки власника щодо використання належної йому земельної ділянки.

Можна зробити висновок, що відношення людини до речі, незважаючи на те, що це достатньо суб'єктивний момент, який складно виразити у юридичних категоріях, є важливим для розуміння суті власності і повинен враховуватись при здійсненні правового регулювання відносин власності на землю. Як вказує І.І. Каракаш, власність має також і свій філософський, психологічний, морально-етичний та інший аспекти; її реальний зміст не може бути вичерпано дослідженням тільки економічних і юридичних сторін суспільних відносин власності [55, с. 205].

Що стосується змісту суб'єктивного права приватної власності на землю, то, на нашу думку, необхідно виходити з наступного.

Як відомо, право виступає як регулятор суспільних відносин. Правове регулювання суспільних відносин здійснюється через механізм суб'єктивних прав та обов'язків, що виступають як юридичний зміст цих правовідносин. Відповідно, право приватної власності на землю, як і будь-яке інше суб'єктивне право, є гарантовані законом вид і міра можливої чи дозволеної поведінки управомоченої особи в певному правовідношенні, що поєднується з вимогою щодо належної поведінки зобов'язаних осіб [15, с. 98; 64, с. 490]. Хоча існують і інші

підходи щодо тлумачення суб'єктивного права: як волі уповноваженого суб'єкта, обмеженої об'єктивним правом; як юридично захищеного інтересу та ін.

В юридичній літературі суб'єктивне право в якості міри можливої поведінки особи прийнято характеризувати як єдність трьох елементів:

1) право на власні дії (визначає вид і міру поведінки, що може здійснюватись уповноваженою особою). В літературі вказується, що загалом законодавство визначає дану сторону суб'єктивного права власності негативно: власник не має інших обмежень своєї влади над річчю, крім встановлених законом в інтересах спільноти власників [9, с. 379]. На нашу думку, правомочності власника обмежують також обставини ненормативного характеру (приватні та публічні обтяження майна), що виникають на підставах і в порядку, встановлених законодавством;

2) право на чужі дії (надає можливість вимагати від інших осіб поведінки, яка забезпечує здійснення прав уповноваженою особою). Характерною рисою суб'єктивного права є його забезпеченість обов'язками інших осіб. В іншому випадку перед нами не суб'єктивне право, а простий дозвіл, що випливає з загальнодозвільного принципу суспільного правопорядку [64, с. 490-491];

3) право на захист. Передбачає можливість вимагати застосування засобів державного примусу до зобов'язаних осіб [65, с. 422].

Іноді пропонується доповнити структуру суб'єктивного права ще одним елементом – можливістю користуватись на основі даного права певним соціальним благом [64, с. 490-491].

Враховуючи вказане, можна зробити висновок, що традиційна тріада правомочностей в найбільш загальному вигляді характеризує лише ті можливості власника, що стосуються його власної поведінки.



Виходячи з наведеного вище елементного складу суб'єктивного права, ми знаходимо відповідь на питання: в чому полягає суть права власності після накладення арешту на майно чи в інших випадках, коли власник втратив можливість здійснювати всі три традиційні правомочності? Ю.К. Толстой вважає, що в цьому випадку вказані юридично забезпечені можливості поведінки власника завжди належать йому доти, доки він залишається власником, навіть якщо він не може їх реально здійснити [43, с. 296]. О.С. Іоффе висловив думку про те, що в цьому разі у власника залишається певний „згусток” власності, що обумовлений наявністю у власника юридично захищеного інтересу в заарештованому майні [20, с. 9]. Очевидно, що власник, навіть будучи позбавленим можливості здійснювати власні дії щодо належного йому майна, зберігає право на захист пов'язаних з цим майном інтересів. Право на захист виступає невід'ємною складовою суб'єктивного права власності, незважаючи на те, що в науковій літературі можна зустріти висловлювання, що правовий захист притаманний будь-якому праву. В іншому випадку суб'єктивне право власності втрачає свою суттєву складову і наближається до того, що римські юристи називали *nudum jus* – голе право. Право власності користується абсолютним захистом, що впливає з абсолютної природи цього права [41, с. 36]. Також в даному випадку за власником зберігається інша важлива складова суб'єктивного права власності – право на чужі дії, тобто право вимагати від всіх інших осіб такої поведінки, яка б забезпечувала здійснення (чи дотримання) його прав власника. В літературі зазначається, що абсолютні права, до яких відноситься і право власності, виражаються у формі заборон на користь окремих уповноважених суб'єктів [41, с. 36].

Що ж до визначення детального змісту суб'єктивного права власності, то, на нашу думку, необхідно погодитись з прагматичним підходом західних юристів, які розглядають його як сукупність, „в'язку” правомочностей власника, повний і вичерпний опис яких дати по-суті неможливо і недоцільно з практичної точки зору. В зв'язку з цим, не можна погодитись із наведенням в статті 90 Земельного кодексу України вичерпного переліку прав власників земельних ділянок, оскільки його можна розглядати лише як примірний перелік. З цього питання необхідно керуватись загальним положенням частини 2 статті 319 Цивільного кодексу України, згідно якого власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Зокрема П.Ф. Кулинич відзначає, що право розпорядження земельною ділянкою відображає законодавчо закріплену можливість власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства [29, с. 84]; І.І. Каракаш підкреслює право власника природних ресурсів використовувати їх у законодавчо визначеному порядку для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів [66, с. 63].

## **1.2. Правовий режим як спеціальний порядок регулювання відносин власності на землю**

Ведучи мову про землю як об'єкт права приватної власності не можна не відзначити, що у всі часи вона відрізнялась від інших об'єктів своїм відокремленим правовим режимом [45, с. 204]. Слід зазначити, що на сьогодні в літературі достатньо широко висвітлено питання щодо особливостей землі як природного ресурсу, об'єкту гос-

подарського використання, права власності [28, с. 124-128; 67, с. 10-15; 68, с. 9-25]. Тим не менше, слід вказати на окремі аспекти, необхідні для висвітлення питання про зміст та межі здійснення права приватної власності на землю.

Чинний Земельний кодекс України не містить чіткого визначення землі як об'єкту земельних відносин. Проте очевидно, що мова йде про землю як поверхню, що охоплює ґрунтовий шар чи територіальний простір, який є найбільш використовуваним в господарській діяльності людини, має найбільшу цінність в економічному та екологічному відношеннях. В статті 1 Закону України „Про охорону земель” від 19.06.2003 року вміщено законодавче визначення землі як поверхні суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. В науковій літературі можна зустріти і інші, більш широкі визначення [31, с. 10-14; 68, с. 16-17; 69, с. 4].

Особливості землі як об'єкта правового регулювання обумовлені множинністю функцій, які вона виконує, її важливою роллю для життя та господарської діяльності людини. У науковій літературі, зокрема, вказується на екологічну, політичну, економічну та соціальну функції землі [67, с. 11], виділяють і інші функції - естетичну (культурологічну), функцію об'єкта утилізації відходів господарювання, об'єкта надзвичайних екологічних ситуацій, поселенську, комунікаційну та ін. [44, с. 48; 55, с. 212]. На думку В.І. Андрейцева, цінність землі як національного багатства полягає в її багатофункціональному призначенні [42, с. 13].

Природне походження землі та її невіддільність від довкілля обумовили дискусію про те, чи може бути земля визнана товаром, об'єктом права приватної власності. Так, достатньо часто висловлюються міркування, що

оскільки земля не є результатом людської праці, то вона взагалі не може бути у приватній власності, людина може лише користуватись цим об'єктом, але не має права його привласнювати. Дане питання ускладнюється також неоднозначністю положень законодавства, зокрема В.Л. Мунтян вказує на непослідовність розробників Конституції України при формулюванні статей 13 та 14 Основного закону нашої держави [70, с. 77-81]. В цілому ж, як зазначає з цього приводу І.І. Каракаш, полярність думок з даного питання охоплює твердження від необхідності закріплення права власності на землю до заперечення права земельної власності і визнання землі та інших природних об'єктів суспільним надбанням [30, с. 82]. Більшість науковців все ж вважають, що дане природне благо з певними застереженнями може бути включено до цивільного обороту. Зокрема М.В. Шульга робить наголос на важливій екологічній ролі землі; на його думку, в першу чергу земля виступає як еколого-економічна категорія [68, с. 12]. На думку Г.В. Чубукова, земля, виступаючи як нерухомість, водночас не відноситься до майна в загальному розумінні і виступає передусім як об'єкт природи [71, с. 42-51].

Стан речей на сьогодні такий, що залучення землі до господарського обігу та визнання її об'єктом права приватної власності закріплено в законодавстві, зокрема, в статті 14 Конституції України, новітніх Земельному та Цивільному кодексах України. Проте, за будь-яких обставин не можна не враховувати того, що земля – це не лише майно, але і дуже важливий природний ресурс, на що звертають увагу практично всі, хто вів мову про цей об'єкт. Це, врешті, знайшло своє відображення в законодавстві: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу

виробництва закріплено в статті 5 Земельного кодексу України як принцип земельного законодавства.

Що ж стосується включення земель до господарського обігу та перебування їх у приватній власності, то пропонується диференційовано підходити до цього питання. На думку М.В. Шульги, необхідно виділяти землі, що повністю виключені з цивільного обороту (землі загального користування населених пунктів, землі, що забезпечують діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування); землі, які не можуть відчужуватись, але в певній мірі можуть виступати предметом цивільно-правових угод (зокрема, як об'єкт оренди); землі, що представляють собою земельну нерухомість, яка бере участь в майновому обороті на умовах та в порядку, визначених діючим законодавством [68, с. 21-22].

Законодавством встановлено обмеження не лише щодо можливості набуття земель у приватну власність, але і щодо здійснення власником свого права. Вони проявляються не тільки в особливому правовому регулюванні відносин щодо охорони та використання земель в цілому, але і в у поглибленій спеціальній регламентації цих відносин щодо окремих категорій та видів земель. Це, зокрема, визначено для земель сільськогосподарського використання (статті 22, 23 Земельного кодексу України), земель природно-заповідного фонду (частина 2 статті 45 Земельного кодексу України), земель лісового фонду (статті 56, 57 Земельного кодексу України) та ін. Відповідно, окремі земельні ділянки мають відмінний правовий режим, залежно від їх належності до певної категорії та виду земель.

Можна також звернути увагу на поступове звуження поняття землі в значенні об'єкта права власності. За вченням римських юристів, яке довгий час вважалось аксіомою, право власності поширювалось на глибину під

поверхнею земельної ділянки і в висоту над нею до безкінечності. Виходячи з цього, можна було б стверджувати, що власник земельної ділянки вправі перешкоджати проведенню тунелю, прокладенню газо- і водопровідних труб та інших подібних споруд під його ділянкою на якій завгодно глибині, проведенню телеграфних і телефонних дротів на якій завгодно висоті [45, с. 203]. Проте світова практика законодавчого регулювання власності на землю пішла іншим шляхом: поступово із неї було вилучено права на розвідку та видобуток корисних копалин (всіх або деяких), прийнято акти гірничого і водного законодавства, законодавства про використання шляхів сполучення і телеграфного зв'язку, які допускають вплив такого роду, що, по-суті, обмежує права власника [11, с. 83-84; 72, с. 333-343]. „Звуження” поняття землі як об'єкта права власності в сучасному законодавстві багатьох країн проявляється у формуванні спеціального законодавства, що регулює використанні окремих природних ресурсів.

В нашій державі правове регулювання використання надр здійснюється в межах гірничого законодавства [73]; правове регулювання відносин в сфері використання та охорони вод, а також охорони прав водокористувачів – водним законодавством (стаття 2 Водного кодексу України [74]). Спеціальним (лісовим) законодавством регулюються правові відносини щодо охорони, відтворення та використання лісів. Але, незважаючи на це, правове регулювання земельних відносин, в тому числі і відносин власності на землю, здійснюється, в першу чергу, нормами земельного законодавства. Це вказано як в спеціальних нормативно-правових актах (стаття 2 Водного кодексу України, стаття 5 Лісового кодексу України, стаття 18 Кодексу України про надра), так і в частині 2 статті 3 чинного Земельного кодексу України. На думку І.І. Каракаша, в даному випадку має місце певна комплексність,

природно притаманна земельній ділянці, що в такому складі визнається законом в якості об'єкта права власності. Земельні відносини, що неминуче виникають при здійсненні права власності на такі ресурси (води, ліси, надра, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря) регулюються нормами спеціального законодавства в тих межах, що не суперечать земельному законодавству [30, с. 86].

Ведучи мову про залучення земель до господарського обігу та його спеціальне правове регулювання, окремо слід вказати, що виступає об'єктом даних відносин, зокрема необхідність розмежування понять „земля” та „земельна ділянка”.

Відповідно до положень Земельного кодексу України, об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, в тому числі на земельні частки (паї), в той час як об'єктами права власності виступають саме земельні ділянки. В.І. Андрейцев, звернувши увагу на неоднорідність за своїм складом землі як об'єкта земельних правовідносин, запропонував розрізняти такі узагальнюючі групи як: 1) всі землі держави; 2) землі відповідних категорій певного цільового призначення; 3) конкретно визначені земельні угіддя і земельні ділянки [28, с. 108-109]. М.В. Шульга вважає, що земля може виступати загальним об'єктом земельного правовідношення, а його безпосереднім об'єктом виступає земельна ділянка [68, с. 17]. І.І. Каракаш вказує, що землі в межах території України є об'єктами земельних відносин до виділення їх в конкретні земельні ділянки та визначення прав на них [55, с. 212; 31, с. 11-12].

Згідно положень частини 1 статті 79 Земельного кодексу України, земельною ділянкою як об'єктом права власності виступає частина земної поверхні з установле-

ними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Подібне за змістом положення міститься в статті 373 Цивільного кодексу України.

Крім вказаного вище, І.І. Каракаш до найважливіших ознак земельної ділянки як об'єкта права власності відносить її визначення за місцем знаходження і розміром площі в складі однієї з категорій земельного фонду, а також законодавче закріплення прав на неї [31, с. 11-12]. А.В. Луняченко до таких ознак відносить також зафіксованість земельної ділянки в державному кадастрі та наявність визначеного правового статусу [69, с. 4]. Він вказує, що правовий статус земельної ділянки включає в себе цільове призначення, дозволене використання і зареєстроване у встановленому порядку право власності на цю земельну ділянку [75, с. 56-58]. Подібною є точка зору В.К. Гуревського [76, с. 4]. К.І. Кучерук до ознак земельної ділянки як предмету договору купівлі продажу відносить її визначеність за місцем розташування, площею, цільовим призначенням, складом угідь, правовим режимом, а також можливу наявність певних обмежень (обтяжень) щодо неї [77, с. 10].

Загалом, можна відзначити, що земельна ділянка як об'єкт права приватної власності визначається ознаками:

1) які характеризують її фізичні параметри, тобто виокремлення на місцевості – місцезнаходження, розмір площі, межі в натурі;

2) які характеризують її юридичні параметри – належність до певної категорії земель, цільове призначення, правовий режим, існуючі права щодо земельної ділянки, реєстрація цих прав.

В загальному ці ознаки забезпечують індивідуалізацію земельної ділянки як об'єкта конкретного суб'єктивного права власності, визначають ступінь її за-



лучення до господарського обороту та можливості використання власником.

Як визначено у частинах 2, 3 статті 79 Земельного кодексу України, частині 3 статті 373 Цивільного кодексу України, право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. На земельній ділянці можуть знаходитись замкнені природні водойми площею до 3 гектарів (частина 1 статті 59 Земельного кодексу України), також у приватну власність можуть передаватись замкнені земельні ділянки лісового фонду загальною площею до 5 гектарів (частина 2 статті 56 Земельного кодексу України). Власник в межах земельної ділянки має право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (частина 1 статті 90 Земельного кодексу України). Згідно статті 23 Кодексу України про надра, землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, підземні води для власних господарсько-побутових потреб, нецентралізованого та централізованого (крім виробництва фасованої питної води) господарсько-питного водопостачання, за умови що продуктивність водозаборів підземних вод не перевищує 300 кубічних метрів на добу та використовувати надра для господарських і побутових потреб. Відносно щодо використання власником вод, лісів, багаторіч-

них насаджень чи інших ресурсів або об'єктів, які можуть знаходитись на його земельній ділянці, регулюються спеціальним законодавством.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (стаття 79 Земельного кодексу України, стаття 373 Цивільного кодексу України). Власник земельної ділянки може на свій розсуд використовувати все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб. При вирішенні можливих спорів в цій сфері західними юристами прийнято вважати, що власник не вправі перешкоджати використанню земельної ділянки на тих висоті та глибині, на яких усунення такого використання не становить для нього інтересу, який підлягає правовому захисту [14, с. 207].

Ведучи мову про земельну ділянку як об'єкт права власності, не можна обійти увагою і певний „дуалізм” у законодавстві України в регулюванні відносин власності на нерухоме майно, адже на сьогодні ці відносини щодо земельних ділянок та розташованих на них будівель і споруд водночас регулюються цивільним та земельним законодавством. Це ще тісніше зв'язує вказані галузі права і вимагає погодження їх норм, спрямованих на регулювання відносин щодо виникнення та припинення права власності на нерозривно пов'язані об'єкти нерухомого майна, зокрема статей 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України [78, с. 53-56]. В зв'язку з цим є достатньо слушною думка О.Г. Бондара щодо прийняття правової норми, котра б закріпила об'єднання в один об'єкт права власності належних особі земельної нерухомості та розташованих на ній будівель та споруд,

що використовуються за одним призначенням [79]. Формально така норма давно присутня у Цивільному кодексі України: згідно з статтею 381, садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями; у разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Проте фактично з ряду причин земельна ділянка і розташоване на ній нерухоме майно продовжують бути відносно самостійними об'єктами господарського обороту; викладення статей 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України в редакції від 05.11.2009 року в значній мірі сприяло усуненню цього протиріччя, але воно, на нашу думку, все ж існує. Про остаточне його усунення, знову ж таки – на нашу думку, можна буде говорити тоді, коли право власності і на земельну ділянку, і на розташовані на ній об'єкти нерухомого майна буде посвідчуватись одним правовстановлюючим документом і вноситись до одного спеціального реєстру.

Водночас хотілось б звернути увагу, що самостійним об'єктом земельно-правових відносин виступає право на земельну частку (пай), що не тотожне земельній ділянці як об'єкту права власності на землю. Аналіз положень законодавства, а також наукових досліджень в цій сфері [80, с. 40; 30, с. 86] дає підстави розглядати право на земельну частку (пай) як втілене в відповідному сертифікаті, що виступає правовстановлюючим документом, право вимоги щодо виділення власнику в натурі (на місцевості) земельної ділянки з видачею державного акту на право власності на землю [81].

В літературі та законодавстві, коли мова йде про правове регулювання земельних відносин, досить часто

використовується таке поняття як „правовий режим”, зокрема: „правовий режим земель сільськогосподарського призначення”, „правовий режим техногенно забруднених земель” та ін. Тому закономірно виникає питання про те, що являє собою правовий режим земель чи окремих земельних ділянок, і як це поняття співвідноситься з правом приватної власності на землю, впливає на здійснення власником землі своїх повноважень.

Загалом, в літературі відзначається, що поняття „правовий режим”, попри його достатньо широку вживаність, потребує дослідження [82, с. 76]; в теорії права та нормативних актах відсутнє його загальноприйняте визначення [83, с. 98].

Саме слово „режим” походить від латинського слова „управління” і означає сукупність засобів, заходів, норм для досягнення певної мети [64, с. 645]. М. Сибільов, досліджуючи дане питання, прийшов до висновку, що правовий режим може бути визначено як певну цілісну систему регулятивного впливу щодо впорядкування визначеної групи суспільних відносин [84, с. 116]. На думку С.С. Алексєєва, кожен правовий режим виражає ступінь жорсткості юридичного регулювання, наявність певних обмежень і пільг, допустимий рівень активності суб’єктів, межі їх правової самостійності [85, с. 186]. За його словами, в найбільш загальних рисах правовий режим можна визначити як порядок регулювання, який виражається в комплексі правових засобів, що характеризують особливе поєднання взаємодіючих між собою дозволів, заборон, а також позитивних зобов’язань, які створюють особливу спрямованість регулювання. В рамках кожного правового режиму завжди беруть участь всі способи правового регулювання. Але в кожному режимі, що багато в чому визначає його специфіку, один із способів, як правило, виступає в якості домінанти, яка визначає

весь його характер і створює специфічну спрямованість регулювання. Таким чином, правовий режим як певний порядок регулювання суспільних відносин, виникає в результаті дії комплексу взаємопов'язаних правових засобів (норм права, способів правового регулювання, правовідносин, суб'єктивних прав і обов'язків, міри відповідальності), серед яких єдиним регулятивним стрижнем виступає певний домінуючий спосіб правового регулювання [86, с. 242-244].

Таким чином, за своїм змістом правовий режим являє собою певне поєднання правових стимулів і правових обмежень як способів регулятивного впливу на поведінку суб'єктів. В цілому, з загальної точки зору на систему права, існує два основних види правового режиму – загальнодозвільний і спеціальнодозвільний, що отримали своє начало від типів правового регулювання. Що ж до правового режиму конкретного майна, то він характеризується певною формулою правового режиму – сукупністю, взаємодією і співвідношенням способів правового регулювання (дозволів, заборон, зобов'язань) [82, с. 77]. На думку С.С. Алексєєва, якщо вести мову про окремі об'єкти, то тут буде йти про словесне позначення порядку правового регулювання, що знаходить своє вираження у характері та обсязі прав відносно об'єкта (тих чи інших природних об'єктів, видів майна тощо) [86, с. 171]. Згідно інших визначень, правовий режим являє собою нормативно встановлені правила відносно певного предмета відносин чи ситуації, які повинні дотримуватись учасниками відносин з приводу цього предмета (об'єкта чи певної ситуації) [83, с. 98], або встановлену правовими нормами структуру певного майна, порядок його набуття, використання і вибуття, а також звернення на нього стягнень кредиторів [19, с. 287].

Як зазначається в літературі, стосовно конкретного майна поняття правового режиму може застосовуватись як для характеристики правового регулювання відносин щодо нього, так і для визначення самого майна в якості об'єкта правових відносин. Зокрема вказується: „коли ми говоримо про землю як об'єкт земельних правовідносин, ми маємо на увазі землю не в її природному стані, як дар природи, а землю, відносно якої встановлений певний правовий режим, через що вона і стає об'єктом права, об'єктом земельного правовідношення” [83, с. 99]. Відповідно, М.І. Краснов розглядає правовий режим земель як „певне теоретичне поняття, що узагальнює правову характеристику землі як об'єкту права і містить вказівку на коло найбільш найважливіших правових відносин, що складаються з приводу землі” [89, с. 346].

Виходячи з викладеного, можна зробити висновок, що в сфері земельних відносин поняття правового режиму водночас може застосовуватись як для відображення специфіки правового регулювання даних відносин, так і для характеристики їх об'єктів. Так, в літературі безпосередньо вказується, що правовий режим може характеризувати в якості об'єктів як землі в цілому, так і окремі категорії, види земель, а також земельні ділянки [9, с. 347; 83, с. 103]. Зокрема О.І. Крассов пропонує застосовувати поняття правового режиму земель також для характеристики конкретних земельних ділянок з метою визначення змісту прав і обов'язків осіб, що використовують їх на законних підставах [83, с. 103].

В цілому ж вивчення літератури дає підстави зробити висновок, що в більшості випадків поняття правового режиму в сфері земельних відносин застосовується для відображення особливостей, спеціального характеру їх правового регулювання.

Так, А.В. Луняченко, досліджуючи питання про реалізацію громадянами права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, прийшов до висновку, що під правовим режимом цих земель треба розуміти встановлену нормами права можливу і належну поведінку суб'єктів відносно земель сільськогосподарського призначення як об'єкту права власності та інших прав на земельні ділянки, об'єкту державного управління земельними ресурсами та об'єкту особливої правової охорони як природного ресурсу [69, с. 3-4]. О.Г. Бондар визначає правовий режим земель як об'єкта права власності як сукупність визначених у законодавстві умов реалізації права власності щодо земельної ділянки з установленними межами, певним місцем її розташування [79, с. 3-4]. В.І. Андрейцев пропонує розглядати правовий режим земель як встановлений нормативно-правовий порядок, який визначає поведінку суб'єктів земельних правовідносин щодо земель, земельних ділянок як до об'єктів права власності, управління, користування, відтворення, збереження та охорони з метою їх раціонального використання і задоволення різноманітних потреб заінтересованих осіб, захисту їх земельних прав [90, с. 158]. На думку В.К. Гуревського, практичне значення використання поняття „правовий режим” полягає в тому, що його вживання дає змогу визначити порядок використання і охорони певної категорії земель, тобто встановити особливості змісту права власності по відношенню до тієї чи іншої категорії земель, можливості використання відповідних титулів прав на землю, особливості управління використанням і охороною земель та ін. [30, с. 13].

Виникає питання про те, що складає зміст правового режиму. На думку А.В. Луняченка, правовий режим земельної ділянки включає цільове призначення, дозволене використання (тобто використання з урахуванням ці-

льового призначення, встановлених обмежень і обтяжень) та зареєстроване у встановленому порядку право власності на цю земельну ділянку [69, с. 8]. В.К. Гуревський до основних елементів правового режиму землі відносить: право власності на землю, інші права на землю, управління використанням і охороною земель, правову охорону земель і міри відповідальності за порушення земельного законодавства [30, с. 13]. Подібна точка зору висловлена О.І. Крассовим [91, с. 39]. В сукупності з елементами даного поняття він розглядає також правові засоби визначення їхнього змісту, до яких відносить: встановлення основного цільового призначення земель; територіальне, функціональне і екологічне зонування; обмеження прав осіб, що використовують земельну ділянку [83, с. 105].

На нашу думку, в цілому зміст правового режиму визначають встановлені законодавством нормативні вимоги, пов'язані з регламентацією використання та охорони землі (земельної ділянки), зокрема способи її дозвольного використання, встановлені законодавством обмеження прав власників та землекористувачів, їх юридичні обов'язки, можливості державного втручання у сферу правомочностей власника землі, вимоги щодо охорони земель, юридична відповідальність за порушення земельного законодавства. Цільове призначення землі (як і територіальне, функціональне чи екологічне зонування) саме по собі не несе регулятивного навантаження, встановлення чи зміна цільового призначення (здійснення зонування) виступає підставою поширення на земельну ділянку певного правового режиму. Водночас, на нашу думку, до складу правового режиму земельної ділянки не входять обтяження земельної ділянки, під якими ми розуміємо обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер і звужують межі свободи її власника (речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження).



Виникнення обтяжень земельних ділянок не пов'язане з здійсненням нормативного правового регулювання використання та охорони земель; як правило, вони виникають у зв'язку з діяльністю самого власника або необхідністю здійснення індивідуального правового регулювання даних відносин.

Що стосується правового регулювання відносин приватної власності на землю, визначення меж здійснення права приватної власності на землю, то встановлення правових режимів для земельних ділянок як об'єктів цих відносин означає диференціацію правового регулювання відносин щодо їх використання та встановлення обмежень для власників. Зокрема О.Г. Бондар прямо вказує, що правовий режим земель виступає в якості обмеження права приватної власності на землю [79, с. 16]. Такої ж точки зору дотримується Н.В. Черкаська: обмеження прав на земельну ділянку проявляється як спеціальний режим щодо її використання, який характеризується наявністю підвищених вимог до землевласників або землекористувачів щодо користування та (або) охорони земельної ділянки, та встановлюється лише в інтересах суспільства та (або) держави уповноваженим суб'єктом в порядку, визначеному законодавством [101, с. 6-11].

Вказане безпосередньо пов'язане з підвищеною увагою держави до даних відносин та переважним застосуванням зобов'язань і заборон як способів правового регулювання в цій сфері, здійснення його з використанням публічно-правових механізмів.

Щодо правових стимулів, що могли б визначати особливості правового регулювання в сфері земельних відносин, то їх доведеться залишити поза увагою. Як зазначив з цього приводу Ю.А. Тихомиров, стимулююча функція права майже відмерла [92, с. 39]. В сьгоднішньому законодавстві України в цілому стимулюючих норм на-

стільки мало, що вони не впливають на характер і спрямованість правового регулювання. Зовсім інша ситуація склалась з правовими обмеженнями, яких у законодавстві більш, ніж достатньо.

Якщо перші обмеження права власності були відомі вже римському приватному праву, то надалі їх кількісний ріст дає підстави окремим науковцям робити висновки про “рух від принципу необмеженої природи до принципу обмеженої природи” права власності. Обмеження права власності завжди його супроводжують, що змушує окремих авторів вести мову про зникнення самого права власності і появу нового права на санкціоноване державою використання свого майна [14, с. 209]. Як зазначає з цього приводу О.Г. Бондар, в певних випадках правовий режим окремих земель, особливо цінних або таких, які використовуються без закріплення за конкретним суб’єктом, дає підстави віднести їх до земель суспільного надбання, які перебувають у виключній власності Українського народу [79, с. 3-5].

На нашу думку, встановлення правових режимів земель (земельних ділянок) визначає специфіку правового регулювання відносин власності на них, але не веде до відмирання права приватної власності на землю як такого (мова йде про землі, що, згідно положень Земельного кодексу України, можуть перебувати у приватній власності). Справа не лише в тому, що спільність в правовому регулюванні всіх відносин власності, яка зумовлена існуванням єдиного інституту права власності, дозволяє виділяти такі загальні норми, що застосовуються при регулюванні будь-яких відносин власності [93, с. 13]. Як зазначається в літературі, однією з головних ознак права власності є його повнота, тобто наявність у власника всіх можливих правомочностей, а зміст даного права полягає у можливості всебічного використання власником належ-

ного йому майна у дозволених законодавством межах [22, с. 274; 44, с. 61-63]. П.Ф. Кулинич відзначає, що право власності за своїм змістом є єдиним [29, с. 63]. За словами В.В. Носіка, „економіко-правовий аналіз сутності права на земельну частку (пай) і права власності на земельну ділянку дозволяє стверджувати, що власник земельної ділянки може розпоряджатись нею на свій розсуд виходячи зі своїх приватних інтересів” [48, с. 31]. І.І. Каракаш також відзначає наявність у власника можливостей використовувати земельні ресурси вільно, за своїм розсудом та своєю владою, для задоволення своїх інтересів [55, с. 206].

Якщо вести мову про особливості нормативного правового регулювання законодавцем відносин власності на землю шляхом встановлення певного спеціального правового режиму земель, то необхідно також розглянути питання про співвідношення при цьому норм та принципів різних галузей права.

Що стосується відносин власності в цілому, то науковцями вони визначаються як такі, що регулюються нормами різних галузей права, а право власності в об'єктивному розумінні пропонується розглядати в якості комплексного міжгалузевого інституту [39; с. 12; 93, с. 41-44]. Зокрема М.Ю. Челишев, вказуючи на міжгалузеву природу суб'єктивного права власності, пропонує його визначати як суб'єктивне цивільне право, ускладнене публічно-правовим елементом [94, с. 55-56]. При цьому в одних джерелах вказується, що основу правового регулювання відносин власності складають норми цивільного права [21, с. 17; 95, с. 14], на це, зокрема, вказує В.І. Семчик [28, с. 118], а в інших – наголошується на провідній ролі положень конституційного права, що отримують свій подальший розвиток і конкретизацію в актах цивільного, адміністративного та інших галузей

права (Ю.К. Толстой) [96, с. 65-66]. Певне узагальнення з цього питання зроблено О.В. Дзерою: на його думку, головне праворегулююче значення в цій сфері відносин належить нормам цивільного права, а інші норми мають переважно допоміжний характер (крім конституційних) [19, с. 13]. Слід відзначити, що конституційні норми, зокрема, положення статей 13, 14, 41 Конституції України, складають основу правового регулювання відносин власності, включаючи і відносини приватної власності на землю. Вони, зокрема, знайшли своє відображення в принципах земельного законодавства, визначених в статті 5 Земельного кодексу України.

Відповідно, правове регулювання відносин власності на землю також носить комплексний характер. На це, зокрема, вказують В.І. Семчик [42, с. 235], І.І. Каракаш [55, с. 206; 69, с. 62] та ін. Так, В.І. Семчик виділяє тут декілька груп правових норм: поряд з такими групами як норми конституційного, цивільного та адміністративного права про підстави виникнення і припинення права власності, норми земельного і цивільного права про правомочності власників та норми земельного, цивільного, адміністративного і кримінального права щодо захисту відносин власності, він окремою групою відокремлює норми земельного та екологічного права, що визначають порядок та умови використання власниками земельних ділянок, поділ земель на категорії, встановлення для них спеціальних режимів, дотримання екологічних правил [28, с. 118].

Незважаючи на майновий характер відносин приватної власності на землю, вони виступають, насамперед, предметом земельного, а не цивільного права. Згідно статті 3 Земельного Кодексу України від 25.10.2001 року [97], земельні відносини (вони визначені у статті 2 ЗК України як суспільні відносини щодо володіння, користу-

вання і розпорядження землею) регулюються Конституцією України, даним Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Саме норми земельного права встановлюють особливості правового регулювання відносин власності на такий специфічний об'єкт як земля. На сьогодні загально визнаним слід вважати те, що норми земельного законодавства є спеціальними по відношенню до норм цивільного законодавства і мають перевагу у застосуванні. Водночас практично всі погоджуються з тим, що земельні відносини не є цілком відокремлені від цивільно-правових і допускають застосування до них норм цивільного законодавства в субсидіарному порядку [57, с. 70; 98, с. 53-55; 99, с. 115-124]. Зокрема, можна погодитись з І.О. Іконицькою, котра прийшла до висновку, що „при регулюванні відносин земельної власності і інших речових прав необхідне використання понятійного апарата, основних принципів і норм, що містяться в цивільному праві. В земельному законодавстві повинна знайти своє відображення специфіка правового регулювання земельних відносин, яка впливає з того, що земля не є лише об'єктом нерухомості, але і важливим природним ресурсом та засобом виробництва” [100, с. 37]. М.В. Шульга також вважає, що положення цивільного права про право власності повною мірою поширюються на земельну власність. Водночас він зазначає, що специфіка права власності на землю відображена саме в земельному законодавстві, найважливіші моменти, що стосуються обороту земельних ділянок, знаходяться за межами цивільного права [99, с. 123]. Л.П. Заставська з цього питання вказує, що у правовому регулюванні відносин власності на землю використовуються основні положення цивільного права щодо рівноправності сторін, водночас земельним правом встановлюються вимоги щодо цільового і раціонального використання землі, землеуст-

рою, земельного кадастру, екологічної безпеки, обмежень [102, с. 15]. На думку В.В. Носіка, головним критерієм застосування норм, принципів і методів цивільного права до регулювання земельних відносин виступає їх приватно-правовий характер [48, с. 148-149], подібну точку зору висловив О.Г. Бондар [79, с. 16-17].

З свого боку, можна відзначити, що значення норм цивільного права у регулюванні відносин приватної власності на землю проявляється:

1) в застосуванні понятійного апарата, принципів і норм цивільного права щодо врегулювання тих відносин власності на землю, які носять приватно-правовий характер, тобто характеризуються юридичною рівністю, вільним волевиявленням та майновою самостійністю їх учасників. Це безпосередньо впливає з положення частини 2 статті 1 Цивільного кодексу України;

2) в застосуванні норм цивільного права до врегулювання тих відносин власності на землю, які не врегульовані земельним правом, і в тій мірі, що не суперечить принципам земельного права. Це впливає із положень статей 3 Земельного кодексу України та 9 Цивільного кодексу України.

Крім того, у правовому регулюванні відносин власності на землю значну роль відіграють норми екологічного права. Так, В.В. Костицький наголошує на необхідності розрізняти використання природних ресурсів як цивільно-правову категорію, що є складовою інституту права власності і полягає у праві власника або володільця вилучати корисні властивості об'єктів власності, та користування природними ресурсами як еколого-правову категорію [103, с. 621]. Не будучи безпосередньо спрямованими на врегулювання відносин власності на землю, норми екологічного права регламентують використання землі як природного ресурсу. На практиці це проявляється в іс-

нуванні значної групи обмежень щодо здійснення права власності на землю (використання власником землі) з міркувань охорони довкілля. Вимоги екологічного характеру набувають пріоритетного значення і стають вирішальним чинником у обмеженні свободи власника щодо всебічного використання землі, яка була і залишається одним з найважливіших природних ресурсів [103, с. 151-168]. Їх перевага у застосуванні при врегулюванні відносин власності на землю перед іншими правовими нормами обумовлена пріоритетом вимог екологічної безпеки. Він виступає одним з принципів земельного та екологічного законодавства (стаття 5 Земельного кодексу України, стаття 3 Закону України „Про охорону навколишнього природного середовища” від 25.06.1991 року [104]). Нормами екологічного права здійснюється публічно-правовий вплив на приватно-правові по своїй суті майнові відносини власності на землю щодо обмеження з міркувань охорони довкілля свободи власника, встановлення особливого правового режиму щодо використання землі як об’єкта власності.

Подібним чином, обмежуючий характер у регулюванні відносин власності на землю відіграють норми і інших галузей права. Включення до сфери правого регулювання цих галузей права суспільних відносин, пов’язаних з використанням землі та здійсненням права власності на неї, обумовлено множинністю функцій, які відіграє такий об’єкт як земля у суспільному житті [30, с. 84-87; 68, с. 9-5]. Статті 3 та 4 Земельного кодексу України не обмежують коло нормативно-правових актів, якими регулюються земельні відносини, висуваючи принципову вимогу щодо несуперечності таких актів Конституції України та Земельному кодексу України.

Зокрема можна відзначити вплив на врегулювання відносин приватної власності на землю норм адміністра-

тивного права. Ними насамперед регулюються відносини, пов'язані з здійсненням органами держави державного управління в різних сферах суспільного життя, включаючи земельні відносини. Виходячи з положень статті 3 та частини 2 статті 78 Земельного кодексу України, положення норм адміністративного права не можуть суперечити положенням Земельного кодексу України, проте ними можуть встановлюватись додаткові обмеження в сфері відносин власності на землю. На практиці це проявляється у встановленні законодавчих вимог щодо дотримання нормативів в сфері містобудування, благоустрою, громадської безпеки тощо.

Відносини власності на землю, що виникають при використанні окремих природних ресурсів, також регулюються положеннями відповідних галузевих нормативно-правових актів. Зокрема можна вказати на норми Водного кодексу України [74], що регулюють відносини щодо використання земельних ділянок водного фонду, норми Лісового кодексу України [105], що, відповідно, регулюють використання земельних ділянок лісового фонду та ін. Відповідно до частин 2 статті 3 Земельного кодексу України, земельні відносини можуть регулюватись нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, в тій частині, що не суперечить Земельному кодексу України та не врегульована ним. В літературі відзначається пріоритетність сучасного земельного законодавства стосовно інших галузей природоресурсного законодавства, в тому числі щодо закріплення права власності на об'єкти природного походження [55, с. 214]. В свою чергу, як випливає з положення частини 1 статті 9 Цивільного кодексу України, такі норми природоресурсного законодавства мають перевагу у застосуванні перед нормами цивільного права.



Комплексний характер правового регулювання відносин приватної власності на землю, що здійснюється з застосуванням норм різних галузей права, зумовлює питання не лише про ступінь залучення норм різних галузей права та їх співвідношення при застосуванні, але і про поєднання приватно-правових та публічно-правових засад при здійсненні такого регулювання.

Вже вказувалось, що застосування положень цивільного права до врегулювання певної групи земельно-правових відносин науковці пояснюють їх приватно-правовим характером та необхідністю здійснення регулювання цих відносин на засадах, притаманних цивільному праву [48, с. 148-149; 79, с. 16-17]. В той же час правове регулювання в межах земельного права розглядається як таке, що поєднує в собі імперативний та диспозитивний методи [30, с. 8-10], причому окремими науковцями акцентується увага на переважанні імперативних методів [8, с. 17-22; 15, с. 66-67;]. Так, О.І. Крассов вказує, що відмінність цивільного та земельного права при врегулюванні вказаних відносин обумовлена відмінністю їх принципів, оскільки цивільне право ґрунтується на принципі забезпечення свободи майнових прав суб'єктів, в той час як земельне право – на принципі забезпечення раціонального використання та охорони земель [106, с. 38]. При врегулюванні вказаних відносин застосовуються також положення екологічного та адміністративного права. Адміністративне право безпосередньо відносять до сфери „публічного права”, екологічне ж право розглядається як таке, в якому переважають елементи публічного регулювання [107, с. 36-38].

В.В. Книш, досліджуючи галузеві принципи земельного права, одним з таких виділив принцип поєднання публічно-правових та приватно-правових засад у земельному праві [108, с. 15]. На думку В.К. Гуревського, голо-

вним принципом регулювання земельних відносин повинно бути забезпечення паритету приватних і публічних інтересів [30, с. 154].

Що стосується відносин приватної власності на землю, то, на нашу думку, співвідношення тут публічно-правових та приватно-правових засад можна визначити наступним чином. Відносини щодо свободи власника при використанні земельної ділянки регулюються на приватно-правових засадах з використанням загально-дозвільного типу правового регулювання. Як зазначає з цього приводу О.І. Крассов, право власності ґрунтується на дії принципу дозволу вчиняти будь-які дії, що незаборонені законом [106, с. 12]. В тому ж, що стосується обмежень цієї свободи (встановлення меж здійснення права приватної власності на землю), державного управління та охорони в сфері земельних ресурсів, обов'язків власника землі (земельної ділянки), то правове регулювання здійснюється на публічно-правових засадах з використанням спеціально-дозвільного типу правового регулювання, оскільки власник землі повинен чітко дотримуватись приписів забороняючих та зобов'язуючих норм. Вказане, на нашу думку, впливає з особливостей поєднання цивільних, земельних та інших норм при врегулюванні вказаних відносин, а також положень статей 13, 14, 19, 41 Конституції України. С.В. Михайлов з цього приводу вказує, що реалізація особою приватного інтересу не може бути обмежена на користь публічного інтересу, якщо особа діє добросовісно, розумно (суб'єктивно бездоганно) і в межах (кордонах) наданих їй правом можливостей [109, с. 80-81]. В.І. Ємельянов також вказує на неможливість встановлення загального положення щодо необхідності здійснювати будь-яке право цивільного характеру обов'язково на користь суспільства через несумісність

цього обов'язку з правом суб'єкта здійснювати належні йому права в своїх інтересах [132, с. 152-154].

Якщо вести мову про поєднання публічно-правових та приватно-правових засад при врегулюванні відносин власності на землю, то необхідно також згадати, що в літературі достатньо часто висловлюються думки про виконання правом власності на землю певної соціальної функції в суспільному житті, про це, зокрема, веде мову В.В. Носік [48, с. 134-138]. Слід зазначити, що подібні думки висловлювались і раніше, вказане безпосередньо пов'язане з процесом поступового звуження сфери панування волі власника в загальних інтересах в ході суспільного розвитку [72, с. 334-336]. В цьому плані найбільш радикального характеру набула концепція власності як соціальної функції. Л. Дюгі, один з її основоположників, вважав, що воля індивіда як носія суб'єктивного права повинна бути відкинута. На його думку, „власність вже не виступає суб'єктивним правом власника – вона стала соціальною функцією володільця майна... Обов'язки власника: він зобов'язаний використовувати майно, яким володіє, у відповідності з соціальним призначенням цього майна” [111, с. 6; 112, с. 12]. Дана концепція в такому вигляді не знайшла широкої підтримки, проте, як свого часу вказав Й.О. Покровський, „визнаючи в принципі право власності повною владою над річчю, держава в той же час регламентує для себе право накладати на нього ті чи інші обмеження, які вона буде вважати необхідними, аж до повної експропріації речі в інтересах загального блага” [45, с. 202]. В цілому ж в літературі вказується, що подібні теорії щодо „соціальної функції власності”, „загального блага”, „соціальної служби влади” виступають обґрунтуванням для законодавчого обмеження права власності на земельні ділянки [72, с. 389].

Дослідження чинного законодавства підтверджує думку про те, що на сьогодні щодо повноважень власника землі встановлено правові рамки і його право не має необмеженого характеру. Якщо за вченням римських юристів свобода власника щодо речі поширювалась аж до її знищення (*ius abutendi*) [10, с. 154], то на сьогодні власник землі позбавлений такої можливості. Звичайно, він не може знищити належну йому земельну ділянку як фізичний об'єкт, проте забруднення або псування земель, якщо це створює небезпеку для людей чи довкілля, визнається злочином і тягне кримінальну відповідальність (стаття 239 Кримінального кодексу України [113]). Стаття 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення [114] встановлює відповідальність за псування земель, їх забруднення, а також невжиття заходів по боротьбі з бур'янами, а стаття 53 цього Кодексу – за порушення правил використання земель (використання їх не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель та ін.). В літературі зазначається, що розпорядження земельними ділянками шляхом їх споживання, знищення, залишення без належності, викидання, переробки тощо є фактично неможливо та юридично неприпустимо [55, с. 209].

Виникнення в особи права приватної власності на земельну ділянку не тільки означає виникнення правомочностей щодо її всебічного використання, але також обумовлює виникнення ряду обов'язків, прямо передбачених законодавством. Зокрема статтею 91 Земельного кодексу України передбачено обов'язки, що поширюються на всіх власників земельних ділянок. Слід звернути увагу, що наведений тут перелік обов'язків не є вичерпним, оскільки зазначається: законом можуть бути встановлені і інші обов'язки власників земельних ділянок. Ряд обов'язків власників землі встановлено, зокрема, Законом України

„Про охорону земель”. При цьому можна виділити як обов’язки, що поширюються на всіх власників (положення статей 35, 37, 45, 47 та ін.), так і обов’язки, що поширюються на власників земельних ділянок певної категорії чи виду (положення статей 37, 48 Закону).

Статтею 143 Земельного кодексу України передбачено, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та не усунення у встановленому порядку допущених порушень законодавства є підставами для примусового припинення прав на земельну ділянку у судовому порядку.

Вказані положення законодавства, як і положення частини 4 статті 319 Цивільного кодексу України – „власність зобов’язує” – в загальному вкладаються в притаманне континентальній системі права розуміння соціальної функції права власності [115, с. 43-45]. Проте, на нашу думку, при розгляді положень чинного законодавства про зобов’язання власників земель щодо забезпечення їх належного використання та охорони, а також санкцій за їх порушення, необхідно чітко розрізняти надані суб’єктивним правом власності правомочності, встановлені законодавством межі їх здійснення як позбавлення власника можливості вчиняти певні дії в повній мірі чи частково та юридичні обов’язки власника землі. Достатньо слушною в цьому контексті є думка Ю.В. Качановського про те, що однією із центральних проблем юридичної науки, законодавства та судової практики в XXI столітті є утвердження принципу оптимального поєднання сфери панування волі власника, обмежень цієї сфери в інтересах суспільства в цілому і інших власників, а також розумних соціальних обов’язків власника [111, с. 7].

За своїм змістом суб’єктивне право власності включає в себе можливу поведінку уповноваженої особи

[49, с. 7]. Відповідно, законодавчі обмеження цього права, як і зобов'язання власника, не можуть входити до його змісту, вони є зовнішньою щодо нього категорією [116, с. 75]. Підтвердженням цьому виступають пропозиції розглядати обмеження права власності в якості окремого правового інституту [117, с. 32-34]. Зокрема Д.В. Бусуйок вказує про формування в системі земельного права України функціонального інституту обмежень прав на землю, що включає в себе субінститути обмежень прав на землю в межах зон з особливими умовами землекористування, обмежень прав на землю в інтересах сусідів та обмежень прав на землю при встановленні земельних сервітутів [117, с. 32-33].

За словами Д.В. Дождєва, обмеження права власності за змістом можуть полягати або в обов'язку утримуватись від певних дій (негативні обмеження), або в обов'язку терпіти дії інших осіб (позитивні обмеження) [9, с. 382]. О.О. Михайленко зазначає, що законодавчо окреслені кордони легально дозволеної поведінки власника визначаються у негативний спосіб [34, с. 3-4]. Підтримуючи вказане, вважаємо, що положення законодавства, котрі зобов'язують власника вчиняти певні позитивні дії щодо забезпечення охорони земель, встановлюють його юридичні обов'язки. Свого часу Д.І. Мейєр зазначав, що покладення на власника зобов'язань вчиняти дії повинно розглядатись як законні обов'язки, відмінні від обмежень права власності [33, с. 22-23]. В.І. Андрейцев розглядає обов'язки власників як складову їх правосуб'єктності у земельних відносинах власності на землю [90, с. 182], І.І. Каракаш вказує, що правам власників природних ресурсів кореспондуються покладені на них юридичні обов'язки щодо забезпечення раціонального використання багатств природи, відтворення природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища

тощо [66, с. 84], розділяючи таким чином правомочності та обов'язки власника. Хоча існують і інші точки зору. Зокрема В.О. Мікрюков вважає, що до обмежень права власності слід включати передбачені законом або актом уповноваженого законом органу обов'язки власника щодо вчинення визначених дій, спрямованих на обслуговування його майна та недопущення порушення прав інших осіб. Встановлені законодавством обов'язки власника вчиняти певні дії ним розглядаються як обмеження права власності за умови, що вони не надають третім особам прав на чуже майно [52, с. 25-32]. В.І. Семчик вважає, що за чинним законодавством обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку; в якості обмежень прав на землю ним пропонується розглядати додаткові обов'язки, які не є загальними для всіх власників і землекористувачів та не виступають елементом правового режиму земель в Україні, а введені саме з метою обмеження прав на землю певної категорії суб'єктів земельних прав [29, с. 132-133].

Вказане дає підстави зробити висновок, що виконання певної соціальної функції в суспільному житті щодо забезпечення належного і раціонального використання та охорони земель законодавством покладається саме на їх власника. Це проявляється в його юридичних обов'язках, що виникають з виникненням права власності на землю. Що ж до самого права власності на землю, то за своїм змістом воно становить юридично забезпечену можливість, певну свободу поведінки в земельно-правових відносинах; особа при цьому діє „своєю владою й у своєму інтересі” і ніхто не вправі спонукати власника здійснювати належне йому право, якщо це не пов'язано з виконання ним прямо передбачених законодавством обов'язків та дотриманням встановлених обмежень (не можна також забувати про пріоритетність принципів зе-

мельного та екологічного права щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель). Таким чином, не заперечуючи наявності певної соціальної ролі чи соціальної функції у відносинах власності на землю, все ж вважаємо, що їх правове підґрунтя слід шукати не в самому змісті права власності на землю, а в особливостях правового регулювання даних відносин, спеціальному правовому режимі землі (земельної ділянки) та юридичних обов'язках її власника.

З іншого боку, передача земель у приватну власність не виключає зацікавленості держави та суспільства у їх ефективному використанні та не означає їх виключення з числа об'єктів державного управління в сфері охорони довкілля. Більш того, особлива охорона земель – це обов'язок держави, що впливає із положень статті 14 Конституції України. Якщо звернутись до законодавчих актів щодо охорони довкілля, то ні Закон України „Про охорону навколишнього природного середовища” [104] як основоположний нормативний акт в цій сфері, ні Закони України „Про охорону земель” [118] та „Про державний контроль за використанням та охороною земель” [119], ні Земельний кодекс України не містять виключень чи обмежень щодо поширення державного управління на відносини в сфері охорони і використання земельних ресурсів залежно від їх форми власності. М.В. Шульга з цього приводу вказує, що забезпечення раціонального використання та охорони земель – це не тільки самостійна мета правового регулювання земельних відносин, а й один з найважливіших принципів земельного законодавства [50, с. 189]. А.П. Гетьман зазначає, що для діяльності держави та її органів як організаторів та гарантів відносин природокористування немає значення, на яких правових підставах воно здійснюється – на праві власності на природний об'єкт чи на праві користування ним [50, с. 39].



Державний земельний контроль поширюється на всіх без винятку землекористувачів та передбачає перевірку правильності надання земельних ділянок, використання земель відповідно до цільового призначення, додержання умов і порядку використання землі та всіх її багатств, запровадження в життя спеціальних заходів щодо підвищення родючості ґрунтів, охорони їх від забруднення та засмічення, рекультивації ушкоджених земельних ділянок тощо [120, с. 121].

А в цілому, ведучи мову про екологічну складову правового регулювання відносин власності на землю, необхідно виходити з необхідності виконання екологічної функції не лише державою, але і правом в цілому. Зокрема В.В. Костицький розглядає екологічну функцію права як забезпечення засобами правового регулювання належної якості навколишнього середовища через розробку, прийняття і застосування норм права, що відображають вимоги екологічних закономірностей у взаємодії людини і природи, закріплюють науково обґрунтовані нормативи господарського впливу на довкілля [103, с. 153-155].

### **1.3. Межі здійснення права приватної власності на землю**

Право приватної власності на землю, як і будь-яке інше суб'єктивне право, являє собою певну соціальну цінність остільки, оскільки дає можливість його реалізувати, тобто скористатись наданими суб'єктивним правом можливостями для задоволення певних потреб наділеної правом особи. Водночас суб'єктивне право за своїм змістом, та свобода, що ним надається, не можуть бути безмежними, це впливає із самої суті правового регулюван-

ня. Воно завжди має певні межі, а при їх відсутності право перетворюється в свою протилежність – сваволю. Законодавче закріплення певних меж здійснення суб'єктивного права власності виступає однією із правових форм забезпечення захисту інтересів суспільства в цілому, а також прав і інтересів інших суб'єктів.

Питання про межі здійснення суб'єктивного права власності не є новим, воно займає значне місце в літературі. Як вказав В.П. Грибанов, свого часу спір йшов, в основному, щодо обмеженого чи необмеженого характеру права власності, насамперед права приватної власності [123, с. 23]. Одні вважали, що право власності є правом необмеженим за своєю природою [116, с. 74-75], при цьому допускалось лише тимчасове обмеження права власності правами інших осіб на ту ж річ, з припиненням котрих “автоматично” відновлювалось право власності в необмеженому обсязі. Такої точки зору свого часу принципово дотримувались римські юристи [111, с. 5; 116, с. 74-75]. Прихильники іншого напрямку, навпаки, вважали право власності таким, що обмежене законом. Зазначається, що при тих широких повноваженнях, які надаються власнику, можна остерігатись, що нічим не обмежене здійснення права здатне достатньо шкідливо відобразитись на інтересах інших членів суспільства та самого суспільства [124, с. 229]. Юридична практика вносила свої корективи в даний спір. Уже в римському приватному праві обмеження права власності щодо нерухоності існували з найдавніших часів [7, с. 158; 32, с. 205-206]. Далі процес встановлення різного роду обмежень права власності набув ще більшого розмаху. З цього приводу в літературі можна зустріти міркування, що постійний кількісний ріст різного роду обмежень права власності відображає рух від принципу необмеженої природи до принципу обмеженої природи права власності, а саме

право власності на сьогодні перестало бути абсолютним, його зміст визначається в законі [14, с. 209]. Очевидно, що така точка зору є певним перебільшенням, оскільки, як ми вже досліджували, вичерпна правова регламентація в законодавстві самого змісту права власності відсутня. З іншого боку, ще російськими цивілістами дореволюційної доби вказувалось, що новітнє законодавство визнає право власності обмеженим, хоч і меншою мірою, ніж інші речові права; влада власника здійснюється не необмежено, а в рамках закону [32, с. 205].

Дослідження питання про межі здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю має важливе не лише теоретичне, але і практичне значення: з одного боку, це повинно забезпечити правомірність дій власника при здійсненні своїх правомочностей, а з іншого – надасть власнику можливість безперешкодно здійснювати свої повноваження у правових межах.

Проблемність питання про межі здійснення права приватної власності в цілому зумовлена і тим, що саме дане суб'єктивне право найбільшою мірою відображає свободу особи. Так, С.Г. Зайцева прямо вказує на те, що обмеження права власності, встановлення меж його здійснення є нічим іншим, як обмеженням волі власника [125, с. 18]. В зв'язку з цим питання про межі здійснення права приватної власності на землю набуває принципового значення: якщо не можливо точно визначити обсяг свободи власника щодо використання земельної ділянки через визначення чіткого переліку дій, які він може вчиняти, то можливим є встановлення граничних кордонів цієї свободи через визначення її меж, дослідження конкретних обставин, які її звужують. Тут доцільно процитувати В.І. Синайського: „щоб ясно уявити собі право власності, необхідно знати встановлені законом межі, тобто обмеження права власності” [32, с. 205]. Практика вказує,

що чим більш складними і суспільно значимими є ті чи інші правові відносини, тим більше вони піддаються правовому регулюванню. Відповідно, відносини власності на землю є найбільш врегульованими серед інших відносин власності, тут існує чи не найбільша кількість обмежень щодо здійснення даного права [126, с. 54].

Що стосується самого поняття „здійснення права приватної власності на землю”, то загалом в літературі його, як і здійснення будь-якого іншого суб’єктивного права, прийнято розглядати як перетворення в дійсність управомоченим суб’єктом можливостей, що надані йому правом, шляхом вчинення ним як юридичних, так і фактичних дій [49, с. 3; 126, 412-413]. Так, М.О. Стефанчук розглядає здійснення суб’єктивного права як процес реалізації правомочною особою всіх можливостей, що входять до змісту конкретного права, з метою досягнення певного результату [128, с. 8-12], О.О. Михайленко здійснення права приватної власності – як фактичну реалізацію управомоченою особою можливостей, що складають зміст приналежного їй суб’єктивного права власності [34, с. 3-4].

Особливість здійснення суб’єктивного права приватної власності полягає у тому, що воно насамперед виступає як певна поведінка самого власника. На думку А.В. Власової, для будь-якого абсолютного права характерна найбільша в порівнянні з іншими суб’єктивними цивільними правами ступінь зв’язаності управомоченого з належним йому правом, в процесі здійснення абсолютних прав на перший план виступають власні дії їхніх носіїв [129, с. 64]. В.М. Співак розглядає пов’язаність права власності з поведінкою самого власника як одну із характерних ознак цього права [130, с. 84].

Водночас при цьому не можна залишати поза увагою необхідність певної поведінки третіх осіб: власник

може вільно здійснювати свої правомочності лише за умови, що інші особи будуть утримуватися від вторгнення в сферу його суб'єктивного права, „характер юридично значимої набуває як власна поведінка носія речового права, так і поведінка оточуючих його третіх осіб” [10, с. 153; 43, с. 284]. Не випадково в літературі неухильне виконання своїх обов'язків особами, що протистоять носіям прав в абсолютних правовідносинах, розглядається як необхідна умова для здійснення таких прав [49, с. 8-9; 131, с. 6-7].

Оскільки при здійсненні суб'єктивного права приватної власності на землю домінуюча роль відводиться поведінці власника, в першу чергу – його активним діям, постає питання про межі його правомірної діяльності. Як зазначає В.В. Носік, здійснення права власності на землю, як і будь-якого іншого права, також має свої рамки, або ж по-іншому, зовнішні межі чи певний обсяг свободи, вихід за який поєднується з юридичною відповідальністю [48, с. 327].

Слід звернути увагу, що іноді в літературі висловлюються думки щодо нетотожності понять „межі права” та „межі здійснення права”. Про це, зокрема, веде мову В.А. Тархов: на його думку, якщо межі права визначаються строками його здійснення, простором дії, колом об'єктів, їх кількістю та розмірами, то межі здійснення права визначаються його змістом та призначенням, допустимими формами здійснення і рідко мають кількісні критерії [131, с. 256-257]. На необхідності розрізняти межі суб'єктивного права та межі здійснення суб'єктивного права свого часу наполягав В.Г. Грибанов, намагаючись розкрити сутність зловживання правом. Він вважав, що співвідношення поведінки, яка складає зміст суб'єктивного права, та поведінки, що складає зміст процесу його здійснення, виступає таким, як співвідношення загального та конкретного, як співвідношення загального

типу поведінки та конкретних форм його прояву в умовах певного конкретного випадку [123, с. 43-45].

Така точка зору критикується В.І. Ємельяновим, котрий виступає противником введення поряд з суб'єктивним правом ще однієї моделі поведінки, що передбачає дотримання меж здійснення цього суб'єктивного права [132, с. 34-37]. Такої ж позиції дотримується М.Н. Малєїна, яка вважає, що межі здійснення цивільного права співпадають з межами цього права [133, с. 20]. На нашу думку, з цього питання достатньо слухними є міркування В.І. Ємельянова про те, що спроби визначити окремою категорією „межі здійснення суб'єктивного права” є спробами визначити „межі здійснення міри можливої поведінки”. Як свого часу зазначав Д.І. Мейер, „... будь-яка дія, яка тільки може бути вчинена людиною, позитивна або негативна, може скласти зміст права” [9, с. 172]. В.О. Мікрюков розглядає обмеження права власності саме як обмеження сукупності дій, які власник може вчиняти щодо здійснення та захисту його права, ставлячи знак рівності між межами здійснення та межами самого права власності [52, с. 17-18]. Подібною є точка зору А.Є. Стрекалова, який розглядає обмеження основних прав і свобод особи як правомірне, цілеспрямоване кількісне та (або) якісне применшення у процесі правореалізації тих можливих моделей поведінки (правомочностей), які складають основне право (свободу) особи, з боку інших осіб [35, с. 5]. Таким чином, ототожнюючи межі права приватної власності на землю та межі здійснення цього права, ми виходимо з того, що за своїм змістом дане суб'єктивне право являє собою сукупність всіх можливих правомочностей власника щодо вчинення будь-яких дій у будь-який спосіб відповідно до положень законодавства.

Що ж до визначення самого поняття „межі здійснення права приватної власності на землю”, то слід вказати, що вивчення літератури дає можливість зробити висновок як про відсутність єдиного підходу щодо визначення меж здійснення суб’єктивних прав, так і про неоднозначність термінології, що при цьому застосовується.

О.О. Михайленко пропонує визначення меж здійснення права приватної власності як законодавчо окреслених кордонів легально дозволеної поведінки власника, визначених за допомогою сукупності критеріїв у негативний спосіб [34, с. 3-5]. М.О. Стефанчук розглядає межі здійснення суб’єктивних цивільних прав як передбачені актами цивільного законодавства чи правочином способи, якими уповноважена особа може набути ті можливості, що містяться в юридичному закріпленні цих прав. На його думку, межі здійснення права є об’єктивними та відображають позитивний аспект у здійсненні суб’єктом свого права, тобто ними встановлюються можливі (дозволені чи незаборонені) варіанти поведінки суб’єкта [128, с. 9-12].

О.В. Розгон розглядає межі як властивість права власності в об’єктивному розумінні, юридичну характеристику його статичного стану, яким окреслюється широке коло можливостей власника діяти відповідним чином з додержанням певних приписів, що мають загальний характер і діють відносно всіх власників [6, с. 3-4]. Н.В. Безсмертна визначає межі здійснення права приватної власності як законодавчо визначені та встановлені системою правових принципів рамки діяльності громадян-власників щодо реалізації правомочностей володіння, користування, розпорядження, які складають зміст суб’єктивного права [49, с. 4]. Д.В. Бусуйок з цього питання вказує, що існуючі обмеження прав на землю дають змогу деталізувати правове поле, в межах якого суб’єкти

прав на землю можуть бути вільні у здійсненні своїх правомочностей [117, с. 27].

Дослідження викладеного дозволяє виділити ряд спільних ознак, якими в цілому характеризуються межі здійснення права власності:

1) виступають критерієм правомірності поведінки власника при здійсненні права власності. В цьому контексті вони дійсно уявно асоціюються з певними кордонами, рамками, вихід за які є недопустимим;

2) впливають з самої суті права власності як суб'єктивного права. Суб'єктивне право виступає як гарантовані законом вид і міра можливої поведінки особи [64, с. 490], відповідно встановлення меж його здійснення – визначення цієї міри;

3) існують об'єктивно через закріплення в положеннях законодавства;

4) закріплюються в імперативних правових нормах, що містять забороняючі та зобов'язуючі правові приписи. Такі норми забороняють власнику вчиняти певні дії (виходити за певні рамки) при здійсненні права або зобов'язують терпіти певні дії щодо свого майна з боку інших осіб. На нашу думку, межі здійснення права власності не можуть визначатись нормами, які зобов'язуються власника вчиняти позитивні дії на користь інших осіб або в суспільних інтересах – їх слід розглядати як юридичні обов'язки власника.

Враховуючи викладене, пропонуємо визначити межі здійснення права приватної власності на землю як правові рамки, що визначають обсяг свободи власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких обумовлено обов'язком власника дотримуватись при здійсненні права власності вимог законодавства, а також не порушувати права і охоронювані законом інтереси інших осіб.



Більш часто в літературі при визначенні обсягу свободи власника використовують поняття „обмеження права власності”. Як вже вказувалось іншими авторами, і ми підтримуємо цю точку зору, що саме дослідження конкретних обмежень прав на землю дає змогу деталізувати правове поле, в межах якого суб’єкти прав на землю можуть бути вільними у здійсненні своїх правомочностей [29, с. 130; 32, с. 205; 117, с. 27]; вони визначають межі здійснення права [63, с. 130-138]. Зокрема на це вказує Є.О. Мічурін: межі права є певним внутрішнім колом відносин, що можуть бути окреслені через дію обмежень і залежать від їх встановлення, зняття чи відсутності [63, с. 138]. Докладне дослідження поняття та видів обмежень права приватної власності на землю буде здійснено в іншому підрозділі даної роботи. Попередньо ж слід зазначити, що, на нашу думку, під обмеженнями щодо здійснення права приватної власності на землю слід розуміти конкретні, об’єктивно існуючі обставини (нормативні приписи, речові права на чуже майно, зобов’язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково.

Слід вказати, що подібної точки зору про співвідношення меж та обмежень щодо здійснення права дотримується, зокрема, В.О. Мікрюков, котрий прийшов до висновку про тотожність меж здійснення права власності загальним обмеженням даного права [52, с. 12]. Показовою в цьому плані також є позиція І.М. Панкевича, що розглядає межі (обмеження) прав людини як сукупність усіх явищ, які окреслюють зміст та обсяг прав людини [134, с. 12]. В.І. Семчик вказує на важливе значення обмежень прав на землю для визначення меж здійснення цих прав [29, с. 130]. В.К. Гуревський, в свою чергу, вва-

жає визначені обмеження при здійсненні суб'єктивних прав земельної власності проявом меж реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих чи інших обставин, що можуть мати як публічний, так і приватний інтерес. Відповідно, встановлення обмежень прав на земельні ділянки ним розглядається як форма закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивних земельних прав [30, с. 153-154].

Що стосується меж здійснення права приватної власності на землю, то, в першу чергу, можна говорити, що вони визначаються нормами законодавства. У будь-якому випадку, має місце „вихід” за межі здійснення права власності тими особами, чії дії прямо суперечать приписам тих чи інших правових норм. Зокрема Д.В. Бусуйок вказує, що основним засобом впливу на учасників суспільних відносин виступають норми права, якими встановлюються заборони на здійснення певних дій, які становлять обсяг відповідних прав на землю [117, с. 26]. І.І. Каракаш зазначає, що закріплення конкретних правових можливостей та визначення меж юридичної влади власників земельних ділянок здійснюється на підставі норм об'єктивного права власності [55, с. 206]. В.П. Грибанов, свого часу досліджуючи питання здійснення цивільних прав, відзначав існування вимог щодо здійснення права, які визначають відповідність дій власника інтересам суспільства і держави [123, с. 47-54]. Зрозуміло, що мова йде про положення земельного, екологічного, цивільного чи іншого законодавства, що мають імперативний характер і прямо забороняють вчиняти ті чи інші дії. Відступ від таких приписів нормативного характеру тягне за собою негативні наслідки для порушника, зокрема застосування до нього відповідних санкцій або позбавлення правового захисту.

Встановлюючи межі здійснення права приватної власності на землю законодавець, крім прямих заборон на вчинення конкретних дій, встановлює також і обмеження більш загального характеру. Вони виражаються у вигляді певних засад, принципів, якими повинен керуватись (чи які не повинен порушувати) власник.

В якості найбільш загальних засад необхідно, на нашу думку, розглядати положення Конституції України. Так, відповідно до статті 41 Конституції України, використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Обмеження на власника також накладають положення інших статей Конституції України, зокрема статті 13.

Статтею 13 Цивільного кодексу України передбачено, що при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватись від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоду довкіллю або культурній спадщині. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в іншій формі. В літературі такі положення законодавства розглядаються як загальні заборони та межі цивільного законодавства [135, с. 71].

До обмежень права приватної власності загального характеру також необхідно додати необхідність дотримання власником при здійсненні своїх прав таких загальних принципів (засад) цивільного законодавства, передбачених статтею 3 Цивільного кодексу України, як справедливість, добросовісність та розумність, а у відносинах власності на землю – також принципів земельного законодавства, закріплених у статті 5 Земельного кодексу України. Так, Н.В. Безсмертна розглядає принципи здійснення права приватної власності як межі здійснення цього права [126, с. 54].

На нашу думку, роль правових принципів як обставин, що визначають межі здійснення суб'єктивного права є дещо неоднозначною. З одного боку, не можна заперечити їх загальну регулятивну функцію і значення для вирішення практичних питань, коли необхідно застосувати аналогію закону чи аналогію права. З іншого боку, згідно статті 19 Конституції України, ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Відповідно, межі поведінки, як і обов'язки власника, в першу чергу, впливають з конкретно-визначених за змістом правових норм. Принципи ж є достатньо невідзначеними, а справедливість, добросовісність та розумність, визначені в статті 3 Цивільного кодексу України як загальні засади цивільного законодавства, виступають в якості оціночних категорій, що застосовуватимуться в кожному конкретному випадку для оцінки правомірності дій в залежності від обставин справи.

В науковій літературі достатньо часто висловлюється думка про те, що межі здійснення права власності визначаються також його соціально-правовим призначенням. Так, зокрема, вважають О.В. Дзера [137, с. 200], Н.В. Безсмертна [126, с. 54-55], Б.В. Дукальський та ряд інших науковців. На думку Б.В. Дукальського, під призначенням суб'єктивного права слід розуміти мету, передбачену законодавцем. Кожне суб'єктивне право, правомочності, що складають суб'єктивні права, правові інститути, галузі права, право в цілому, мають певне призначення, що іноді чітко визначене в правовій нормі, а при відсутності прямої вказівки – визначаються шляхом тлумачення. На його переконання, здійснення суб'єктивних прав не у відповідності з їх призначенням є випадком зловживання правом [138, с. 9]. На думку М.М. Хміль, призначення конкретного суб'єктивного права визначається загальними принципами права, принципами тієї га-

лузі права, у рамках якої воно надане, метою і змістом самого суб'єктивного права, а також тими обов'язками, що були покладені на уповноваженого суб'єкта [139, 10].

Однак такий підхід до визначення меж здійснення суб'єктивного права достатньо критично сприймається іншими науковцями, точку зору яких підтримує і автор. Так, практично неможливо визначити конкретну ціль будь-якої однієї правової норми. Крім того, слід пам'ятати, що право як регулятор суспільних відносин служить багатьом цілям і ми не можемо віддавати перевагу якійсь одній цілі правового регулювання перед іншими. Зокрема різко проти такого підходу до визначення меж здійснення суб'єктивного права виступає Р.Р. Ісмагілов, який розглядає його як породження суто радянської правової доктрини. Він зазначає, що при публічно-правовому методі правового регулювання, характерному для права радянського періоду, що ґрунтувався на принципі “дозволено те, що передбачено законодавством”, будь-який відступ від умов здійснення права розглядався як використання права всупереч його призначенню [140, с. 18]. На сьогодні ж, згідно частина 2 статті 319 Цивільного кодексу України, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону (при цьому хотілось б одразу підкреслити, що в сфері земельної власності він має дещо вужче поле застосування, ніж в суто цивільних відносинах). Як зазначає В.В. Носік, фізичні та юридичні особи у рамках правових обмежень і обмежень права та заборон є вільними у виборі форм і способів своїх дій щодо набуття та реалізації права приватної власності, додержуючись при цьому конституційних засад здійснення права власності на землю, закріплених у законах спеціальних принципів реалізації права на земельні ділянки, обмежень здійснення такого права, обов'язків власників землі, а також моральності [48,

с. 336]. Якщо виходити з застосування при правовому регулюванні відносин власності на землю публічно-правових принципів та механізмів, то в кожному конкретному випадку державні органи та посадові особи у відносинах з власником повинні керуватись положенням статті 19 Конституції України: органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Проте не можна також забувати, що при регулюванні відносин власності на землю, в першу чергу, повинні застосовуватися принципи земельного та екологічного права щодо пріоритетності вимог екологічної безпеки і забезпечення раціонального використання та охорони земель як спеціальні відносно загально-дозвільних за своїм характером принципів цивільного права.

Окремо слід звернути увагу на так звані „процедурні обмеження” щодо здійснення права власності. О.В. Дзера цим терміном позначає вимоги законодавства, що встановлюють порядок та умови здійснення цього права [137, с. 196]. Йдеться про ті норми законодавства, які не стільки обмежують, скільки „ускладнюють” здійснення того чи іншого суб'єктивного права, встановлюючи додаткові процедури та формальності. Тут необхідно звернути увагу на розмежування таких понять як межі здійснення і способи здійснення права власності. Якщо перші визначають міру можливої поведінки, обсяг свободи власника, то способи здійснення права власності пропонуються розглядати як сукупність всіх можливих варіантів поведінки власника, зовнішній, об'єктивний прояв його волі, спрямованої на здійснення належних йому суб'єктивних прав [49, с. 5]. За загальним правилом, закон не обмежує власника у виборі способу здійснення права власності (частина 2 статті 319 Цивільного кодексу

України). Проте певні обмеження щодо здійснення суб'єктивного права, що визначаються способом його здійснення, все ж існують. Як свого часу зазначив В.П. Грибанов, в ряді випадків закон конкретизує спосіб здійснення того чи іншого суб'єктивного права шляхом встановлення нотаріальної чи іншої форми укладення угод, вимог отримання спеціальних дозволів, дотримання спеціальних правил тощо [123, с. 48]. Зокрема законодавством забороняється використання землі такими способами, що обумовлює погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі (частина 3 статті 1 Земельного кодексу України). З одного боку, ці норми самі по собі не впливають на обсяг суб'єктивного права власності, з іншого – визначають самий порядок, процедуру здійснення окремих правомочностей, а тому мають достатньо важливе практичне значення.

Загалом можна відзначити, що визначені законодавством межі здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю є достатньо різноплановими, що обумовлено характером приписів правових норм, які їх встановлюють. Так, В.П. Грибанов відзначав існування меж здійснення, що визначаються рамками дієздатності власника, ступенем залучення об'єктів права власності в цивільний оборот, часовими межами здійснення права та ін. [123, с. 48]. Вказане цілком має місце і у сфері приватної власності на землю.

Зокрема специфіка відносин власності на землю проявляється в тому, що межі здійснення такого права визначаються не лише обсягом дієздатності, але і обсягом правоздатності власника. Мова йде про те, що чинним земельним законодавством суттєво обмежено можливості іноземних громадян, іноземних юридичних осіб, осіб без громадянства та іноземних держав в сфері власності на землю в Україні. Так, згідно положень частина 2 статті

82 Земельного кодексу України, іноземні юридичні особи можуть використовувати отримані ними у межах населених пунктів земельні ділянки несільськогосподарського призначення лише для розміщення об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні.

Що стосується меж, зумовлених ступенем залучення об'єктів права власності в господарський обіг, то, як вже вказувалось, здійснення права власності на землю зазнає чи не найбільших встановлених законодавством обмежень в порівнянні з правом власності на інші об'єкти. Крім того, існує диференціація в правовому режимі земельних ділянок залежно від цільового призначення земельних ділянок, їх належності до певної категорії чи виду земель. Як зазначається з цього приводу, встановлення цільового призначення земельних ділянок означає встановлення порядку, умов і меж використання земель для конкретних цілей [141, с. 29]. Так, землі сільськогосподарського призначення повинні надаватись (відповідно – використовуватись) насамперед для сільськогосподарського використання (частина 1 статті 23 Земельного кодексу України), а, для прикладу, порядок використання земель оздоровчого чи рекреаційного призначення окремо визначається законом (частина 2 статті 48, частина 3 статті 52 Земельного кодексу України).

Стосовно часових меж здійснення суб'єктивного права власності на землю слід вказати, що це право по своїй суті є безстроковим. Але випадки строкових обмежень все ж існують. Прикладом таких обмежень щодо здійснення суб'єктивного права власності є мораторій щодо відчуження чи зміни цільового призначення громадянами та юридичними особами належних їм земельних ділянок, що надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (пункт 15 Перехідних положень Земельного кодексу України).



Чи можемо ми вважати, що межі здійснення права власності завжди визначаються законом? В літературі з цього приводу вказується, що вихід за межі здійснення права має місце і в тому випадку, коли формально дотримано тип можливої поведінки, не порушено заборону, але вибрана суб'єктом форма здійснення права не відповідає його призначенню [131, с. 8]. Мова, зокрема, йшла про критерії правової оцінки дій особи, яка допускає зловживання правом, про що також буде викладено в даній роботі.

В науковій літературі також висловлюється думка про необхідність дотримання власником при здійсненні належного йому права певних моральних норм. Такі міркування ґрунтуються на положеннях чинного законодавства: відповідно до положень частини 2 статті 319 Цивільного кодексу України, при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватись моральних засад суспільства. З цього випливає, що вимоги норм моралі також визначають межі здійснення суб'єктивного права власності. Проте такі положення законодавства оцінюються неоднозначно. На думку М. Хавронюка, „якщо ознакою якогось поняття стає моральний, етичний критерій, це поняття повністю втрачає чіткість і не може бути використано. В сфері моралі все занадто суб'єктивно” [142, с. 22]. О.В. Дзера вказав з цього приводу, що невизначеність критеріїв моральності поведінки власника обов'язково породжуватиме різне її тлумачення [137, с. 196]. Зокрема можна вказати на відсутність законодавчого визначення, що являють собою моральні засади суспільства. Крім того, слід враховувати, що моральні норми як різновид соціальних норм не лише не мають свого формально-юридичного закріплення, але і існують у суспільстві у вигляді кількох відносно самостійних систем правового регулювання. З огляду на це стає

зрозуміло, що визначити відповідність тих чи інших дій власника моральним засадам суспільства достатньо складно. Крім того, в законодавстві не визначено, яку саме відповідальність повинні нести особи, поведінка яких порушує моральні засади суспільства. Б.В. Дукальський висловив думку, підтримувану такими радянськими правознавцями як С.Н. Братусь, В.П. Грибанов, О.С. Іоффе, що недотримання моральних вимог при здійсненні суб'єктивних прав повинно тягнути певну суспільну реакцію, але не може саме по собі бути підставою для застосування санкцій правового характеру [138, с. 10]. О.В. Дзера, підтримуючи таку точку зору, висловив думку про недоцільність введення подібних положень в законодавстві [137, с. 196].

Попри наше критичне ставлення до поняття „моральні засади суспільства”, слід більш серйозно віднестись до таких понять як справедливість, розумність і добросовісність, що можуть розглядатись у цьому контексті. Треба підкреслити, в законодавстві відсутнє як легальне визначення того, що являють собою справедливість, розумність і добросовісність як певні правові засади чи принципи, так і вказівка про їх належність до категорії „моральних засад суспільства”, хоча саме так, очевидно, їх слід розглядати. Слід погодитись з А. Смітюхом в тому, що за своєю сутністю вони є оціночним критерієм, без огляду на який механічне застосування норм права цілком може призводити до антисоціальних наслідків, несумісних з поняттям права [143, с. 52-53]. У всі часи право розглядалось як синонім справедливості [144, с. 4-15]. Відповідно справедливість, розумність та добросовісність повинні розглядатись не як абстрактні вимоги, а як оціночні критерії при вирішенні конкретних спорів, які неможливо розв'язати спираючись на приписи правових норм. Зокрема А. Смітюх вказує на їх необхідність, оскільки право

„як уявлення про справедливе, є за своєю сутністю оціночним критерієм, тому не може функціонувати без „каучукових” норм. Слідування традиціям приватного права європейських країн без запозичення практики вживання цих норм зробить приватне право України системою мертвих літер” [143, с. 52-53].

Складність питання про межі здійснення права приватної власності на землю полягає не лише у тому, що єдині межі здійснення даного права як такі відсутні, вони визначаються рядом обставин, але і в багаторівневості таких меж, існуванні обставин, що обмежують здійснення права на різних рівнях правового регулювання.

Що стосується різноманітності обставин, які визначають межі здійснення даного права, то можна вказати точку зору О.В. Дзери, який вважає, що за чинним законодавством України можливі наступні прямі чи опосередковані обмеження у здійсненні громадянами права приватної власності: 1) обмеження, передбачені законом у вигляді прямих заборон; 2) обмеження загальноправового характеру, які випливають з недопустимості зловживання правом та недопустимості дій, за які законом передбачена відповідальність; 3) обмеження, пов’язані з необхідністю дотримуватись власником „моральних засад суспільства”; 4) добровільні обмеження, які приймає на себе власник за договором, та обмеження, що випливають з певних юридичних фактів; 5) процедурні обмеження, обумовлені встановленням спеціальних правил щодо умов та порядку реалізації правомочностей власника; 6) обмеження, встановлювані відповідними актами судових, слідчих, митних органів про накладення арешту на майно [39, с. 35].

Що ж стосується багаторівневості таких меж, то В.К. Гуревський поділяє обмеження прав на землю за рівнями на загальні (стосуються усіх земель України), особ-

ливі (стосуються певної групи земель) та спеціальні (стосуються конкретної земельної ділянки) [55, с. 279]. Подібним чином А.В. Луначенко визначає рівні правового регулювання відносин щодо використання земель сільськогосподарського призначення [75, с. 58-59].

На нашу думку, за сферою дії та ступенем узагальнення встановлені законодавством в нормативному порядку межі здійснення права приватної власності на землю можна представити як певну ієрархічну структуру, від найбільш загальних до більш конкретних. Адже, для прикладу, якщо положення Конституції України щодо меж здійснення права власності на землю ми можемо розглядати як найбільш загальні, оскільки вони стосуються будь-якого суб'єктивного права власності на землю, то, для прикладу, положення Земельного кодексу України (зокрема, статей 23, 170) чи Закону України „Про охорону земель” [118] (стаття 36) щодо використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюють обмеження лише щодо права власності на такі земельні ділянки, а обмеження, встановлені нормами розділу IV Водного кодексу України [74] – права власності на земельні ділянки, що належать до земель водного фонду. В цілому ж загальний масив встановлених законодавством в нормативному порядку меж здійснення права приватної власності на землю складають:

1) Загальні межі здійснення права приватної власності. Дані межі рівною мірою стосуються будь-якого суб'єктивного права приватної власності. Мова, в першу чергу, йде про межі, встановлені положеннями Конституції України, зокрема статтями 13 (заборона використовувати власність на шкоду людині та суспільству), 14 (право власності на землю набувається і реалізується виключно відповідно до закону) та 41 (використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності гро-

мадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі). Також такі межі визначаються загальними засадами цивільного законодавства, визначеними в статті 3 Цивільного кодексу України (зокрема, дотримання вимог справедливості, добросовісності та розумності при здійсненні прав), положеннями статті 13 Цивільного кодексу України щодо меж здійснення цивільних прав (здійснення прав у межах, встановлених законом або договором; утримання при здійсненні прав від дій, що могли б порушити права інших осіб, завдати шкоду довкіллю або культурній спадщині; заборона зловживання правом; дотримання моральних засад суспільства при здійсненні прав) та статті 319 Цивільного кодексу України щодо здійснення права власності. Загальні межі здійснення суб'єктивного права власності також встановлюються положеннями глави 26 Цивільного кодексу України щодо здійснення права спільної власності (здійснення права за згодою співвласників, наявність переважного права у інших співвласників на купівлю частки та ін.).

В цілому, на даному рівні межі здійснення права приватної власності визначаються конституційно-правовими та цивільно-правовими нормами як такими, що містять положення найбільш загального характеру щодо здійснення даного права, поширюючи свою дію на всі випадки здійснення суб'єктивного права приватної власності.

2) Загальні межі здійснення права приватної власності на землю. Сюди слід віднести межі, встановлені нормами земельного та екологічного законодавства, що покликані здійснювати правове регулювання відносин щодо використання земель в цілому. Відповідно, вони встановлюють межі здійснення будь-якого суб'єктивного права приватної власності на землю. Зокрема, сюди відносяться

положення статей 5 (принципи земельного законодавства), 20 (використання земель за цільовим призначенням), 103-109 (правила про добросусідство), 167 (охорона земель від забруднення), 168 (охорона ґрунтів) та інших Земельного кодексу України, положення статей Закону України „Про охорону навколишнього природного середовища” [104], положення статті 35 Закону України „Про охорону земель” [118] (вимоги до власників земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності) та ін.

Вказані межі визначаються загальними положеннями земельного та екологічного права, які, виступаючи як спеціальні в порівнянні з більш загальними конституційно-правовими та цивільно-правовими положеннями, поширюються на всі відносини щодо здійснення права приватної власності на землю.

3) Спеціальні межі здійснення права приватної власності на землю. Ці межі встановлені щодо права приватної власності на окремі категорії та види земель, вони обумовлені особливостями правового режиму, встановленого для цих земель. Як приклад – вже згадувані вимоги щодо використання земель сільськогосподарського призначення, встановлені статтями 23, 170 Земельного кодексу України, положення статей 36 (охорона земель при здійсненні господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення) та 37 (обмеження діяльності на землях сільськогосподарського призначення) Закону України „Про охорону земель” або положення статті 16 Закону України „Про благоустрій населених пунктів” [145] (щодо використання земельних ділянок, що входять до складу об’єктів благоустрою населених пунктів). Іншим прикладом спеціальних меж можуть бути встановлені обмеження щодо провадження господарської діяльності на земельних ділянках в межах охоронних зон об’єктів магістрального трубопровідного транспорту відповідно

до „Правил охорони магістральних трубопроводів”, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 року № 1747 [146], чи вимоги режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення, встановлені згідно Закону України „Про курорти” від 05.10.2000 року [147].

Спеціальні межі здійснення права приватної власності на землю визначаються положеннями земельного, екологічного, природноресурсового та адміністративного права, які, маючи більш вузьку сферу застосування, поширюються на відносини щодо здійснення права приватної власності на земельні ділянки, належні до певної категорії чи виду земель.

Вказані нами вище межі здійсненні суб’єктивного приватної права власності на землю встановлені положеннями законодавства та, що найбільш важливо, носять нормативний характер, поширюючись однаковою мірою на будь-яке суб’єктивне право власності, що потрапляє в сферу дії цих норм, незалежно від особи власника чи конкретної земельної ділянки.

Проте існують також індивідуальні (ненормативні) межі щодо здійснення кожного конкретного суб’єктивного права приватної власності на землю, які визначаються обставинами ненормативного характеру, такими, що стосуються лише даного права, встановлені в порядку здійснення індивідуального правового регулювання. Існування таких обставин відзначається практично всіма науковцями, що досліджують межі здійснення суб’єктивного права власності. Зокрема в літературі пропонується поділяти межі здійснення права власності на встановлені законом та обмеження адресного, ненормативного характеру. В цивілістичній літературі до встановлених законом відносять загальні заборони та межі, встановлені законодавством, а також передбачені законодав-

ством спеціальні заборони і межі, адресовані конкретним особам або розраховані на конкретні правовідносини. Вони розглядаються як встановлені законом єдині для всіх межі [135, с. 71]. Що ж до обмежень адресного чи ненормативного характеру, то вони розглядаються як межі здійснення суб'єктивного права конкретної особи і являють собою або наслідок застосування до власника заходів впливу з боку уповноважених державних органів або результат застосування заходів захисту стороною в зобов'язанні (утримання) або ж самообмеження речового права [135, с. 71].

Д.В. Бусуйок, досліджуючи питання обмежень прав на землю, спираючись на думку інших дослідників, зокрема О.А. Самончик, відзначила їх поділ на загальні та спеціальні. На її думку, під загальними обмеженнями прав на землю слід розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей рівною мірою. Що стосується спеціальних обмежень, то нею, як приклад, розглядаються обмеження, обумовлені встановленням земельних сервітутів, що поширюються виключно на власників і користувачів тих земельних ділянок, щодо яких встановлено земельний сервітут [117, с. 30-31]. На нашу думку, такі спеціальні межі, зокрема ті, що визначаються існуючими земельними сервітутами чи іншими речовими правами на чужу земельну ділянку, слід розглядати саме індивідуальні, ненормативно визначені межі здійснення конкретного суб'єктивного права приватної власності на землю.

Таким чином, що стосується індивідуальних (ненормативних) меж здійснення конкретного суб'єктивного права приватної власності на землю, то вони визначаються встановленими в порядку здійснення індивідуального правового регулювання обставинами адресного, ненормативного характеру, і, на відміну від законодавчо встанов-



лених меж, не можуть бути представлені у вигляді ієрархічної структури. Вони можуть мати як приватний, так публічний характер, виникати як наслідок волевиявлення власника або встановлюватись незалежно від його волі. З одного боку, такі обмеження характеризуються більшою, ніж це притаманно законодавчо (нормативно) встановленим обмеженням, визначеністю та конкретністю: як правило, питання якою мірою, в чому саме вони звужують свободу власника, не виникає. З іншого боку, між такими обмеженнями існує конкуренція, що полягає у встановленні пріоритету того чи іншого обмеження (обтяження) в залежності від моменту його спеціальної реєстрації (відповідна норма містилась в частині 7 статті 3 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” в недіючій на сьогодні первинній редакції від 01.07.2004 року, міститься в статті 14 Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” [148] та статті 3 Закону України „Про іпотеку” [149]). Більш детально дане питання буде розкрито в наступних підрозділах роботи, зараз ж хотілось б вказати, що обставини адресного, ненормативного характеру, які стосуються конкретного суб’єктивного права приватної власності на землю (земельної ділянки) нами розглядаються як обтяження земельних ділянок. Під обтяженнями земельних ділянок як видом обмежень права приватної власності на землю слід розуміти обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер та звужують визначені законодавством межі свободи власника щодо використання належної йому земельної ділянки.

У будь-якому випадку, необхідно чітко розрізняти встановлені законодавством загальні чи спеціальні межі здійснення права приватної власності на землю нормативного характеру та індивідуальні межі, встановлені договором або такі, що обумовлені існуванням у інших осіб

речових прав на чужу річ чи накладенням на земельну ділянку публічних обтяжень індивідуального характеру.

В цілому ж, на нашу думку, законодавство чітко не визначає крайніх меж здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю, вказуючи на більшою чи меншою мірою загальні вимоги щодо цього, забороняючи або регламентуючи ті чи інші дії власника. За словами О.В. Дзери, визначаючи обсяг правомочностей громадянина щодо належного йому майна, слід враховувати загальні принципи здійснення цивільних прав, соціально-економічну природу власності громадян та особливості окремих її об'єктів [22, с. 301]. О.О. Михайленко вважає, що окреслення меж права приватної власності досягається існуванням сукупності критеріїв забороненої або соціально бажаної поведінки, до яких належать заборони щодо вчинення дій, які суперечать закону, порушення прав та інтересів інших осіб, вчинення дій з наміром заподіяння шкоди або зловживання правом в інших формах, завдання шкоди навколишньому середовищу, екологічній ситуації, природним яkostям землі, а також обов'язки власника, спрямовані на дотримання моральних засад суспільства та соціального призначення власності [34, с. 8-12].

В літературі з цього приводу зазначається, що в цілому свобода здійснення суб'єктивного права власності обмежується законодавцем двома факторами: несуперечністю його законодавству, а також непорушенням прав і охоронюваних законом інтересів інших осіб [47, с. 23-24; 90, с. 178]. О.О. Михайленко з цього питання вказує, що законодавчо окреслені кордони легально дозволеної поведінки власника визначаються у негативний спосіб [34, с. 3-4], тобто шляхом опису поведінки, окремих дій, які вчиняти не можна. Тому досліджуючи питання про встановлення меж конкретного суб'єктивного права при-

ватної власності на землю, необхідно досліджувати всю сукупність положень законодавства, що регламентує дані відносини власності, усі існуючі речові і зобов'язальні права інших осіб щодо даної земельної ділянки, а також встановлені щодо земельної ділянки публічні обтяження (заборона, арешт та ін.). В.І. Ємельянов вказує, що недоцільність, а у багатьох випадках неможливість нормативного закріплення точних меж суб'єктивних прав і обов'язків учасників цивільних правовідносин роблять необхідним використання механізму „плаваючої” межі міри дозволеної або належної поведінки [132, с. 114-116].

Істотним при цьому є те, що визначаючи крайні межі здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю, слід враховувати також право власника задовольняти при такому здійсненні свої законні інтереси і водночас відповідний цьому обов'язок власника не порушувати законні інтереси інших суб'єктів. Іншими словами, можна говорити про те, що свобода власника щодо використання земельної ділянки поширюється до тієї міри (межі), доки у нього будуть зберігатись інтереси, що охороняються законом. Визначення наявності у власника законних інтересів, а також їх співвідношення з законними інтересами інших осіб, що зачіпаються при здійсненні права, як буде надалі показано в роботі, має важливе значення при вирішенні питань про недопущення зловживання правом власності в земельних відносинах та про дотримання правил добросусідства як меж здійснення права приватної власності на землю.

Слід зазначити, що суб'єктивне право і охоронюваний законом інтерес є відносно окремими явищами, яким надається самостійна правова охорона. Це, зокрема, впливає з положень статті 15 Цивільного кодексу України. Свого часу окремі радянські науковці, такі як

Ю.К. Толстой, О.С. Іоффе, намагались обґрунтувати включення інтересу до змісту суб'єктивного права [123, с. 242-244; 150, с. 3-4; 151, с. 20-21]. Цей підхід був обумовлений характерним для того часу класовим підходом до розуміння як права в цілому, так і права власності зокрема, та, відповідно, включенням до визначення поняття права власності вказівки на відображення ним класових чи суспільних інтересів. На сьогодні науковці дотримуються думки про відмінність цих явищ. Як зазначив з цього приводу І.А. Бірюков, „інтерес лежить поза межами суб'єктивного права, ...є невід'ємним супутником суб'єктивного права” [151, с. 18-20].

Що слід розуміти під інтересом особи? В.П. Грибановим запропоновано визначення інтересу як потреби, що набула форми свідомого спонукання і проявляється у вигляді бажань, намірів, прагнень і, врешті, в тих відносинах, в які вступають особи в процесі своєї діяльності [123, с. 240]. Подібним чином, як об'єктивну причину діяльності суб'єкта, визначає інтерес І.А. Бірюков [151, с. 20]. Такий підхід до визначення інтересу вказує, яким чином він обумовлює участь особи у правовідносинах, проте не дає можливості відмежувати інтерес від суб'єктивного права та не пояснює, чому інтересам надається правовий захист.

О.Д. Крупчан пропонує визначення, згідно з яким законним інтересом є відображений в об'єктивному праві або такий, що впливає з його загального змісту, юридичний дозвіл, гарантований державою, який проявляється в прагненні суб'єкта користуватись конкретним соціальним благом і звертатись в певних випадках за захистом до компетентних органів з метою задоволення власних потреб, котрі не суперечать суспільним [152, с. 17-18]. Такої ж позиції щодо визначення законного інтересу дотримується А.В. Малько. На його думку, зміст законного інте-

ресу складається з двох елементів (прагнень): користуватись конкретним соціальним благом та звертатись в необхідних випадках за захистом. Сутність ж інтересу полягає у простому юридичному дозволі, що відображений у суб'єктивному праві або такий, що впливає із змісту суб'єктивного права [153, с. 375-380].

Слід вказати, що не всякі інтереси особи підлягають правовому захисту. Так, у Цивільному кодексі України зазначено, що не підлягають захисту інтереси, які суперечать загальним засадам цивільного законодавства (частина 2 статті 15), суперечать закону (стаття 980), суперечать інтересам інших осіб (стаття 64). Судом може бути відмовлено у захисту інтересів, якщо особа порушує права інших осіб, завдає шкоди довіллю або культурній спадщині, зловживає правом, не додержується при здійсненні прав моральних засад суспільства (стаття 16 Цивільного кодексу України).

Необхідно також звернути увагу на те, що саме поняття „інтерес” є достатньо широким і може вживатись у різних значеннях, на це звертається увага як в літературі [12, с. 3-6], так і рішенні Конституційного Суду України, про яке піде мова нижче. Тому завжди необхідно враховувати, в якому контексті використовується в законодавстві та літературі певне поняття. Так, саме як розглядуване в даній роботі явище слід розглядати „охоронюваний законом інтерес” про який йдеться в статті 4 Цивільного процесуального кодексу України від 18.07.1963 року та рішенні Конституційного Суду України від 01.12.2004 року № 18-рп/2004 [154], „законний інтерес” (стаття 1 Господарського процесуального кодексу України), „інтерес” (стаття 3 Цивільного процесуального кодексу України від 18.03.2004 року, стаття 2 Кодексу адміністративного судочинства України, стаття 15 чинного Цивільного кодексу України).

На сьогодні ми маємо офіційне тлумачення поняття „охоронюваний законом інтерес”, що міститься у рішенні Конституційного суду України від 01.12.2004 року № 18-рп/2004 [154]. Тут вказано, що дане поняття слід розуміти як прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, яке юридично опосередковується як зумовлений загальним змістом об’єктивного і прямо не відображений у суб’єктивному праві дозвіл, що є самостійним об’єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, добросовісності, розумності та іншим загально-правовим засадам.

Конституційний суд України прийшов до висновку, що інтерпретацію поняття охоронюваного законом інтересу слід здійснювати у вузькому розумінні, розглядаючи інтерес як такий, що перебуває у логічно-смысловому зв’язку із суб’єктивними правами, але прямо ними не опосередковується, тобто виходить за межі останніх. Важливим при цьому є те, що охоронюваний законом інтерес визначено як легітимний дозвіл, що регулює ту сферу відносин, заглиблення в яку для суб’єктивного права законодавець вважає неможливим або недоцільним. І суб’єктивне право, і пов’язаний з ним інтерес Конституційним Судом України визначені як дозволи, при тому, що суб’єктивне право виступає дозволом, зміст якого передбачено законом, в той час як охоронюваний законом інтерес виступає як дозвіл поведінки, що не заборонена законом. При цьому до ознак охоронюваного законом інтересу, як правового феномену віднесено те, що він: а) виходить за межі змісту суб’єктивного права; б) є самостійним об’єктом судового захисту та інших засобів правової охорони; в) має на меті задоволення усвідомлених

індивідуальних і колективних потреб; г) не може суперечити Конституції і законам України, суспільним інтересам, загально визнаним принципам права; д) означає прагнення (а не юридичну можливість) до користування у межах правового регулювання конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом; е) розглядається як простий легітимний дозвіл, тобто такий, що не заборонений законом.

Узагальнюючи вказане, слід акцентувати увагу на відмінностях між суб'єктивним правом і охоронюваним законом інтересом. А.В. Малько з цього питання вказує, що вони відрізняються між собою за своєю сутністю, змістом і структурою. На відміну від суб'єктивного права, інтерес є юридичним дозволом, який дає право на певну свободу поведінки і правовий захист, не забезпечується юридичними обов'язками контрагентів (що особливо актуально для права власності як абсолютного права), не передбачає чіткого визначення меж (виду і міри) можливої поведінки та впливає із сукупності правових норм, правових принципів, виступаючи якісно відмінним способом правового регулювання суспільних відносин [153, с. 373-389].

Таким чином, визнання за особою охоронюваного законом інтересу, пов'язаного з наявністю у неї суб'єктивного права приватної власності на землю, розширює коло відносин, в яких вона користуючись правовим захистом може брати участь при здійсненні даного права. Відбувається свого роду зростання обсягу свободи власника, що є ширшим за межі, безпосередньо надані власнику суб'єктивним правом як таким.

Врахування наявності у власника інтересів, що впливають з належного йому права і підлягають правовому захисту, та його обов'язку не порушувати права та охоронювані законом інтереси інших осіб дає можливість

більш чітко визначити крайні межі здійснення суб'єктивного права приватної власності, ніж це мало б місце при використанні загальних принципів права чи приписів правових норм. Зокрема, такі інститути як зловживання правом та добросусідство саме мають на меті врегулювати конфлікти, що виникають при здійсненні суб'єктивних прав, включаючи право приватної власності на землю, шляхом примирення зацікавлених суб'єктів, погодження їх інтересів.

Загалом можна відзначити, що межа, яка відділяє правомірне здійснення суб'єктивного права від неправомірного, є достатньо умовною. Межі якого-небудь явища взагалі – це той рубіж, за яким дане явище припиняє своє існування, перетворюється у свою протилежність. Право ж власності чи не найбільшою мірою уособлює свободу, автономію особи, що і зумовлює складність у визначенні точних меж цієї свободи.

На найбільш абстрактному, загальному рівні можна говорити про те, що свобода особи полягає у можливості робити все, що не наносить шкоду іншому. Свобода не може бути абсолютною, вона обмежена таким же станом інших людей. Таким чином, свобода інших осіб, що зачіпається при здійсненні права, виступає межею, що відділяє правомірне здійснення права від неправомірного [140, с. 17-18].

З питаннями про визначення „крайніх” меж здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю тісно пов'язане питання про недопущення, неприпустимість зловживання цим правом. Зловживання правом не є якимось специфічним абстрактним поняттям – це явище, що сьогодні охоплює всі сфери суспільного життя. Достатньо часто його учасники намагаються обійти закон, дотримуючись його лише тоді, коли він їх захищає, і відкидаючи закон, якщо він їм заважає або накладає які-небудь



обов'язки. При цьому особа достатньо часто намагається створити ситуацію „легальної видимості”, тобто ситуацію, за якої вона формально діє в межах належного їй права.

Сама проблема зловживання правом власності має тривалу історію. Перші дослідження сягають доби римського права, окремі дослідження здійснювались середньовічними юристами. Але з найбільшою гостротою це питання постало у юридичній літературі XIX – XX століть, в умовах утвердження правових систем, основоположною засадою котрих було абсолютне право власності. Дане питання досліджувалось в російській дореволюційній юриспруденції, а також в радянську добу. В цей період слід відзначити здійснену В.П. Грибановим фундаментальну розробку проблеми зловживання правом в радянській літературі. Що стосується української правової науки, то переглянувши періодичні видання, збірники наукових статей, монографії, можна відзначити відсутність значного інтересу до розгляду даного питання. Однак комплексні дослідження в цій сфері все ж проводяться, зокрема необхідно згадати дисертації М.М. Хміль [139] та М.О. Стефанчука [128], а також праці зарубіжних авторів – О.О. Маліновского [155], В.І. Ємельянова [132], О.А. Поротикової [156].

Якщо звернутись до історії проблеми зловживання правом, то спершу позиція римських юристів була такою, що „той, хто використовує право, не порушує нічиїх прав”. Іншими словами, суб'єкти в сфері цивільного права, формально залишаючись в межах свого права, могли діяти виключно у власних інтересах, не турбуючись про інтереси інших [45, с. 113]. В літературі вказується, що право зловживати (*jus abutendi*) виражало саму суть римського права, яке надавало особі необмежений простір щодо здійснення належних їй прав, в якій формі воно не

відбувалось і яку б шкоду воно не наносило [140, с. 16]. Однак уже в ті часи виникло питання щодо кваліфікації дій, які вчинялись управомоченим суб'єктом не для задоволення яких-небудь своїх інтересів, а винятково з метою спричинити шкоду іншому. Як наслідок, було сформульовано положення: „зловживання недопустиме” (*malitias non est indulgendum*) [45, с. 113]. В такому разі дії особи не підлягали правовому захисту. Суттєвим є те, що питання зловживання правом в римському праві, як в подальшому і в феодальному праві, існувало як проблема вирішення окремих, одиничних випадків. Саме ж загальне поняття зловживання правом, як і сам принцип недопустимості зловживання правом, з'являються пізніше, уже в добу буржуазного права [123, с. 28-29; 132, с. 3-12]. В юридичній літературі XVII-XVIII ст.ст. утвердилась думка про необхідність заборони так званої „шикани”, тобто здійснення права з очевидною і винятковою метою спричинити шкоду іншій особі. Як зазначив В.П. Грибанов, першим нормативним актом періоду монополістичного капіталізму, що закріпив недопустимість зловживанням правом, було Германське цивільне уложення 1896 року. В подальшому подібні правила були закріплені в цивільних кодексах ряду країн, таких як Швейцарія, Греція, Японія. В інших країнах, зокрема тогочасних Франції та Росії, аналогічних норм в законодавстві не було, проте судова практика більшою чи меншою мірою підтримувала цей принцип при розгляді конкретних справ [123, с. 29-31]. Водночас, загальне положення про заборону зловживання правом мало і своїх противників, які вбачали в ньому загрозу підриву міцності суб'єктивних прав, небезпеку з боку моралізації права, поширення суддівського свавілля. І для цього були свої підстави: якщо германське законодавство того часу зловживанням правом вважало таке його здійснення, що мало на меті винятково спричи-

нення шкоди іншому, тобто акцент робився на наявності суб'єктивного умислу спричинити шкоду, то швейцарське законодавство пішло далі. Недопустимим вважалось всяке здійснення права, що суперечить началам „доброї совісті”, тобто до уваги брався такий критерій як порушення принципу справедливості.

Узагальнюючи зарубіжний досвід регламентації відносин щодо зловживання правом В.І. Ємельянов відзначає, що воно здійснювалося за допомогою встановлення наступних правил: 1) заборони шикани; 2) вимоги здійснювати суб'єктивні права відповідно до „добрих звичаїв” або „доброї совісті”; 3) вимоги здійснювати суб'єктивні права відповідно до суспільних інтересів. Єдиним конкретним правилом з цих трьох правових норм є заборона шикани, що не зумовлює труднощів при вирішенні питання про кваліфікацію дій заподіювача шкоди [132, с. 10-13].

В радянську добу загальне положення про недопустимість зловживання правом в законодавстві було відсутнє, хоча в різних галузях законодавства (зокрема цивільному, сімейному, кримінальному) містились норми, що стосувались окремих випадків зловживання правом [123, с. 57-62]. Як зазначає Р.Р. Ісмагілов, радянська правова доктрина відкинула поняття „зловживання правом” і замінила його поняттям „здійснення права всупереч з його призначенням”, знявши дане питання з розгляду. За публічно-правового методу правового регулювання, що домінував в цей час, наділена правом особа не мала можливості ним зловживати, оскільки будь-який відступ від умов здійснення права розглядався як здійснення права всупереч його призначенню [140, с. 16-18]. Після опублікування монографії В.П. Грибанова „Межі здійснення і захисту цивільних прав” (М., 1972) в літературі поширеним стало тлумачення зловживання правом саме як пра-

вопорушення, пов'язаного з здійсненням цивільних прав всупереч з їхнім призначенням [132, с. 29-33].

З прийняттям нового Цивільного кодексу України положення про недопустимість зловживання правом з'явилося і в нашому законодавстві (частина 3 статті 13 Цивільного кодексу України). Відповідно, виникла необхідність розглянути теоретичні та практичні аспекти цього нового для нашого законодавства явища, яке стосується також і відносин власності на землю.

Складність кваліфікації правопорушень даної категорії обумовлюють відсутність чітких законодавчих визначень поняття зловживання правом та його критеріїв, а також різні точки зору з даного питання серед науковців.

З іншого боку, в літературі зазначається, що існування в законодавстві загальних положень щодо недопустимості зловживання правом та положень, що забороняють конкретні його види, є правовою підставою для подання позовів щодо захисту порушуваних прав та законних інтересів. Відсутність чіткої дефініції зловживання правом дає можливість адекватно, відповідно до умов та потреб суспільного життя застосовувати вказані правові норми і зовсім не означає нерозробленості самого поняття зловживання правом. Так, за словами Є.О. Суханова, порушення встановлених законодавцем вимог щодо неприпустимості здійснення прав з виключною метою спричинити шкоду іншій особі чи зловживання правом в інших формах є правопорушенням навіть при відсутності спеціальної норми, що вказує на неправомірність конкретної дії, що мала місце при здійсненні права. Визнання зловживання правом в якості правопорушення ґрунтується на тому, що критерієм оцінки правомірності (неправомірності) поведінки суб'єктів при відсутності конкретних норм можуть служити норми, що закріплюють загальні принципи [157, с. 390-391].

Виникає суттєве запитання, чи взагалі правомірним є здійснення суб'єктивного права, зокрема права приватної власності на земельну ділянку, якщо це об'єктивно спричиняє шкоду іншому. О.Й. Покровський свого часу дав ствердну відповідь: „Ми завжди своїми діями мимоволі спричиняємо іншим шкоду. Я, для прикладу, відкриваю поряд з вами таку ж крамницю, як у вас, і своєю конкуренцією підриваю вашу торгівлю” [45, с. 118]. На думку М.М. Хміль, деякі суб'єктивні права взагалі не можна реалізувати без заподіяння шкоди іншій особі [139, с. 10]. Р.Р. Ісмагілов, розвиваючи вказану думку, зазначив, що приватно-правовий метод дозвоільного регулювання, що домінує у нашому законодавстві, полягає в тому, що якщо дія спеціально не заборонена, вона дозволена. Відповідно, реалізація правомочностей, що надаються правом, не може бути протиправною, що не виключає можливості їх використовувати на шкоду іншим [140, с. 21-22]. Зрештою очевидно, що встановлення самого факту зловживання правом – це прерогатива суду, який з врахуванням всіх обставин конкретної справи вирішує питання про правомірність здійснення права. Адже за загальним правилом, якщо законом встановлені правові наслідки недобросовісного або нерозумного здійснення особою свого права, вважається, що поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом (частина 5 статті 12 Цивільного кодексу України).

В першу чергу, під зловживанням правом власності як суб'єктивним правом треба розуміти певні дії, що полягають в протиправному використанні суб'єктами своїх можливостей, які надаються цим правом як мірою можливої поведінки. В зв'язку з цим необхідно відкинути твердження про те, що зловживання правом пов'язане з виходом управомоченим суб'єктом за межі наданого йому права. Так, на думку французького юриста Планіоля,

здійснення права не може бути протиправним, зловживання правом виходить за рамки змісту суб'єктивного права, є дією без права [123, с. 30]. В радянській літературі позиції, згідно якої зловживання правом є дії, що вчиняються за межами права, дотримувались, зокрема, М.М. Агарков, М.В. Самойлова [123, с. 40; 132, с. 27-30]. Проте зловживання правом – це завжди дії, які пов'язані не з виходом за межі права, а з обранням недопустимих форм його реалізації. Сам термін „зловживання правом” завжди характеризує поведінку людини саме в правовій сфері і не має ніякого відношення до дій, що вчинені за межами права. В.І. Ємельянов з цього приводу вказує на необхідність розмежовувати поняття „зловживання правом” та „перевищення повноважень”, що надані правом [132, с. 8-11].

Що ж до самого поняття зловживання правом, то класичним стало визначення, вміщене в § 226 Германського цивільного уложення 1896 року: недопустимо здійснення права з виключною метою спричинення шкоди іншому [45, с. 114]. Таким чином, зловживанням правом („шиканою”) вважається таке його здійснення, що має на меті винятково спричинення шкоди іншим суб'єктам, тобто акцент робиться на наявності у порушника суб'єктивного умислу спричинити шкоду. Критерієм, що свідчить про наявність такого умислу, є поведінка особи: очевидне, об'єктивне спричинення шкоди іншому суб'єктові, що цілком зрозуміло для порушника, чітко усвідомлюється ним, та відсутність всякого законного інтересу, мотивів діяти саме так, а не інакше. Не можуть вважатись шиканою дії, що суперечать законодавству, проте безпосередньо не порушують суб'єктивних прав інших осіб (зокрема, використання власником належної йому земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню). Також, як впливає з самого поняття шикани, про неї не

може йти мова у випадку необережного спричинення шкоди.

Проте існує і набагато ширше тлумачення зловживання правом: не лише як умисне заподіяння шкоди, але і як недобросовісні дії, тобто дії, що не відповідають загальноприйнятим моральним нормам, не порушуючи при цьому ніяких правових приписів. Прикладом такого розширеного тлумачення може бути положення статті 2 Швейцарського цивільного уложення 1907 року: „Кожен при здійсненні своїх прав і виконанні своїх обов’язків повинен діяти по добрій совісті. Очевидне зловживання правом недопустиме” [45, с. 117]. В судовій практиці Німеччини широке розуміння зловживання правом пов’язане з положенням § 826 Германського цивільного уложення, згідно з яким „той, хто своїми діями, що суперечать добрим звичаям, умисно спричинив шкоду іншій особі, зобов’язаний відшкодувати спричинену останньому шкоду” [123, с. 33]. Загалом, законодавство Німеччини містить дві норми з даного питання, встановлюючи заборону шикани та здійснення права всупереч „добрим звичаям” [132, с. 5-8]. Заборона зловживання цивільними правами в японському законодавстві пов’язана з формулюванням статті 1 Цивільного кодексу цієї держави: „Всі приватні права повинні відповідати загальному благу. Здійснення прав і виконання обов’язків повинне бути добросовісним і відповідати принципам довір’я. Зловживання правами не допускається” [132, с. 10-11].

Якщо звернутись до українського законодавства, то відповідно до положень частини 3 статті 13 Цивільного кодексу України, не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Відповідно, можна виділяти дві форми зловживання правом: 1) дії, що вчиняються з метою спричинити шкоду іншій особі, тобто ши-

кана; 2) дії, що не мають на меті спричинення шкоди, проте об'єктивно її спричиняють.

Якщо проаналізувати визначення шикани, запропоноване у частині 3 статті 13 Цивільного кодексу України, то можна відзначити відсутність у ньому вказівки на виключність мети шикани, тобто на те, що такі дії вчиняються *виключно* (виділено автором) з метою спричинення шкоди іншому. Це дає підстави для розширеного тлумачення шикани. В традиційному розумінні нею вважалось таке здійснення права, що має на меті виключно спричинити шкоду іншому; зокрема вказувалось, що заборонено не всяке здійснення права, що наносить шкоду іншому, недостатньо також, щоб здійснення права мало своєю метою спричинити шкоду. Необхідно більшого: з обставин справи повинно випливати, що здійснення права для особи, що вчиняє дану дію, не може мати ніякої іншої мети, ніж спричинення шкоди [123, с. 32]. Зрозуміло, що таке зловживання в чистому вигляді зустрічається достатньо рідко. Тому логічно, що теорія і практика зарубіжних країн виробила більш розширене розуміння шикани: допускається можливість застосування принципу шикани і при наявності інших, крім мети спричинення шкоди, інтересів. Все залежить від того, який з цих інтересів буде визначено судом більш обґрунтованим. Іншими словами, “якщо законні інтереси є визначальними, то шикана відсутня” [123, с. 32-33].

Більш складним є питання про передбачене частиною 3 статті 13 Цивільного кодексу України зловживання правом в інших формах. Якщо існування зловживання правом в формі шикани в літературі загальноновизнане (певна проблема, як вказувалось, полягає в більш чи менш широкому її розумінні), то об'єктивне розуміння зловживання правом, що враховує сам факт спричинення шкоди незалежно від наміру особи, викликає набагато більше



питань. Насамперед, постає проблема визначення критеріїв зловживання правом в широкому розумінні. Як зазначає В.І. Ємельянов, в законодавстві та практиці зарубіжних країн в їх якості виступають „добра совість”, „добрі звичаї”, „принцип довір'я”, „відповідність загальному благу”, „відповідність соціальним і економічним цілям права” [132, с. 8-12].

Що стосується призначення права (цільового призначення, соціально-правового призначення), то вже вказувалось, що його використання в якості критеріїв зловживання правом власності, як і використання для визначення меж здійснення даного права, було започатковано в радянську добу. Відповідно, цей критерій використовується значною кількістю науковців і в наш час [43, 222-227; 126, с. 54-55; 137, с. 200]. Так О.О. Маліновський визначає загальне поняття зловживання правом як форму реалізації права в суперечності з його призначенням, за допомогою якої суб'єкт заподіює шкоду іншим учасникам суспільних відносин [155, с. 27]. М.М. Хміль визначає зловживання правом як таку форму його здійснення, за допомогою якої заподіюється шкода іншим учасникам суспільних відносин шляхом здійснення права в протиріччі з його цільовим призначенням або здійснення дій, що виходять за межі наданих законом прав, якщо такі межі й цілі здійснення права встановлені в законі. При цьому, на його думку, призначення конкретного суб'єктивного права визначається загальними принципами права, принципами тієї галузі права, у рамках якої воно надане, метою і змістом самого суб'єктивного права, а також тими обов'язками, що були покладені на уповноваженого суб'єкта [139, с. 10].

На нашу думку, використання призначення права як критерію для встановлення зловживання правом є достатньо суперечливим і складним для застосування на прак-

тиці. В попередньому підрозділі роботи вже вказувалось, що право як регулятор суспільних відносин служить багатьом цілям і ми не можемо віддавати перевагу якійсь одній цілі правового регулювання перед іншими [45, с. 117]. Як впливає з положень статті 5 Земельного кодексу України, правове встановлення меж свободи власника землі має на меті забезпечити поєднання приватних інтересів власника щодо вільного використання земельної ділянки з гарантуванням його прав, а також публічними інтересами суспільства та держави щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. До цього можна додати необхідність забезпечити захист прав та інтересів третіх осіб, що можуть порушуватись при здійсненні права приватної власності на землю.

Це ж можна сказати і про такий критерій як врахування при здійсненні суб'єктивних прав суспільних інтересів („загальне благо”, „соціальні і економічні цілі права”) [132, с. 8-11].

Що ж до категорій „доброї совісті”, „добрих звичаїв”, „принципу довір'я” як критеріїв оцінки поведінки особи, то їх, як і справедливість, добросовісність та розумність, що передбачені в статті 5 Цивільного кодексу України в якості загальних засад цивільного законодавства, слід розглядати як оціночні категорії. Достатньо часто в літературі вони розглядаються як моральні норми [123, с. 33; 132, с. 8-11; 142, с. 22;]. В деяких випадках їх намагаються тлумачити в контексті відомих юридичній науці понять, зокрема добросовісність розглядається як „безвинність” („особа не знала і не повинна була знати, що своїми діями вона завдає шкоду іншій особі”) [128, с. 8-15; 132, с. 87-92], а недобросовісність – як „винність” (сукупність інтелектуальної і вольової складових:

1) усвідомлення значення своїх дій і можливості настання шкоди для інших; 2) бажання або небажання настання такої шкоди) [132, с. 89-95].

Зрозуміло, коли йде мова про суперечність поведінки особи моральним критеріям, то, в першу чергу, до уваги береться порушення принципу справедливості як основоположного принципу права [159, с. 33]: здійснення свого незначного інтересу на шкоду чиемусь більш значному інтересу чи спричинення шкоди через просте ігнорування інтересів інших осіб.

Використання моральних критеріїв при визначенні того, що є зловживання правом, має як прихильників, так і противників. Так, російський цивіліст Й.О. Покровський виступав проти такого розширеного тлумачення зловживання правом через використання принципу „доброї совісті”, вважаючи суб’єктивний намір спричинити шкоду незмінним і єдино надійним критерієм зловживання правом. Він вважав, що покласти на особу обов’язок щоразу діяти „розумно”, передбачати і брати до уваги чужі інтереси, співвідносити і погоджувати їх з своїми інтересами – це означає паралізувати можливості всякої людської діяльності. При наданні судам можливості визначати наявність зловживання правом з міркувань справедливості на місце твердих правових норм стануть суб’єктивні почуття судді, межі між приписами права та вимогами моралі зітруться [45, с. 116-118].

Проте така позиція не є беззаперечною. З одного боку, нормативне закріплення розширеного розуміння зловживання правом з використанням при цьому критеріїв морального характеру – звичайне явище для законодавства ряду західних країн, підкріплене тривалою практикою його застосування [132, с. 4-10]. З іншого боку, відповідальність за порушення прав та законних інтересів інших осіб настає не лише у випадку наявності умислу

в діях порушника, але і за умов вчинення такого порушення з необережності. Так, С.Г. Зайцева вважає, що до зловживання правом слід віднести дії, що вчинені без наміру спричинити шкоду, але такі, що її спричиняють в силу того, що такі дії описані в законі [161, с. 4]. На думку Є.О. Суханова, суб'єктивна сторона подібних зловживань може виражатись в формі непрямого умислу або необережності. В абсолютній більшості випадків питання про кваліфікацію конкретної дії в якості зловживання правом, вчиненої без наміру спричинити шкоду, але такої, що її об'єктивно спричиняє, доводиться вирішувати на основі аналізу суб'єктивних і об'єктивних факторів, що мали місце при здійсненні права [157, с. 395]. На думку В.П. Камишанського, щодо права власності обмежувальну функцію відіграють принципи розумності та добросовісності в діях власника. Саме ці принципи дозволяють розширити доктрину зловживання правом у вигляді шикани зловживанням правом в інших формах. Введення їх дозволяє розширити перелік видів зловживання „в інших формах” і виключити поведінкові стереотипи „шкідливості” в діях власника [158, с. 16].

Але в цілому в ситуації, коли законодавець, заборонивши „зловживання правом в інших формах”, не вказав при цьому на критерії визначення такого зловживання, на суддівський розсуд дійсно передано широкі можливості щодо тлумачення та застосування загальних положень законодавства при вирішенні таких спорів.

Можливо, більш вдалим було б запропонувати іншу конструкцію норми, що забороняє зловживання правом та містить більш конкретні критерії його визначення. Так, зокрема, у частині 2 статті 170 Цивільного кодексу Грузії [162] вміщено норму, згідно якої зловживанням правом вважається таке користування власністю, яким тільки заподіюється шкода іншим і при цьому чітко не

виражена перевага інтересів власника та необхідність його дій не виправдана. Таке формулювання положення, яке визначає, що виступає зловживанням правом власності можна було б вважати вдалим, якби не одне „але”: наявність у ньому слів „тільки заподіюється шкода іншим” звужує зміст зловживання правом до традиційного розуміння шикани як умисного заподіяння шкоди. В іншому дане формулювання частини 2 статті 170 Цивільного кодексу Грузії [162] достатньо чітко відображає характер зловживання правом в широкому розумінні: спричинення шкоди іншим, відсутність належного інтересу у заподіявача шкоди, необґрунтоване обрання певного способу поведінки.

Для того, щоб встановити критерії кваліфікації зловживання правом у його широкому розумінні („в інших формах”), необхідно проаналізувати ознаки, які в цілому характеризують зловживання правом як правопорушення.

На думку М.М. Хміль, найбільш характерними ознаками зловживання правом є наявність: 1) засобу зловживання правом (ним завжди виступає суб’єктивне право); 2) мети зловживання правом (використання права не в тих цілях, для яких воно надано); 3) шкоди (будь-яка соціальна шкода, що заподіюється суспільним відносинам в процесі реалізації права) [139, с. 10].

М.О. Стефанчук виділяє такі ознаки зловживання правом як: наявність у особи суб’єктивного права; здійснення особою належного їй суб’єктивного права у його об’єктивних (легітимних) межах; наявність шкоди, заподіяної іншим та причинно-наслідкового зв’язку між здійсненням права та шкодою. При цьому на думку М.О. Стефанчука, визначальними при кваліфікації дій особи як зловживання правом є визначення вини та рівня задоволення власних потреб особи, що зловживає правом

[162, с. 39]. В загальному, з цим можна погодитись, якщо розглядати вину як обов'язкову умову наявності зловживання правом. В такому випадку ми відкидаємо розуміння зловживання правом як об'єктивного спричинення шкоди без врахування його суб'єктивної складової; зловживання правом неможливе у випадку спричинення шкоди, яку особа не могла і не повинна була передбачити. Це цілком вкладається в розуміння зловживання суб'єктивним правом як правопорушення [123, с. 63; 164, с. 38].

Таким чином, кваліфікація зловживання правом приватної власності на землю, яке полягає у діях, що не мають на меті спричинення шкоди, проте об'єктивно її спричиняють, можлива лише за наявності вини особи: вона повинна була передбачити можливі наслідки своїх дій. Очевидно, що ступінь вини особи тут не відіграє суттєвої ролі: вона може мати як форму умислу, так і необережності [157, с. 395]. Визначальну роль, на нашу думку, буде відігравати наявність достатнього інтересу в діях власника землі та його значимість в порівнянні з інтересами інших осіб, що при цьому порушуються. В решті решт, проблема, як бачиться, полягає у погодженості інтересів особи, що здійснює право власності на землю, та інтересів інших осіб, яких зачіпає таке здійснення права. В нашому випадку інститут зловживання правом виступає як засіб врегулювання в судовому порядку спорів, що виникають при здійсненні суб'єктивного права власності на землю, засіб встановлення „крайніх” меж здійснення цього права. Положення про зловживання правом введені в законодавстві з тим, щоб в судовому порядку вирішити правові конфлікти, що виникають при здійсненні суб'єктивних прав, які неможливо врегулювати на законодавчому рівні шляхом встановлення тих чи інших правових приписів.

На нашу думку, якщо добросовісність при кваліфікації зловживання правом „в інших формах” може вико-

ристовуватись як критерій оцінки відношення особи до своїх дій та їх наслідків, то справедливість та розумність дають змогу оцінити співвідношення за значимістю інтересів, які при цьому задовольняються та порушуються.

#### **1.4. Поняття та види обмежень права приватної власності на землю**

При визначенні меж здійсненні суб'єктивного права приватної власності на землю необхідним є дослідження конкретних обставин (обмежень), що зумовлюють встановлення цих меж. Як ми вже зазначали, під обмеженнями права приватної власності на землю слід розуміти конкретні обставини, що в своїй сукупності визначають межі здійснення права приватної власності на землю.

Питання про обмеження права власності в цілому має свою тривалу історію розвитку, що сягає доби римського права. В літературі зазначається, що встановлені законом обмеження в цій сфері містились уже в законах XII таблиць [4, с. 147]; при цьому показово, що навіть в той час вони виникали насамперед щодо земельної власності. Надалі процес звуження сфери панування волі власника отримував все більшого розвитку, найбільш радикальним його проявом стало висунення концепції „соціальної функції власності” [111, с. 6]. В законодавстві країн Європи XIX ст. отримало закріплення визначення права власності як панування над річчю в межах, встановлених законом, що дало підставу окремим науковцям говорити про відсутність необмеженого права власності [33, с. 22-23], а також про те, що обмеження стають невід'ємними елементом права власності [14, с. 208-210; 165, с. 208].

Вивчення законодавства дає змогу зробити висновок про те, що обсяг та види обмежень права власності суттєво відрізняються щодо різних об'єктів, і чи найбільше таких обмежень встановлено саме щодо землі (земельних ділянок) як нерухомого майна.

Науковцями підтримуються різні підходи щодо визначення обмежень права власності.

Якщо звернутись до загальнотеоретичних досліджень, то в російській дореволюційній цивілістиці обмеження права власності розглядалися як межі, що звужують поняття даного права [32, с. 208] чи як певні законні рамки, в межах яких існує право власності [33, с. 28-29]. Дещо інакше обмеження права власності трактують сучасні автори. Так, О.О. Михайленко розглядає обмеження права приватної власності як правовий механізм, який ускладнює здійснення власником окремих правомочностей, що складають зміст суб'єктивного права, або спричиняє тимчасову неможливість їх реалізації [34, с. 9-11]. На думку О.В. Розгон, обмеженнями є зовнішній вплив на суб'єктивне право власності конкретної особи, що втілюється у відповідні правовідносини з її участю, тягне за собою стиснення, зменшення можливостей здійснення власником своїх повноважень і полягає у конкретних приписах власнику здійснити певні дії або утриматися від певних дій [6, с. 6]. М.О. Стефанчук вважає, що обмеженнями щодо здійснення суб'єктивних цивільних прав виступають як поведінка іншої особи, так і дії відповідних органів, що наділені владними повноваженнями, які направлені на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою [128, с. 3-4]. О. Соловйов визначає обмеження права власності як закріплене в Конституції і законах звуження можливої поведінки власника щодо здійснення належних йому правомочностей по відношенню до свого майна з метою забезпечення і



охорони прав та законних інтересів інших осіб [116, с. 75], В.О. Мікрюков – як встановлення або зміну кордонів (меж) здійснення права власності, що виражається в звуженні наявних дозволів, накладенні заборон та додаткових позитивних зобов'язань [52, с. 12]. На думку Є.О. Мічуріна, обмеження майнових прав фізичних осіб – це елемент механізму правового регулювання, спрямований на охорону прав суспільства, інших уповноважених осіб, здатний за допомогою специфічних законодавчих заборон, обов'язків чи дозволів впливати на звуження змісту суб'єктивного цивільного права та ускладнити його здійснення [63, с. 130]. Осинська О.В., в свою чергу, розглядає обмеження прав і свобод людини як законодавче звуження змісту та (або) обсягу прав і свобод людини щодо її можливостей мати, володіти, користуватися і розпоряджатися соціальними цінностями, свободою дій і поведінки [36, с. 6].

Що стосується досліджень в сфері права власності на землю, то А.В. Луначенко, ведучи мову про обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розглядає їх як встановлені в адміністративному порядку заборони на окремі види господарської діяльності або вимоги утримуватись від здійснення певних дій, або надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку [69, с. 10]. Подібним чином формулюють визначення обмежень прав власників земельних ділянок В.К. Гуревський [55, с. 278-279] та О.І. Крассов [106, с. 266]. На думку І.І. Каракаша, обмеження права власності на землю – це встановлення заборони або вимога про утримання від вчинення певних дій відносно своєї земельної ділянки. Обмеження прав на землю носить адміністративний характер і є невід'ємним елементом правового режиму земе-

льної ділянки в силу особливостей її цільового призначення і місця розташування [31, с. 82-85].

Д.В. Бусуйок вважає, що обмеження прав на землю в об'єктивному розумінні є сукупністю забороняючі норм, а в суб'єктивному розумінні являють собою обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання від певних дій [117, с. 29]. В.І. Семчик як обмеження прав на землю розглядає встановлені відповідно до чинного законодавства заборони або покладення на суб'єктів такого права додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок [29, с. 130].

На нашу думку, наявність різних підходів з даного питання певною мірою можна пояснити наступним чином. З одного боку, якщо одні автори розглядають обмеження щодо здійснення права як конкретні приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від певних дій [6, с. 6], то інші – як певний процес (правовий механізм, зовнішній вплив) щодо звуження свободи власника [34, с. 9-11; 128, с. 3-4; 35, с. 5-9; 36, с. 6-10]. В останньому випадку мова йде скоріше про правові обмеження, які в загальній теорії права розглядаються як „стримуючий фактор” щодо поведінки особи, як встановлення в праві певних меж, в яких повинна діяти особа. На думку А.В.Малько, правові обмеження є правовим стримуванням протизаконних дій, що створює умови для задоволення інтересів контрсуб'єкта і суспільних інтересів щодо охорони та захисту [166, с. 639]. Подібним чином правові обмеження розглядає І.М. Приходько [167, с. 8]. Тут, на нашу думку, необхідно погодитись з І.М. Панкевичем, який наголошує на необхідності розрізняти межі (обмеження) прав та обмежування здійснення цих прав як діяльність компетентних державних органів щодо встанов-

лення меж (обмежень) щодо здійснення прав людини [134, с. 12].

В свою чергу вважаємо, що під обмеженнями щодо здійснення права приватної власності на землю слід розуміти конкретні, об'єктивно існуючі обставини (нормативні приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково.

В якості обмежень права приватної власності на землю виступає достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою – від загальних принципів права та нормативних приписів до речових прав на чуже майно і публічних обтяжень (як приклад – накладення заборони відчуження чи арешту на земельну ділянку). Не випадково науковцями акцентується увага на необхідності вирізняти серед обмежень права власності на землю окремою категорією обтяження земельних ділянок [29, с. 131; 117, с. 36]. Тому, на нашу думку, при характеристиці обмежень права приватної власності на землю необхідно одразу ж окремо виділяти нормативні обмеження та обмеження індивідуального (ненормативного) характеру.

В цілому, обмеження суб'єктивного права приватної власності на землю є достатньо чисельними та різноманітними за своєю правовою природою, повний їх перелік навести неможливо. Отже, завдання полягає у тому, щоб навести таку їх класифікацію, яка б, з одного боку, охоплювала усі існуючі обмеження, а з іншого – відображала правову природу окремих видів обмежень, їх відмінності.

В літературі можна зустріти класифікації, що здійснюються за різними ознаками. Як зазначає О. Соловйов,

одним з найбільш поширених є групування обмежень права власності за підставами виникнення: обмеження, що випливають з закону (легальні обмеження); обмеження, джерелами яких є індивідуально-правові акти; обмеження, що випливають з договорів [116, с. 76]. В.І. Семчик пропонує поділ обмежень прав на землю на такі, що встановлені: законом договором; судовим рішенням [29, с. 131]. Подібним чином А.Ю. Сидоренко, відзначаючи складність знайти єдиний критерій для класифікації, за підставами виникнення поділив обмеження на такі, що виникають на підставі:

1) правочинів (рента, іпотека, „договірний” сервітут, оренда (суборенда));

2) рішень компетентних державних органів:

2.1) державних органів виконавчої влади. Очевидно, що сюди також слід віднести (або виділити окремим пунктом) також обмеження (обтяження), що виникають на підставі рішень органів місцевого самоврядування;

2.2) судових органів (встановлений в судовому порядку сервітут, арешт);

3) прямої вказівки в законі (публічний сервітут, застава в силу закону, інші обмеження, в основному містобудівного та екологічного характеру).

Водночас цей автор пропонує і іншу класифікацію обмежень (обтяжень): 1) підлягають державній реєстрації (сервітути, рента, оренда та ін.); 2) не підлягають державній реєстрації (містобудівні, екологічні обмеження (обтяження), „публічні” сервітути) [141, с. 28].

В російській дореволюційній літературі поширеним був поділ обмежень права земельної власності в силу закону на два види: „право участия общего” і „право участия частного” [32, с. 208-214; 124, с. 229-238].

В сучасній літературі достатньо часто зустрічається поділ обмежень права власності на землю на постійні (обов'язки зберігати землю в процесі її використання, не порушувати своїми діями прав і законних інтересів інших суб'єктів, виконувати спеціальні умови користування особливо охоронюваними землями та ін.) та тимчасові (обмеження щодо цільового використання земельних ділянок, їх купівлі-продажу, особливі умови оренди) [29, с. 132; 44, с. 86].

Поширеною також є класифікація обмежень права власності на землю за об'єктом, суб'єктом і змістом правовідносин [31, с. 86; 44, с. 86]. До обмежень за об'єктом відносять, зокрема, законодавче закріплення можливості придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею не більше 100 га до 2015 року [31, с. 86]. До обмежень за суб'єктом відносять обов'язки власника земельної ділянки не порушувати права та законні інтереси інших суб'єктів, зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, дотримуватись режиму санітарних зон і територій, що особливо охороняються, запобігати стоку дощових і стічних вод на суміжну земельну ділянку [44, с. 87]. Такі обмеження характеризуються тим, що однією стороною тут виступають власники земельних ділянок чи землекористувачі, а іншою – невизначене коло осіб, в інтересах яких ці обмеження встановлені. Що стосується обмежень права власності на земельні ділянки за змістом правовідносин, то вони в літературі поділяються на декілька груп. В.К. Гуревський виділяє три такі групи: 1) обмеження, які забороняють здійснення певних дій на земельній ділянці; 2) обмеження, які надають право користуватися чужою земельною ділянкою; 3) обмеження, які об'єднують перші дві групи [44, с. 87]. І.І. Каракаш пропонує здійснювати поділ обмежень прав за змістом пра-

вовідносин на дві групи: 1) обмеження, що зобов'язують вчиняти певні дії на земельній ділянці; 2) обмеження, що забороняють вчинення певних дій на земельній ділянці [31, с. 86].

О.А. Самончик, досліджуючи обмеження прав сільськогоспо-дарських підприємств як користувачів землею, запропонувала здійснювати їх поділ: за терміном дії (постійні; тимчасові); за суб'єктами, в інтересах яких встановлюються обмеження (в інтересах користувачів земель несільськогосподарського призначення; в інтересах користувачів іншими природними об'єктами; в інтересах держави (суспільних інтересах)); за характером (заборона щодо здійснення певних прав; обов'язок терпіти певні незручності з боку інших суб'єктів; обмеження, що одночасно поєднують перший та другий види), за способом встановлення (вводяться в порядку відводу земель; виникають в нормативному порядку) [86, с. 40-42].

Існують також пропозиції поділяти обмеження в сфері власності на землю на загальні (встановлені щодо всіх земель України), особливі (стосуються певної групи земель) та спеціальні (стосуються конкретних земельних ділянок) Також звертається увага на те, що конкретне обмеження може бути встановлене як на користь певної особи, так і виходячи з міркувань суспільної вигоди та безпеки. Крім того, виділяють особисті обмеження, тобто такі, що стосуються конкретного суб'єкта і припиняються із смертю фізичної особи чи ліквідацією юридичної особи, та неособисті обмеження, тобто такі, що не припиняються в зв'язку із смертю чи ліквідацією власника земельної ділянки, щодо якої встановлено обмеження [42, с. 336-337; 55, с. 279]. Також вказується, що відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю можуть мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку [29, с. 132].

Загалом, можна наводити найрізноманітніші класифікації, залежно від того, яку ознаку, критерій буде використано для її проведення. Так, Н.В. Безсмертна обмеження щодо здійснення права приватної власності пропонувала класифікувати за такими критеріями як: час тривалості; коло осіб; мета встановлення; зміст; підстави виникнення [49, с. 4]. Ще більш розгорнутий перелік можливих критеріїв наводить Т.Б. Станкевич, на її думку, обмеження права власності на землю можна поділяти на види залежно від: змісту з прив'язкою до класичної тріади правомочностей власника; виду земель; мети; моменту виникнення та строку дії; виду діяльності; підстав виникнення; форм власності; виду обмежень прав власника землі на захист від дій третіх осіб (обмеження на ввідикування, обмеження на усунення перешкод) [168, с. 109].

В цілому ж можна зробити висновок, що спроби здійснити вичерпну, з використанням всіх можливих критеріїв, класифікацію обмежень права приватної власності на землю можна порівняти з спробами навести вичерпний детальний перелік всіх можливих правомочностей власника – в літературі достатньо часто згадується думка американського юриста А. Беккера, за підрахунками якого можливе існування близько 1500 варіантів права власності, в залежності від поєднання тих чи інших правомочностей власника [14, с. 218]. Не заперечуючи наукову цінність подібних концепцій та класифікацій, водночас можна висловити сумнів у їх практичній корисності.

Проте потреба у здійсненні певної класифікації обмежень права власності на землю все ж існує, це необхідна умова для їх вивчення.

Ґрунтовною спробою здійснити класифікацію обмежень прав на землю за законодавством України слід вважати дослідження Д.В. Бусуйок [117; 169]. Обмеження прав на землю пропонується поділяти на: обмеження що-

до набуття права власності на землю та розпорядження нею; обмеження прав на землю, що встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування; обмеження прав на землю в інтересах сусідів; обмеження прав на землю, які пов'язані із встановленням земельних сервітутів [117, с. 47]. При цьому чисельність та різноманітність обмежень обумовили необхідність їх більш детальної класифікації в межах вказаних груп з застосуванням ряду інших критеріїв. Зокрема обмеження прав на землю в межах зон з особливими умовами користування додатково поділено на групи, залежно від: суб'єктів, в інтересах яких вони встановлюються; категорій земельних ділянок; характеру змісту прав та обов'язків учасників даних правовідносин; способу встановлення обмежень [117, с. 49-52]. Подібним чином, більш детальної класифікації за різними критеріями зазнали обмеження в межах інших вказаних груп [117, с. 52-55; 169, с. 167-170].

На нашу думку, в першу чергу завдання полягає у тому, щоб запропонувати таку класифікацію обмежень права приватної власності на землю, котра б забезпечувала охоплення усіх існуючих обмежень та відображала їх найбільш суттєві ознаки, особливості правової природи. Така класифікація повинна здійснюватись з врахуванням в тій чи іншій мірі ряду критеріїв. Зокрема, враховувати такі особливості вказаних обмежень як:

1) порядок встановлення: нормативний – закріплюються в нормативно-правових актах, розрахованих на багаторазове застосування щодо кількісно невизначених відносин за наявності передбачених ними обставин (як законах, так і виданих на їх підставі підзаконних актах нормативно-правового характеру); індивідуальний – встановлюються щодо конкретних об'єктів чи суб'єктів права власності на землю за допомогою актів застосування норм права або на підставі правочинів;



2) сфера дії, тобто коло правовідносин, на які поширюється встановлене обмеження: загальні – поширюються на всі відносини приватної власності на землю чи на відносини приватної власності на певні категорії чи види земель (земельних ділянок); індивідуальні (адресні) – стосуються права приватної власності на конкретну земельну ділянку;

3) інтереси, в яких встановлюються: публічні, приватні;

4) наявність волевиявлення власника: виникають незалежно від волі власника, виникають внаслідок волевиявлення власника;

5) необхідність спеціальної реєстрації: не підлягають спеціальній реєстрації, оскільки встановлюються законодавством та мають загальний, нормативний характер; підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності або визначає їх пріоритет щодо інших обмежень (обтяжень).

Враховуючи викладене вище, обмеження права приватної власності на землю, на нашу думку, в першу чергу, слід розділити на дві великі групи:

1) нормативні обмеження права приватної власності на землю;

2) обтяження земельних ділянок (обтяження прав на земельні ділянки).

Нормативні (встановлені актами законодавства нормативно-правового характеру) обмеження права приватної власності слід розглядати як такі, що стосуються не лише права власності на земельну ділянку як основного речового права, але і похідних від нього інших речових прав на даний об'єкт. Як впливає з самої назви, сюди входять ті обмеження, що встановлені в нормативно-правових актах, безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру. Відповідно, вони

характеризуються такими ознаками як публічний порядок виникнення (безпосередньо встановлюються законодавцем чи іншими уповноваженими суб'єктами в імперативному порядку); поширення своєї дії на всі відносини приватної власності на землю, відносини власності на окремі категорії, види земель (земельних ділянок) або відносини власності, в яких беруть участь певні види суб'єктів права приватної власності на землю; відображають публічний інтерес (встановлюються в інтересах усіх учасників суспільного життя або держави); виникають незалежно від волі власника в порядку та на підставах, передбачених законодавством; не підлягають спеціальній реєстрації, оскільки встановлюються безпосередньо в законодавстві. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають в силу прямої вказівки в законодавстві і діють до скасування відповідної правової норми. На сьогодні це отримало своє відображення в законодавстві: відповідно до частини 4 статті 111 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Якщо говорити про конкретні приклади нормативних обмежень права власності на земельні ділянки, то чимало їх прямо передбачено чинним Земельним кодексом України.

Одним з найбільш фундаментальних нормативних обмежень щодо права приватної власності на землю є вимога використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 91 Земельного кодексу України). В науковій літературі вона розглядається як один із принципів земельного права [28, с. 29; 30, с. 11]. Ми можемо розглядати цю вимогу як положення, що визначає загальні межі

здійснення суб'єктивного права власності на землю в цілому.

З іншого боку, якщо сам принцип (вимога) використання земельних ділянок за цільовим призначенням може розглядатись як обмеження загального характеру щодо права приватної власності на землю, то віднесення земельної ділянки за цільовим призначенням до певної категорії, вірніше, положення законодавства, що визначають особливості правового режиму тієї чи іншої категорії земель, виступають як нормативні обмеження права приватної власності на землю спеціального характеру, оскільки вони стосуються відносин щодо певних категорій чи видів земель. Як вказує А.Ю. Сидоренко, під цільовим призначенням землі розуміється порядок, умови та межі використання земель для конкретних цілей [141, с. 29]. На думку І.І. Каракаша, сам факт підрозділу складу земельного фонду на відповідні категорії земель за їх основним цільовим призначенням, закріплений в статті 19 Земельного кодексу України, вже виступає обмеженням прав на використання земельних ресурсів країни [31, с. 85]. Згідно частини 2 статті 18 Земельного кодексу України, категорії земель в Україні мають особливий правовий режим. Практичне значення використання поняття „правовий режим” полягає в тому, що його застосування дає можливість визначити порядок використання і охорони певної категорії земель, зокрема особливості змісту права власності на ту чи іншу категорію земель [30, с. 13]. Особливості правового режиму щодо окремих категорій земель визначаються нормами відповідних глав Земельного кодексу України та спеціальними нормативно-правовими актами.

Значну групу нормативних обмежень права приватної власності на земельні ділянки, що безпосередньо передбачені Земельним кодексом України, становлять об-

меження екологічного характеру. В.В. Костицький наголошує на посиленні уваги держави до питань охорони довкілля, зокрема – до використання природних ресурсів, одним з найважливіших з яких є земля. За його словами, порівняльний аналіз основних законів ряду держав світу дає можливість зробити висновок, що найбільш збалансованою з екологічної точки зору є сьогодні Конституція України, в якій екологічні вимоги і функції держави не тільки передбачені на всіх рівнях влади, але і є загальним обов'язком особи та держави [171, с. 52]. Відповідно, вимоги щодо охорони довкілля зумовлюють відповідні обмеження у всіх сферах суспільного життя, включаючи відносини приватної власності на землю. В.В. Костицький вказує на притаманну розвинутим країнам тенденцію щодо зростання обмежень прав приватних власників природних ресурсів на користь суспільства за екологічними критеріями у сфері відносин власності на ці ресурси [103, с. 626]. Щодо українського земельного законодавства, то в науковій літературі відзначають, що чинному Земельному кодексу України притаманна істотна екологізація його норм, в порівнянні з попереднім Земельним кодексом України [57, с. 71-72]. Серед принципів земельного законодавства, визначених у статті 5 чинного Земельного кодексу України, щонайменше два – забезпечення раціонального використання та охорони земель, а також пріоритет вимог екологічної безпеки – мають чітке екологічне спрямування і на практиці означають звуження свободи власників щодо використання належних їм земельних ділянок. Більш того, утримання особою при здійсненні своїх прав від дій, які могли б завдати шкоду довкіллю, виступає одним із загальних принципів здійснення цивільних прав (стаття 13 Цивільного кодексу України), власники земельних ділянок зобов'язані додержува-

тись вимог законодавства про охорону довкілля (частина 1 статті 91 Земельного кодексу України).

Обмежувальний характер мають також нормативні положення розділу VI “Охорона земель” Земельного кодексу України. Так, можна вказати на заборону здійснювати діяльність, що призводить до понаднормового забруднення земель (стаття 167 Земельного кодексу України), заборону здійснювати без спеціального дозволу зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (стаття 168 Земельного кодексу України), обмеження щодо використання техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення (стаття 170 Земельного кодексу України) та ін. Спеціальним законодавчим актом, що регулює правові, економічні та соціальні основи охорони земель, є Закон України „Про охорону земель” від 19.06.2003 року [118], розділ VI „Охорона земель при здійсненні господарської діяльності” якого містить ряд більш детальних вимог, що додатково регламентують та обмежують використання земель при здійсненні господарської діяльності.

Загалом можна відзначити, що такого роду положення, які виступають в якості законодавчо встановлених (нормативних) обмежень права власності на землю з міркувань екології, безпеки довкілля, є достатньо чисельними і містяться як безпосередньо в Земельному кодексі України, вказаному Законі України „Про охорону земель”, так і в інших нормативно-правових актах. Вони також є різноманітними за своїм характером: це може бути заборона або обмеження окремих видів діяльності щодо використання земель, встановлення спеціальних правил та вимог щодо здійснення певної діяльності, покладення обов’язку здійснювати відновлювальні заходи та ін.

Так, чітке екологічне спрямування, зокрема, мають положення Земельного кодексу України, які передбача-

ють створення спеціальних зон, відповідно: охоронних зон (стаття 112 Земельного кодексу України), зон санітарної охорони (стаття 113 Земельного кодексу України), санітарно-захисних зон (стаття 114 Земельного кодексу України). Знаходження земельної ділянки в одній з цих зон означає суттєве обмеження на ній господарської діяльності власника та поширення на них вимог спеціального правового режиму, що окремо встановлюється законодавством. Так, у межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені (частина 2 статті 113 Земельного кодексу України). В охоронних зонах, що встановлюються для забезпечення охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання на них негативному впливу господарської діяльності, режим визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище. В цих зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення (статті 39, 40 Закону України „Про природно-заповідний фонд України” від 16.06.1992 року [172]).

Окремо слід звернути увагу на положення глави 18 „Обмеження прав на землю” Земельного кодексу України, зокрема статті 111, яка містить перелік обмежень у використанні земель. Вважаємо, що наведений тут пере-

лік є достатньо неоднорідним та безсистемним, має місце змішування нормативних (законодавчо встановлених) обмежень та обмежень індивідуального характеру (обтяжень земельних ділянок). Зокрема, суто як індивідуальні слід розглядати ті обтяження прав на земельні ділянки або обмеження у використанні земель, що встановлені індивідуально-правовими актами або правочинами (договорами) щодо конкретних ділянок. Інша річ, якщо мова йде про положення нормативного характеру, такі як положення статті 81 Земельного кодексу України щодо неможливості придбання іноземними громадянами земель сільськогосподарського призначення чи пункту 13 Перехідних положень Земельного кодексу України щодо права громадян і юридичних осіб на період до 1 січня 2015 року набувати у власність землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га – ми маємо законодавчо встановлені (нормативні) обмеження в сфері власності на землю. В решті решт, для того щоб визначити, який характер – нормативного обмеження чи індивідуального обтяження – має та чи інша обставина, необхідно дослідити її характер, підстави та порядок встановлення, коло суб'єктів чи об'єктів, яких вона стосується.

До нормативних обмежень права приватної власності на землю також відносяться правила про добросусідство, передбачені главою 17 Земельного кодексу України, оскільки вони регулюють відносини між всіма власниками (користувачами) сусідніх земельних ділянок.

Нормативні, тобто встановлені законодавством, обмеження права приватної власності на землю можуть бути обумовлені не лише об'єктом (земельною ділянкою), але і суб'єктом (особою власника). Зокрема, можна вказати на строкові обмеження щодо перебування у власності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб земель сільськогосподарського призна-

чення, отриманих у спадщину – вони підлягають відчуженню протягом одного року (частина 4 статті 81, частина 4 статті 82 Земельного кодексу України).

Загалом необхідно відзначити, що положення земельного, екологічного та інших галузей законодавства, котрі встановлюють обмеження суб'єктивного права приватної власності на землю, виступають як спеціальні в порівнянні з положеннями цивільного законодавства. Це обумовлено тим, що вказані обмеження права приватної власності на землю стосуються більш вузького кола правовідносин в порівнянні з встановленими статтею 13 Цивільного кодексу України загальними обмеженнями щодо здійснення суб'єктивного права та встановленими главою 23 Цивільного кодексу України (мова йде про положення статей 319, 320, 321, 322) обмеженнями щодо здійснення права власності в цілому.

Водночас не можна не помітити існуючого розмежування за рівнями, сферою дії і серед нормативних обмежень права приватної власності на землю. В.К. Гуревський цілком правильно акцентує увагу на тому, що обмеження права власності на землю бувають такими, що встановлені щодо всіх земель України (до таких він відносить, зокрема, положення статей 91, 96 Земельного кодексу України про необхідність дотримання власниками земельних ділянок вимог законодавства про охорону довкілля), та такими, що стосуються певної групи земель [55, с. 278-279]. Прикладом останніх можуть бути обмеження, встановлені щодо використання певної категорії земель. Зокрема, відповідно до статті 39 Земельного кодексу України, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з до-



триманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Можна зробити висновок, що за сферою дії, рівнями правового регулювання нормативні обмеження права приватної власності на землю відповідають визначеним нами в попередньому підрозділі цієї роботи рівням меж здійснення права приватної власності на землю, визначаючи, відповідно, загальні межі здійснення права приватної власності в цілому, загальні межі здійснення права приватної власності на землю, спеціальні межі здійснення права приватної власності на певні категорії (види) земель. Дані нормативні обмеження безпосередньо виступають складовою правового режиму земель (земель в цілому, земель певної категорії чи виду).

Окремі автори, зокрема О.А. Самончик – при дослідженні обмежень права землекористування [86, с. 30-41], Д.В. Бусуйок [117, с. 49-52, 111-121] – при дослідженні обмежень права власності на землю, акцентують увагу на обмеженнях, що встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування. На нашу думку, в даному випадку питання зводиться до дослідження встановлених законодавством особливостей спеціальних правових режимів земель, зокрема земель в межах охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно захисних зон, зон особливого режиму використання земель. Відповідно, вказані обмеження можна розглядати в контексті спеціальних нормативних обмежень щодо здійснення права приватної власності на землю, оскільки вони, насамперед, характеризуються нормативним характером, тобто поширенням своєї дії на права невизначеного кола власників, чії ділянки знаходяться в межах відповідної зони.

Дещо складніше робити узагальнення щодо обтяжень земельних ділянок (обтяжень прав на земельні діля-

нки), оскільки вони є не менш чисельними за своєю кількістю і набагато різноманітнішими за видами та правовою природою. В своїй сукупності вони доповнюють встановлені законодавством нормативні межі здійснення права приватної власності на землю, встановлюючи індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права власності.

Особливістю обтяжень, тим, що дозволяє відмежувати від нормативних обмежень, виступає їх індивідуальний характер, тобто те, що вони виникають на підставі індивідуально-правових актів чи волевиявлення власника (правочинів); мають адресний характер, оскільки встановлюються щодо окремо визначених (індивідуалізованих) об'єктів чи суб'єктів; підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності чи забезпечує пріоритет над іншими обтяженнями. Так, згідно частин 3 та 4 статті 111 Земельного кодексу України, обтяження прав на земельні ділянки та обмеження у використанні земель (крім встановлених у нормативному порядку) ділянки підлягають державній реєстрації.

Найбільш суттєвим, на нашу думку, є те, що обтяження, як уже вказувалось, виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) об'єктів або певного чи всього майна конкретних суб'єктів (останнє – найбільш характерно для публічних обтяжень). На це, зокрема, звернув увагу В.І. Семчик, відзначивши, що обтяження стосуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки [29, с. 131]. В такому разі виникає певна „прив'язка” визначеного обтяження до певного об'єкта, ми можемо говорити про слідування конкретного обтяження за конкретним майном, у нашому випадку – за земельною ділянкою. В літературі звертається увага на те, що слід окремо виділяти обмеження, які не лише звужують можливості власника щодо реалізації тих чи інших

правомочностей, але і безпосередньо впливають на сам об'єкт, одночасно його обтяжуючи [141, с. 28].

Слід відзначити, що обтяження земельних ділянок можуть мати як приватний, так і публічний характер.

Приватний характер мають такі обтяження як речові права на чужу річ, а також обтяження, що випливають з зобов'язальних правовідносин. Чітко виражений публічний характер мають ті обмеження, що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають інтересів окремих суб'єктів, тобто приватні інтереси. Критеріями розмежування виступають підстави виникнення обтяжень (волевиявлення власника або індивідуально-правовий акт компетентного органу), порядок виникнення (приватно-правовий або публічно-правовий, коли обтяження виникає (встановлюється) незалежно від волі власника); інтерес, з метою задоволення (захисту) якого встановлено обтяження (приватний або публічний).

Приватні обтяження земельних ділянок можна розділити на дві групи: речові права на чуже майно та зобов'язальні права. Необхідність такого розмежування обумовлена різною їх правовою природою, належністю, відповідно, до груп абсолютних та відносних прав, про що вказується в літературі [41, с. 35- 4].

Передбаченими Цивільним кодексом України речовими правами на чуже майно, що обтяжуючи земельні ділянки одночасно обмежують права їх власників, виступають право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіції). Даний перелік не є вичерпним, оскільки передбачено, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно (ч. 2 ст. 395 ЦК України). Так, в літературі дискусійним є питання про ві-

днесення до речових прав на чуже майно права іпотеки, яке водночас характеризується речово-правовими та зобов'язально-правовими ознаками [43, с. 288], хоча чинний Цивільний кодекс України визначає іпотеку лише як спосіб забезпечення виконання зобов'язань.

Окремо слід звернути увагу на сервітути як обтяження земельних ділянок. Д.В. Бусуйок окремою групою серед обмежень прав на землю виділяє обмеження, які пов'язані із встановленням земельних сервітутів [117, с. 47]. Необхідно погодитись з тим, що це дійсно порівняно новий для нашого законодавства вид обтяжень земельних ділянок, який потребує докладного вивчення і в майбутньому цілком може стати одним з найбільш поширених речових прав на чуже майно. Проте, на нашу думку, відсутні підстави для виокремлення земельних сервітутів в відособлену окрему групу обмежень права власності на землю (обтяжень земельних ділянок), його необхідно розглядати в контексті інших речових прав як один з їх різновидів. Тим більше, що законодавство України не передбачає існування так званих „публічних сервітутів”, що можуть встановлюватись в нормативному порядку, як це має місце в законодавстві Російської Федерації [52, с. 111-114; 168, 133-138]. Останні виступають як нормативні (законодавчі) обмеження та є певною аналогією „права участія частого”, що існувало в російському дореволюційному законодавстві [32, с. 210-213; 124, с. 232-236].

До групи зобов'язальних прав, що виступають в якості обтяжень земельних ділянок, відносяться права кредиторів за правочинами, укладеними із власником. Так, зокрема, підставами для накладення нотаріусами заборони відчуження земельних ділянок, що унеможлиблює розпорядження ними без згоди кредитора, може бути посвідчення таких договорів як іпотека, спадковий договір

та ін. (пункт 2 Глави 15 „Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [173]). На практиці достатньо поширеною підставою виникнення обтяження є передача власником своєї земельної ділянки в найм (оренду). Законом України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” [148] до договірних обтяжень майна віднесено передачу майна власником у строкове володіння та користування іншій особі, у тому числі згідно з договором найму; передачу майна в управління, якщо договір управління майном забороняє управителю відчужувати передане в управління майно; купівля-продаж майна з правом або зобов’язанням зворотного викупу; купівля-продаж майна за умов збереження за продавцем права власності до оплати або настання певних обставин; зобов’язання боржника передати право власності на майно обтяжувачу за умови настання певної події в майбутньому; відступлення права вимоги (ст. 34). Хоча вказаний закон регулює відносини, пов’язані з рухомим майном, вказані обтяження можуть виникати і щодо земельних ділянок як об’єктів нерухомого майна.

Загалом, можна відзначити, що перелік обтяжень, які власник може встановлювати щодо своєї земельної ділянки на підставі правочинів, є невичерпним, можна наводити чимало умов, що на практиці за волевиявленням сторін вносяться до договорів і в подальшому, створюючи обов’язки для власника, одночасно обумовлюють виникнення обтяжень земельних ділянок.

Публічним слід вважати обтяження, які встановлюються щодо земельних ділянок на підставі індивідуально-правових актів в адміністративному чи судовому порядку, незалежно від волі власника. Такі обтяження виникають щодо певних, індивідуально визначених земельних ділянок (накладення заборони чи арешту) або щодо

всіх активів певної особи, включаючи земельні ділянки (податкова застава, накладення арешту на майно особи та ін.).

Так, Законом України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” (ст. 37) до публічних обтяжень віднесено податкову заставу; накладення арешту на майно на підставі рішення суду для забезпечення цивільного позову або при порушенні провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця; звернення стягнення на майно відповідно до рішення суду, винесеного за позовом, який стосується виконання незабезпечених зобов’язань боржника; накладення арешту на майно на підставі рішень уповноважених органів у випадках, встановлених законом, та інші обтяження рухомого майна, що кваліфікуються як публічні. Як вказувалось вище, попри те, що даний закон регулює відносини, пов’язані з регулюванням обтяжень рухомого майна, вказані обтяження цілком можуть встановлюватись і щодо земельних ділянок як нерухомого майна. Зокрема, таке поширене на практиці публічне обтяження як податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, згідно чинної редакції Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (ч. 4 ст. 4) підлягає обов’язковій державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на рівні з речовими правами на чуже майно.

Ще одним прикладом публічного обтяження може бути накладення арешту на майно боржника державним виконавцем в процесі виконавчого провадження, згідно Закону України „Про виконавче провадження” від 21.04.1999 року [174]. Так, під час проведення опису й арешту майна боржника державний виконавець вправі оголосити заборону розпоряджатися ним, а у разі потреби – обмежити права користування цим майном. Види, обся-

ги і строк обмеження встановлюються державним виконавцем у кожному конкретному випадку (стаття 57 Закону).

Слід відзначити, що на сьогодні в законодавстві, на нашу думку, має місце спроба закріпити поділ обмежень щодо здійснення права власності на земельну ділянку на приватні та публічні. Так, статтею 111 Земельного кодексу України в редакції від 07.07.2011 року передбачено виділення обтяжень прав на земельні ділянки, які підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та обмежень у використанні земель, які підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі (крім тих обмежень та обтяжень, що встановлені актами законодавства). При цьому, виходячи із змісту частини 1 статті 110 ЗК України, обтяження прав на земельні ділянки пов'язуються з існуванням у інших осіб прав на них, а, як впливає з самої його назви, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться, в першу чергу, речові та зобов'язальні права на земельні ділянки, тобто обмеження (обтяження) приватного характеру. Проте детальне вивчення відповідного законодавства дає підстави робити висновки про певне недопрацювання щодо самих концепцій цих двох реєстрів та їх співвідношення, оскільки, для прикладу, право земельного сервітуту підлягає державній реєстрації і в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і в Державному земельному кадастрі, а податкова застава, предметом якої є земельна ділянка, – в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, хоча це обтяження має публічно-правову природу.

Узагальнюючи викладене, пропонуємо класифікацію, згідно якої обмеження права приватної власності на землю (земельні ділянки) поділяти на дві основні групи:

- нормативні обмеження права приватної власності на землю;

- обтяження земельних ділянок.

В складі нормативних обмежень права приватної власності на землю окремими групами необхідно виділяти:

- загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності.

- загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на землю;

- спеціальні нормативні обмеження, щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель.

Обтяження земельних ділянок слід розділяти на:

- приватні обтяження земельних ділянок;

- публічні обтяження земельних ділянок.

Серед приватних обтяжень земельних ділянок необхідно розрізняти:

- речові права на чужі земельні ділянки;

- зобов'язальні права інших осіб щодо земельних ділянок.

Серед публічних обтяжень земельних ділянок необхідно розрізняти:

- обтяження, що виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) земельних ділянок;

- обтяження, що виникають щодо майна визначених суб'єктів, включаючи земельні ділянки.



## **Розділ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ВИДІВ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА В УКРАЇНІ**

### **2.1. Нормативні обмеження права приватної власності на землю**

В вітчизняному законодавстві визначення поняття „обмеження” в сфері власності свого часу містилось в статті 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майна та їх обмежень” від 01.07.2004 року (дана редакція закону на цей час втратила чинність) [175]: „обмеження прав на нерухоме майно (обтяження нерухомого майна) – обмеження або заборона розпорядження нерухомим майном, встановлена відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом.”

Нова редакція цього Закону від 11.02.2010 року [183], яка має назву „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майна та їх обтяжень” замість поняття „обмеження” ввела поняття „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 договорів.

Що стосується поняття „обмеження”, то воно збереглося у назві глави 18 Земельного кодексу України – „Обмеження прав на землю”, а також вживається, без визначення його змісту, у самому Земельному кодексі України (ст.ст. 110, 111 та ін.) та Законі України „Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 року [176]. Власне

прийняття цього Закону і обумовило викладення статті 111 Земельного кодексу України у черговій новій редакції, в якій „обмеження” та „обтяження” перестали ототожнюватись, водночас поряд почали застосовуватись поняття „обтяження прав на земельну ділянку” та „обмеження у використанні земель”.

На нашу думку, це не внесло чіткості в розуміння правової природи обставин, які визначають межі здійснення права власності на землю (земельну ділянку), оскільки, за змістом статті 111 Земельного кодексу України, і обтяження прав на земельну ділянку, і обмеження у використанні земель можуть встановлюватись як в нормативному, так і індивідуальному порядку. Водночас слід чітко розрізняти підстави виникнення меж здійснення правомочностей особи щодо майна, що обумовлює необхідність розділяти межі, встановлені нормативними актами законодавства (нормативні обмеження) та межі, встановлені індивідуальними правовими актами або правочинами (власне „обтяження”). Безпосередньо визначені законодавством (встановлені в нормативно-правових актах) обмеження суб’єктивного права приватної власності на землю необхідно розглядати як нормативно встановлені межі свободи власника щодо використання його майна, які можуть обмежувати будь-які повноваження власника і відображають насамперед суспільні інтереси.

Тому, якщо керуватись термінологією і положеннями чинної редакції статті 111 Земельного кодексу України, в якості досліджуваних у даному підрозділі роботи є лише ті „обтяження прав на земельні ділянки” та „обмеження у використанні земель”, які безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами і, що дуже важливо, не підлягають державній реєстрації в спеціальних реєстрах (Держа-

вному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Державному земельному кадастрі).

Якщо звернутись до наукової літератури, то О. Соловійов виділяє наступні ознаки, якими, на його думку, характеризуються обмеження права власності: 1) обумовлюють звуження свободи власника; 2) обов'язково формально-визначені, тобто закріплені в нормативно-правових актах виключно рівня закону; 3) встановлюються виходячи з публічних інтересів, а саме: з метою правової охорони прав і законних інтересів інших осіб [116, с. 75]. Вказані ознаки в цілому відповідають загальним характерним рисам, якими Д.І. Мейер свого часу наділяв обмеження, що визначають загальні межі існування права власності: 1) дані обмеження законні, а не встановлені актом самого власника; 2) у разі зникнення обмежень, що існують щодо права власності, обсяг права розширюється, чого не буває з іншими речовими правами; 3) обмеження не складають права на чужу річ, а лише встановлюють для сторонніх осіб право на здійснення певних дій, які не вважаються порушенням права власності; 4) обмеження права власності не встановлюють для сторонніх осіб прав на чужу дію [33, с. 22-23].

На нашу думку, вказані ознаки характеризують саме встановлені законодавством обмеження права власності. При цьому найбільш визначальною ознакою цих обмежень, такою, з якої випливають усі інші, є їх нормативний характер. В силу цього такі обмеження є загальними, тобто стосуються будь-якого суб'єктивного права приватної власності або всіх прав власності певного виду чи на певні об'єкти (права власності на землю в цілому чи права власності на земельні ділянки певного цільового призначення чи виду). В цьому контексті справедливим виступає твердження, що „законодавчу фіксацію меж

здійснення права можна вважати загальними, встановленими в законі єдиними для всіх обмеженнями при здійсненні права власності, поряд з якими існують обмеження адресного характеру, що передбачають звуження загальних меж і виступають „справжніми” обмеженнями права власності. При такому розумінні обмежень права власності, загальні (нормативні) обмеження – це не що інше як правові обмеження, кордони або межі права власності, а індивідуальні – обмеження права власності в вузькому розумінні або інакше – звуження меж (кордонів) прав власника” [52, с. 22-23].

Необхідно ще раз підкреслити, що встановлені законодавством обмеження права власності на землю повинні закріплюватись виключно в нормативно-правових актах рівня закону. Це безпосередньо передбачено у статті 92 Конституції України: правовий режим власності визначається виключно законами України. Слід нагадати, що правовий режим по своїй суті передбачає встановлення певних обмежень [111, с. 5-6]. Відповідно, в літературі з цього приводу зазначається, що не допускається встановлення обмежень прав на землю у підзаконних актах [42, с. 335-336; 55, с. 279]. Згідно з частиною 4 статті 111 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Вказані ознаки є суттєвими для розуміння правової природи та особливостей нормативних обмежень права приватної власності на землю. Як ми вже вказували, існують і інші обмеження (чи, як їх ще інакше називають, обтяження) даного права, що носять індивідуальний (ненормативний), а в ряді випадків – приватно-правовий характер. Саме їх мають на увазі ті автори, які даючи роз-

ширене визначення обмеження права власності на землю, розглядають їх як „надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку” або як „інші речові права на конкретний об’єкт нерухомого майна”. І саме про обтяження майна йдеться в визначенні, вміщеному в статті 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майна та їх обтяжень” (в редакції від 11.02.2010 року) [183], коли вказується про заборону розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка виникає на підставі договорів або актів індивідуального характеру, якими можуть бути акти уповноважених на це органів державної влади чи їх посадових осіб; такі обмеження (точніше – обтяження) мають відмінну від нормативних обмежень права власності правову природу, їх дослідженню присвячено інший підрозділ цієї роботи.

Що стосується правової природи нормативних обмежень права власності, то слід визначитись з тим, що вони не є складовою, обов’язковим елементом суб’єктивного права власності, незважаючи на заперечення деяких науковців, зокрема вказані вище твердження угорського юриста Ерші та італійського юриста У. Маттеї. Так, на думку О. Соловійова, обмеження суб’єктивного права власності є зовнішньою щодо нього категорією і виступає як один з елементів змісту юридичного обов’язку власника. При цьому він справедливо посилається на поширений підхід щодо визначення структури суб’єктивного права, що включає в себе право на власні дії, право на чужі дії (право вимоги до третіх осіб) та право на захист. Крім того, визнання обмежень складовим елементом права власності заперечує таку загально-визнану властивість суб’єктивного права власності як еластичність, що передбачає автоматичне відновлення

даного права в повному обсязі у разі усунень обмежень останнього [116, с. 75].

На думку І.М. Панкевича, обмеження (небезмежність, граничність) будь-якого права – це його органічна, іманентна, тобто внутрішньо-притаманна йому властивість, адже абсолютно безмежних прав в принципі у суспільстві існувати не може [134, с. 11]. Виходячи з цього, можна в цілому погодитись з визначенням обмеження (чи точніше – обмеженості) як певної властивості права приватної власності на землю (як і будь-якого іншого суб'єктивного права), проте, на нашу думку, самі обмеження все ж не входять до змісту даного права. В усякому разі, їм немає місця у структурі даного суб'єктивного права, про що йшлося вище.

О. Соловійов вважає, обмеження виступають як наслідок: 1) дотримання власником загального регулятивного обов'язку не порушувати права і законні інтереси інших осіб; 2) виконання *обов'язків, які є результатом добровільно покладених на своє суб'єктивне право обов'язків*; 3) *притягнення власника до юридичної відповідальності, в результаті чого він зобов'язаний дотримуватись обмежень належного йому суб'єктивного права в порядку реалізації санкцій порушеної норми права* (виділено автором) [116, с. 76-77]. На нашу думку, якщо говорити про обмеження суб'єктивного права власності на землю в цілому, в широкому розумінні (а не лише про встановлені законодавством обмеження нормативного характеру), то вказаний перелік слід доповнити ще таким пунктом як дотримання власником спеціальних вимог, які встановлені законодавством і визначають особливості правового режиму певної категорії (виду) земель. Але лише дотримання власником загального регулятивного обов'язку не порушувати права та законні інтереси інших осіб та положення законодавства, які визначають особливості пра-

вового режиму земель, ми можемо розглядати як нормативні обмеження права власності на землю. Виконання обов'язків, які є результатом добровільно покладених на своє суб'єктивне право обтяжень, та притягнення власника до юридичної відповідальності необхідно розглядати як підстави виникнення обтяжень земельних ділянок, що носять індивідуальний характер і не можуть вважатись нормативними обмеженнями права власності.

Виникає питання: чи може власник в силу існуючих обмежень належного йому права зобов'язуватись вчиняти певні дії на користь інших суб'єктів? В літературі з цього приводу прийнято вважати, що власник може позбавлятися можливості вчиняти ті чи інші дії щодо свого майна, проте не може зобов'язуватись вчинити яку-небудь позитивну дію. Покладення на власника зобов'язань вчиняти дії повинні розглядатись як законні обов'язки, відмінні від обмежень права власності [33, с. 22-23]. За словами Д.В. Дождева, обмеження права власності за змістом можуть полягати або в обов'язку утримуватись від вчинення певних дій (негативні обмеження), або в обов'язку терпіти дії інших осіб (позитивні обмеження). Зобов'язати власника до позитивних дій не можна, оскільки особисте зобов'язання може залежати від речі лише в тому випадку, якщо кредитор має на річ права, що співвідносяться з правами власника. В іншому разі заперечується виключність власника і саме право власності [9, с. 382].

Іншої точки зору дотримується, зокрема, В.О. Мікрюков, котрий вважає, що до обмежень права власності слід включати передбачені законом або актом уповноваженого законом органу обов'язки власника щодо вчинення визначених дій, спрямованих на обслуговування його майна та недопущення порушення прав інших осіб, якщо вони не кореспондуються правам третіх осіб на майно

власника [52, с. 25-32]. Мова йде про включення до складу обмежень права власності встановлених законодавством обов'язків власника вчиняти певні позитивні дії за умови, що вони не пов'язані з наданням третім особам прав на чуже майно. На нашу думку, це занадто широке тлумачення обмежень щодо здійснення права власності як суб'єктивного права, покладення на особу обов'язків вчиняти певні позитивні дії скоріше можна розглядати в контексті більш широкого явища – правового обмеження як стримування поведінки особи, яке може здійснюватись за допомогою всіх засобів правового впливу [166, с. 634-646].

В свою чергу В.П. Камишанський вважає, що обов'язки власника що-небудь робити, які впливають з закону, слід розглядати не як обмеження права власника, а як елемент змісту права власності [158, с. 88]. Вважаємо, що з думкою В.П. Камишанського також погодитись не можна, оскільки саме вжите ним словосполучення „обов'язки власника що-небудь робити, які впливають з закону” уже вказує на те, що вони у відносинах власності виступають саме як юридичні обов'язки, які протиставляються суб'єктивному праву власника.

Слід також звернути увагу на принципову відмінність встановлених законодавством (нормативних) обмежень права приватної власності на землю (зокрема, обмежень в силу відносин добросусідства), з одного боку, та, з іншого боку, речових прав на чужу річ і прав зобов'язального характеру, якими власники на підставі правочинів обтяжують своє майно, або які виникають на підставі судових рішень. На цьому наголошувалось ще в російській дореволюційній літературі [32, с. 208; 124, с. 229-230]. Зокрема, Г.Ф. Шершеневич зазначав, що обмеження права власності мають на меті обмеження власника через сторонніх осіб у здійсненні його права, але не надають



стороннім особам прав на чужу річ. Він також звернув увагу на двояку природу обмежень права власності: вони можуть або зобов'язувати власника не вчиняти які-небудь дії, що випливають із змісту права власності, або зобов'язувати власника допускати вчинення певних дій з боку інших осіб, чого він міг б не допускати, виходячи, знову ж таки, із змісту права власності [124, с. 229-230].

Яким чином відбувається звуження свободи власника внаслідок існування нормативних обмежень його права? Ряд науковців дотримуються думки, згідно якої обмеження права власності полягають у вилученні деяких повноважень із його змісту. Так, К.І. Скловський, ведучи мову про способи обмежень права власності, вказує на існування технічних обмежень, що являють собою, на його думку, пряме вилучення конкретних можливостей, порушення повноти права власності [10, с. 157]. Подібною точки зору дотримується В.О. Мікрюков [52, с. 51-57]. Такі твердження викликають заперечення у інших науковців. В.П. Камишанський вважає, що обмеження права власності не може полягати у вилученні з його змісту окремих повноважень, оскільки не можна обмежувати те, що вилучено. Такою ж є позиція з даного питання О.А. Самончик [86, с. 10-11]. При цьому вказані автори посилаються на праці дореволюційних російських цивілістів; зокрема ще В.І. Курдиновський свого часу зазначав: „При обмеженні правомочність, що підлягає обмеженню, не виключається з права власності. Вона залишається в праві власності, але не може бути здійснена у всьому своєму змісті. Власник може здійснювати цю правомочність лише настільки, наскільки це можливо при обмеженні” [158, с. 68-70]. Оскільки право власності характеризується такою властивістю як еластичність, то з усуненням обмежень права власності свобода власника відновлюється в первинному обсязі.

Вирішуючи питання, чи дійсно нормативні обмеження права власності полягають у вилученні з його змісту певних правомочностей, слід враховувати наступне. Право власності – це найбільш повне право, яке особа (власник) може мати на річ, що включає в себе всі можливі правомочності власника, позитивно визначити які неможливо. Поширене вчення про „тріаду правомочностей” власника дає лише найбільш загальне уявлення про зміст даного права. В цей же час науковці одностайні в тому, що нормативні обмеження права власності повинні бути чітко визначені в законодавстві, більш того – закріплюватись в нормативно-правових актах рівня закону, тобто бути юридично закріпленими і формально-визначеними за своїм змістом. Тому ми можемо вести мову не про позбавлення власника конкретних правомочностей, а про встановлення конкретних обмежень права власності. З іншого боку, на численних прикладах ми можемо переконатись в тому, що в силу законодавчо встановлених (нормативних) обмежень права власності власник не позбавляється можливості здійснювати конкретні правомочності взагалі, він може здійснювати їх лише в певному обсязі. Так, попри те, що власники земельних ділянок в Україні позбавлені права видобувати найбільш цінні корисні копалини, вони вправі використовувати у встановленому порядку загальнопоширені корисні копалини (стаття 90 Земельного кодексу України [97], стаття 23 Кодексу України про надра [73]). Крім того, слід пам’ятати, що в силу повноти та еластичності права власності, у разі усунення обмежень права власності, які завжди є чітко визначеними за своїм змістом, дане право автоматично розширюється у своєму обсязі. При цьому процесу наділення власниками якими-небудь новими правомочностями не відбувається.

Таким чином, ми приходимо до висновку, що обмеження права власності позбавляють власника можливості здійснювати певні правомочності в повній мірі чи частково. Усунення цих обмежень веде до зростання обсягу правомочностей власника, сам же їх склад залишається незмінним.

Щодо способів обмеження суб'єктивного права власності, то можна звернутись до досліджень К.І. Скловського, котрий виділив обмеження, в основі яких лежать:

- технічні обмеження, що, на його думку, являть собою пряме вилучення з права власності конкретних правомочностей, зменшення повноти права власності;

- загальнодержавні, режимні обмеження, що передбачають обмеження прав особи, її свободи. Як приклад, він називає заборону на позовний захист прав, обмеження свободи пересування тощо, оскільки невільна особа не може мати повноцінного права власності;

- економічні обмеження, що призводять до згортання товарного обміну, переходу до прямих форм прямого примусу в сфері виробництва.

На сьогодні, на думку К.І. Скловського, проблема полягає в оволодінні виключно технічними способами обмеження права власності [10, с. 157]. З цим можна погодитись з тим застереженням, що технічні обмеження повинні розглядатись як позбавлення власника можливості здійснювати певні правомочності, а не як вилучення цих правомочностей із складу права власності.

Узагальнюючи викладене, можемо відзначити, що нормативними обмеженнями права приватної власності на землю виступають нормативні положення законодавства, якими імперативно встановлено межі свободи власника щодо використання належної йому земельної ділянки.

## **2.2. Вимоги добросусідства як нормативні обмеження при здійсненні права власності на землю**

Положення глави 17 Земельного кодексу України присвячено новому як для нашого земельного законодавства інституту – інституту добросусідства. Вони спрямовані на врегулювання достатньо актуальної у всі часи проблеми – погодження та захисту інтересів власників суміжних володінь, врегулювання протиріч, що виникають при здійсненні ними прав на своє майно.

Норми, спрямовані на врегулювання „відносин сусідства” відомі уже з римського права [4, с. 147]. Відповідно, у римському праві було розроблено систему процесуальних засобів, спрямованих на захист нерухомої власності у цих відносинах [7, с. 181-183].

Питанням добросусідства приділялась значна увага і в російській дореволюційній літературі. Положення законодавства про добросусідство розглядалися як встановлені законом обмеження права власності в силу „права участія частного” [32, с. 213-215; 124, с. 229-230]. Як зазначав Г.Ф. Шершеневич, дані обмеження – це обмеження власника щодо здійснення його права, в силу чого забезпечуються інтереси третіх осіб. Вони не надають третім особам прав на чужу річ, встановлюються в інтересі певних осіб (суміжних власників), чії права в даних відносинах захищаються в судовому порядку [124, с. 231].

Уже в радянський час І.Б. Новицький розглядав обмеження прав землею в інтересах сусідів як явище приватно-публічного характеру [117, с. 107]. Вважаємо, що з даною думкою необхідно погодитись, оскільки вона досить точно відображає сутність відносин добросусідства. Їх публічний характер обумовлений законодавчим встановленням правил добросусідства у вигляді зобов'язань та заборон, необхідністю їх безумовного виконання, ная-

вністю суспільного інтересу щодо запровадження таких обмежень права власності на землю загального характеру. Приватний характер відносин добросусідства обумовлений юридичною рівністю та самостійністю учасників даних відносин незалежно від їх складу, врегулюванням спорів в цій сфері насамперед в судовому порядку. Як зазначає І.І. Каракаш, в сучасному праві відносини добросусідства поширюються на всіх власників та землекористувачів, незалежно від форми власності на землю та організаційно-правової форми власників чи землекористувачів [31, с. 78].

На сьогодні в науковій літературі положення про добросусідство прийнято розглядати як окремий вид обмежень прав на землю, який поширюється на відносини між власниками (користувачами) сусідніх володінь. Як зазначає С.О. Погрібний, положення чинного Земельного Кодексу України про добросусідство утворюють групу законодавчо встановлених обмежень права власності, що не дають третім особам жодних самостійних прав на чужу річ, а лише обмежують власника у здійсненні ним його права [30, с. 149]. Подібної точки зору дотримується і В.К. Гуревський, на думку якого положення сучасного інституту добросусідства виступають як законні обмеження, які утруднюють реалізацію власником земельної ділянки свого права, не надаючи сусідам жодних самостійних прав на чужу земельну ділянку [55, с. 269]. П.Ф. Кулинич розглядає право добросусідства в суб'єктивному аспекті як сукупність прав власників та користувачів земельних ділянок на найбільш повне, безпечне та комфортне користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення [177, с. 32].

На думку Д.В. Дождева, права по сусідству (*jura vicinitatis*) являють собою спосіб правового регулювання відносин між сусідами, що полягає в законодавчому об-

меженні правомочностей власника. За його словами, розвиток прав по сусідству веде до збільшення числа випадків, коли власник може звертатись з негативним позовом (позовом про припинення дій, що порушують право). Оскільки кожен власник, в свою чергу, сам залежить від сусіда, змінюється сама конструкція земельної власності. Подібні обмеження, накладені на земельну ділянку законом на користь сусідів, не наділяють їх якимось особливим речовим правом, але в імперативній формі змінюють повноваження всіх власників [9, с. 455-456].

На нашу думку, положення законодавства, що регулюють земельні відносини добросусідства, є нормативно встановленими обмеженнями щодо здійснення прав на землю (включаючи право власності), що мають на меті забезпечити захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок. Згідно пункту г) частини 1 статті 91 Земельного кодексу України, власники земельних ділянок, а згідно пункту г) частини 1 статті 96 цього Кодексу – землекористувачі, зобов'язані дотримуватись правил добросусідства при використанні земельних ділянок.

В чому полягає особливість правового регулювання відносин добросусідства? Справа в тому, що конфлікт інтересів власників суміжних володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий і впливає з суті даних відносин. Природа нерухомих речей така, що їхня якість і цінність більшою мірою залежать від оточуючого їх простору, ніж від них самих. В сферу інтересів власника входять місце знаходження нерухомоті, її близькість до економічних і культурних об'єктів, зв'язок з транспортною мережею, властивості природного середовища, чистота повітря тощо [9, с. 384]. Саме у відносинах власності на нерухомість найбільшою мірою проявляєть-

ся необхідність врегулювання дії зовнішніх факторів, що можуть як негативно, так і позитивно впливати на об'єкти власності. Безпосереднє порушення меж володінь суміжних власників – це лише поверхнева, найбільш очевидна сторона проблеми. Набагато складніше врегулювати діяльність, яка здійснюється за межами об'єктів права власності, але суттєво впливає на них. Для прикладу, якщо в більшості випадків можна вважати, що облаштування на сусідній земельній ділянці декоративного саду йде на благо власнику, то здійснення на цій же ділянці хімічного чи іншого шкідливого виробництва суттєво знижує її цінність або ж взагалі робить неможливим використання даної ділянки для житлового будівництва чи ведення фермерського господарства. І якщо позитивні аспекти такого впливу, за загальним правилом, залишаються поза увагою (у всякому разі, як зазначає італійський юрист У. Маттеї, жодна правова система не передбачає права на винагороду чи компенсацію для особи, зусиллями якої через дію зовнішніх факторів „покращились” сусідні земельні ділянки), то негативні аспекти зовнішнього впливу отримали свою правову розробку. Вона, зокрема, проявляється в існуванні загального для всіх правових систем принципу, згідно з яким на власника покладається обов'язок не допускати такого використання належного йому майна, яке спричиняє суттєву і необґрунтовану шкоду третім особам або всьому суспільству. Подібний принцип обмежує право власності в його активному аспекті (в тому, що дозволено власнику) і створює імунітет власності щодо негативних наслідків дії зовнішніх факторів. Як наслідок, він працює не лише на обмеження права власності, але і на його захист [165, с. 209-212].

Як зазначається в літературі, теоретично можливі два шляхи врегулювання ситуацій, пов'язаних з конфліктом інтересів суміжних власників. Перший, нормативний,

полягає в проведенні фізичних меж володінь суміжних власників та наданні гарантій захисту для кожного власника в фізичних межах його володінь. Мова йде про встановлення системи норм, що детально визначають відстань між окремими спорудами, огорожами, розміри шкідливих викидів, умови здійснення певних видів діяльності тощо. Даний підхід бере початки в римському праві з його концепцією абсолютного, ізольованого права власності і притаманний країнам романо-германської правової системи. Його недоліками є те, що, з одного боку, неможливо нормативно врегулювати всі конфлікти, що можуть виникнути в реальному житті, а з іншого – він позбавляє права на захист тих власників, чії інтереси порушуються діяльністю, що не виходить за встановлені межі.

Інший підхід, що притаманний країнам загального права, виходить з неможливості повного фізичного розмежування володінь суміжних власників і, відповідно, шкідливий вплив на сусідні володіння розглядається як звичайний наслідок землекористування. Правова система, керуючись принципом розумності шкідливого (взаємовключного) впливу, надає судовим органам можливість в кожному випадку встановлювати, наскільки виправданим є такий вплив і до якої межі суміжний власник зобов'язаний його терпіти [165, с. 223-224]. При цьому, як зазначає У. Маттеї, сам факт спричинення незручностей не розглядається як незаперечна підстава для надання власнику юридичного захисту. Більш того, найчастіше незручності, що обмежують отримання повного задоволення від володіння нерухомим майном, не усуваються правовою системою, оскільки в більшості випадків вони не є такими, що надають право на судовий захист [165, с. 218].

В юридичній практиці західних країн (зокрема, Німеччини, Швейцарії, Італії) поширення набув підхід



„врівноважування інтересів”, що займає проміжне становище між вказаними вище підходами. При цьому забороні підлягають не всі шкідливі впливи, а лише ті, що виходять за межі допустимого чи розумного. Сучасні кодекси західних країн (§ 906 Германського цивільного уложення, стаття 648 Швейцарського цивільного кодексу, стаття 844 Італійського цивільного кодексу) на рівні правових норм зберігають конкретні параметри меж права власності (зокрема, параметри забудови, розміщення насаджень тощо), проте керуються принципом розумності щодо обмеження тих видів діяльності, шкідливий вплив яких мінливий за своєю природою. Так, згідно статті § 906 Германського цивільного уложення, власник земельної ділянки не може перешкоджати впливу з іншої ділянки газом, парою, запахом, димом, теплом, шумом, вібрацією і іншим подібним чином, якщо такий вплив не обмежує чи незначно обмежує його в користуванні земельною ділянкою або обумовлений таким використанням землі, яке можна вважати нормальним з врахуванням місцевих умов і можливості експлуатації таких же земель [56, с. 24; 165, с. 229]. Як зазначає Д.В. Дождев, незручності власника при нормальній поведінці сусіда – явище достатньо рідкісне, вони можуть здаватись значимими лише на гротескних прикладах, що наводяться при розгляді даної проблеми, яка, в свою чергу, зводиться до встановлення критеріїв терпимості у відносинах сусідства. Погодження інтересів в силу сусідства бере за основу принцип: якщо виробнича діяльність зумовлює матеріальний вплив на сусідні володіння, власник може вимагати її припинення. Однак він зобов'язаний терпіти небажаний ефект діяльності сусіда, необхідний для самого його існування (дим опалювальної системи, шум побутових приладів та ін.). Цей критерій дає змогу врахувати пануючі в суспільстві уявлення про нормальну діяльність власника, що міняється з розвитком

техніки. Так, в індустріальну добу забруднення довкілля не може бути причиною заборони роботи промислового підприємства, якщо, на думку суспільства, його рівень не перевищує допустимі екологічні норми [9, с. 385-387].

Варто зазначити, що крім принципу розумності шкідливого (взаємовиключного) впливу, в практиці країн загального права виробились і інші критерії вирішення спорів даного роду. Так, згідно доктрини „допущення шкідливого впливу”, позивач не може претендувати на захист, якщо він добровільно погодився на спричинення йому перешкод і незручностей. Іншими словами, „перший в часі сильніший по праву” [165, с. 231]. Мова йде про те, що особа, набуваючи у власність земельну ділянку або розпочинаючи на ній яку-небудь діяльність, повинна була б знати про здійснення сусіднім землекористувачем діяльності, що буде перешкоджати їй або створюватиме незручності, не виходячи при цьому за розумні межі. Згідно принципу „старшинства власності” особа, придбавши нерухоме майно, не має права здійснювати на ньому діяльність, що порушує встановлений в даній місцевості уклад життя [56, с. 41].

Інший інструмент вирішення спорів, що виробився в сучасних правових системах – принцип врівноважування інтересів сторін. В такому випадку суд, прийшовши до висновку, що взаємовиключна діяльність, яка спричиняє незручності або шкоду власникам сусідніх земельних ділянок, не виходить за розумні межі, не забороняючи здійснення такої діяльності визначає розмір відшкодування, яке суб’єкт її здійснення зобов’язаний сплатити тому, кому ця діяльність завдає шкоду [165, с. 235-236].

Як впливає з положень частини 1 статті 103 Земельного кодексу України, основне завдання інституту добросусідства у нашому законодавстві – забезпечити обрання власниками та землекористувачами таких способів

використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей. Водночас, згідно положень частини 2 вказаної статті, не допускається неприпустимий вплив на сусідні земельні ділянки, тобто обрання таких способів землекористування, що перешкоджає використовувати сусідні земельні ділянки за цільовим призначенням.

Якщо характеризувати положення глави 17 – „Добросусідство” – Земельного кодексу України в цілому, то можна відзначити, що з семи статей глави три статті присвячені питанням розмежування земельних ділянок, встановлення та використання межових споруд, по одній статті відведено для розкриття змісту добросусідства і визначення видів та критерії впливу на сусідні земельні ділянки, попередженню шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, а також врегулювання питань проникнення на земельну ділянку гілок та коренів дерев і кущів. При цьому більшість норм, що регулюють відносини добросусідства, носять загальний характер. Це надає можливість їх гнучкого застосування для врегулювання різноманітних конфліктних ситуацій, що можуть виникати на практиці. Також слід враховувати, що окремі питання використання земельних ділянок тим чи іншим способом імперативно регулюються нормами спеціального законодавства, зокрема в сфері охорони довкілля, містобудування, благоустрою тощо.

Більш детальний розгляд положень чинного Земельного кодексу України про добросусідство хотілось б розпочати з дослідження норм статей 103 та 104, що регулюють відносини щодо здійснення на сусідні володіння (земельні ділянки) опосередкованих впливів, тобто таких, що не пов'язані з безпосереднім порушенням їх меж.

Слід вказати, що чинний Земельний кодекс України, визначивши учасниками (суб'єктами) відносин добросусідства як власників земельних ділянок, так і землекористувачів, водночас чітко не визначає сферу застосування норм про добросусідство, тобто сукупність земельних відносин, на правове регулювання яких поширюються положення про добросусідство. Для прикладу, згідно статті 170 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [25], сусідніми визнаються будь-яка земельна ділянка чи інша нерухомість, на яку може виникнути двосторонній вплив.

І.І. Каракаш з цього питання вважає, що відносини добросусідства можливі лише між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок, основні вимоги до використання яких полягають в тому, щоб одна ділянка становила певну користь для іншої чи не перешкождала використанню іншої ділянки [31, с. 77]. На думку Д.В. Бусуйок, вони поширюються на відносини осіб, земельні ділянки яких мають спільну межу або є недалеко одна від одної [117, с. 99]. Подібною є точка зору О.А. Самончик [86, с. 14]. О.А. Поротикова розглядає сусідство як взаємини двох і більше осіб, що володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те ж саме або розташоване в безпосередній близькості майно, що створює ймовірність тривалих порушень прав будь-якої сторони [178, с. 40-41]. О.О. Погрібний визначає у відносинах добросусідства сусідніми не лише прилеглі (суміжні) земельні ділянки, але й ті, власникам або користувачам яких може бути заподіяно незручностей власником (користувачем) іншої ділянки [42, с. 322]. Підтримуючи вказану точку зору вважаємо, що в цілому відносини добросусідства можливі між власниками та землекористувачами тих земельних ділянок, між якими може виникнути двосторонній вплив (взаємний вплив), передбачений стат-

тями 103 та 104 Земельного кодексу України. У вузькому ж розумінні, при врегулюванні відносин добросусідства, передбачених статтями 105-109 Земельного кодексу України, сусідніми виступають лише ті земельні ділянки, що мають спільні межі (межу).

У найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна, на нашу думку, визначити як право кожного власника (землекористувача) вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням в тих межах і тими способами, що не завдає неправомірного впливу на сусідні володіння (земельні ділянки), а також вимагати від інших власників (землекористувачів) такого ж використання сусідніх земельних ділянок, і водночас – обов'язок кожного власника (землекористувача) не допускати при цьому заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки.

У частині 1 статті 103 Земельного кодексу України законодавець наводить перелік незручностей – затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення, – які можуть завдаватись сусідам при використанні земельних ділянок, і, на нашу думку, правильним те, що перелік цих незручностей не є вичерпним. Вплив, що завдає незручностей, можна розглядати як допустимий або як надмірний, на противагу неприпустимому впливу, передбаченому у частині 2 статті 103, який взагалі перешкоджає використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням. На думку В.К. Гуревського, під неприпустимим слід розуміти такий вплив на сусідню земельну ділянку, за якого власники і землекористувачі сусідніх земельних ділянок втрачають можливість їх використовувати за цільовим призначенням [55, с. 270]. Мова іде про об'єктивну неможливість такого використання земельної ділянки в силу обрання сусіднім власником (землекористувачем) певного способу землекористування.

Що ж до впливу, що завдає незручності, то, на нашу думку, проблема в даному випадку полягає у встановленні меж, в яких він є допустимим, тобто до якої міри власник зобов'язаний терпіти негативні для нього наслідки використання сусідніх земельних ділянок. В іншому випадку він є надмірним. У зв'язку з відсутністю чітких законодавчо визначених критеріїв визначення рівнів, меж допустимого впливу, що завдає незручності, вони, на нашу думку, повинні встановлюватись судом в кожному конкретному випадку з врахуванням обставин справи. Як зазначається з цього приводу в науково-практичних коментарях до Земельного кодексу України, орган, який розглядає спори між власниками і землекористувачами з приводу дотримання правил добросусідства, визначає, чи створювали дії власника або землекористувача певної земельної ділянки незручності для власників і землекористувачів сусідньої земельної ділянки або чи здійснювалось землекористування способом, за якого заподіювалось якнайменше незручностей [42, с. 322; 55, с. 270].

За словами С.О. Погрібного, вплив, передбачений статтею 103 Земельного кодексу України, може бути обумовлений як правомірною діяльністю володільця сусідньої земельної ділянки, так і в випадку відступу від порядку проведення тих чи інших заходів і використання її не за цільовим призначенням [30, с. 150]. Тут необхідно зазначити, що під дію правил про добросусідство підпадають ті випадки завдання незручностей, які завдаються саме при використанні земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, про що прямо йдеться в частині 1 статті 103 Земельного кодексу України.

Виникає питання, чи можемо ми вважати положення частини 1 статті 103 Земельного кодексу України аналогічними тим загальним положенням щодо регулювання відносин добросусідства, які містяться в законодав-

стві західних країн, зокрема положенням § 906 Германського цивільного уложення. Очевидно, що знак рівності між ними ми ставити не можемо, оскільки в основу цих норм поставлено різні концептуальні підходи. Якщо положення Германського цивільного уложення зобов'язують терпіти незручності, що завдаються внаслідок здійснення нормальної господарської діяльності на сусідній земельній ділянці, то відповідні норми Земельного кодексу України, як видається, зобов'язують власника земельної ділянки заподіювати якомога менше незручностей своїм сусідам, не ставлячи при цьому питання, наскільки нормальною (чи розумною) є його діяльність. На нашу думку, таке положення чинного законодавства не можна вважати досконалим, оскільки воно дає можливість недобросовісним землевласникам (землекористувачам) зловживати правом і перешкоджати здійсненню нормального господарського використання сусідніх земельних ділянок. Згідно статті 844 Італійського цивільного кодексу, власник земельної ділянки не може перешкоджати впливу димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом чи спричиненню подібних незручностей зі сторони сусідньої ділянки, якщо вони не виходять за межі нормально допустимих, з врахуванням місцевих умов [165, с. 229]. Відповідно, такому обов'язку власників (землекористувачів) сусідніх земельних ділянок протистоїть можливість носія суб'єктивного права власності на земельну ділянку безперешкодно здійснювати своє право таким чином, щоб негативні для сусідів наслідки його діяльності не виходили за нормально допустимі для даних умов межі. До речі, саме такий підхід до визначення меж допустимого сусідського впливу відображено в законодавстві ряду пострадянських держав (стаття 171 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [25], стаття 175 Цивільного ко-

дексу Грузії [162], стаття 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова [179]).

Крім того, невизначеними, на нашу думку, залишаються критерії встановлення заподіяння „найменше незручностей”, що завдаються при обранні того чи іншого способу використання земельних ділянок. Адже „найменше незручностей” буде завдавати у випадку невикористання земельної ділянки взагалі або ж використання її таким чином, як це відповідає інтересам володільців сусідніх земельних ділянок. На нашу думку, з таким підходом до встановлення меж здійснення суб’єктивного права власності в силу відносин добросусідства важко погодитись. В цей же час в західних країнах розроблено і законодавчо закріплено практику вирішення такого роду спорів з використання критерію „розумного (нормального) впливу” [56, с. 41; 165, с. 231-236]. Можливо, український законодавець саме такий зміст і намагався вкласти в положення частини 1 статті 103 Земельного кодексу України?

Вважаємо за необхідне змінити саму концепцію, підхід до встановлення меж здійснення суб’єктивного права власності в силу відносин добросусідства, що відображений в частині 1 статті 103 Земельного кодексу України. Зокрема пропонуємо наступну його редакцію: „Власник земельної ділянки (землекористувач) не може заборонити здійснення впливу на своє володіння з сусідньої ділянки газом, парою, запахом, кіптявою, димом, шумом, теплом, вібрацією або іншим подібним чином, якщо такий вплив є незначним та не заважає користуватися земельною ділянкою або ж є значним, але зумовлений звичайним використанням іншої земельної ділянки і його не може бути усунуто економічно обґрунтованими заходами.”



Ще про один вид опосередкованого впливу на сусідні земельні ділянки – шкідливий вплив – йдеться в статті 104 Земельного кодексу України. Мова йде про можливість вжиття власниками та землекористувачами заходів щодо попередження шкідливого впливу на їх земельні ділянки, тобто про діяльність, *що може* (виділено автором) призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше (наведений в статті перелік шкідливих впливів невичерпний).

Формулювання цієї статті також не можна вважати вдалим. Насамперед, неприйнятним є використання словосполучення „можуть вимагати”, очевидно, мова повинна йти про „право вимагати”, якому відповідає обов'язок задовольнити ці вимоги та відшкодувати збитки, заподіяні неналежним виконанням даного обов'язку.

З іншого боку, очевидне об'єктивне спричинення шкідливого впливу господарською діяльністю не завжди є підставою для її припинення. Тому виникає питання про критерій, що визначає, здійснення якої діяльності може бути заборонено в силу відносин добросусідства на вимогу заінтересованих осіб. В статті 104 Земельного кодексу України він визначений як „діяльність, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.” Тут слід враховувати, що в частині 2 статті 103 Земельного кодексу України вже заборонено здійснення неприпустимого впливу, тобто використання земельних ділянок такими способами, що перешкоджають використовувати сусідні земельні ділянки за цільовим призначенням. Що ж до шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, то господарська діяльність людини достатньо часто негативно впливає як на довкілля в цілому, так і на сусідні володіння, при цьому правомірність її здійснення з точки зору

публічно-правових вимог під сумнів не ставиться. Як приклад, можна вказати на встановлений законодавцем порядок припинення діяльності підприємств, що здійснюють шкідливі викиди, і достатньо широко розглянуті в літературі проблеми його практичного застосування. Та й взагалі, достатньо багато видів господарської діяльності людини об'єктивно так чи інакше шкідливо впливає на довкілля, при цьому така діяльність спеціальним законодавством визначається як припустима за умов дотримання відповідних екологічних, санітарних, технічних та інших нормативів.

Напрошується висновок, що діяльність, яка призводить до шкідливого впливу, може бути як припустимою, такою, що завдає незручності в рамках допустимого впливу відповідно до критеріїв, визначених частиною 1 статті 103 Земельного кодексу України, так і неприпустимою, відповідно до положень частини 2 статті 103 Земельного кодексу України, яка перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням, чи такою, що завдає (або завдасть) надмірних незручностей.

Виходячи з загальних засад інституту добросусідства, приходимо до висновку, що попередженню підлягає здійснення такої діяльності на земельній ділянці, що завдає необґрунтованих (надмірних) незручностей власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок або перешкоджає використанню земельних ділянок за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Якщо ж виходити з існуючої на сьогодні конструкції статті 104 Земельного кодексу України, то власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення на сусідній земельній ділянці будь-якої діяльності, що є джерелом підвищеної небезпеки відповідно до ст. 1187 Цивільного кодексу України. Іншими словами, як зазначає О.О. Погрібний, діяльності, що обумовлює ймовір-

ність заподіяння екологічної шкоди [42, с. 324]. На нашу думку, тут питання полягає в критеріях віднесення такої діяльності до того чи іншого виду. І вже від вирішення того, яким є вплив від діяльності – припустимим, надмірним чи неприпустимим – залежить, чи може діяльність, здійснення якої завдає шкідливого впливу, бути припинена

Варто звернути увагу на ще один момент. На нашу думку, спірною є точка зору, згідно якої шкідливий вплив на сусідню земельну ділянку, передбачений статтею 104 Земельного кодексу України, ототожнюється з здійсненням екологічно небезпечної діяльності [42, с. 324; 55, с. 271]. Справа в тому, що правові норми, якими регулюються питання екологічної безпеки, охорони довкілля мають імперативний, публічно-правовий характер. Порухення вимог цих норм уже є підставою для відповідної реакції компетентних органів, притягнення винної особи до відповідальності та припинення відповідної діяльності.

Що ж до створення дійсно дієвого механізму попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, то, можливо, слід використати певну аналогію такого існуючого в римському праві способу захисту прав власника, як повідомлення про початок нових робіт (*operis novi nuntiatio*). Особа, яка побоювалась, що здійснення сусідом нового будівництва може спричинити їй збитки або порушити її права, мала право вимагати від нього призупинення виконання таких робіт. В цьому випадку сусід, що отримав таке повідомлення, міг звернутись до претора за дозволом продовжувати роботи. У разі ж продовження ним здійснення таких робіт за власною ініціативою той, хто виступив з заборонаю, отримував від претора інтердикт про руйнування (*interdictum demolitorium*), яким зобов'язувалось привести все в початковий стан [7, с. 183].

Враховуючи викладене, пропонуємо викласти статтю 104 Земельного кодексу України в наступній редакції: „Власник (землекористувач) земельної ділянки має право вимагати в судовому порядку заборони діяльності на сусідній земельній ділянці, що призводить чи може призвести в майбутньому до здійснення неприпустимого впливу на інші земельні ділянки або до спричинення йому надмірних незручностей, які виходять за нормально допустимі для даних умов межі (шкідливий вплив на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше). До вирішення в судовому порядку питання про можливість та умови продовження такої діяльності, її здійснення забороняється.”

Частиною 3 статті 103 Земельного кодексу України передбачено обов'язок власників та землекористувачів земельних ділянок співпрацювати при вчинення дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них. Вказане вище положення законодавства видається достатньо абстрактними через загальність використаних законодавцем формулювань та відсутність реального механізму забезпечення такої співпраці. П.Ф. Кулинич, і ми з цим погоджуємось, розглядає його як необґрунтоване і таке, що суперечать базисним положенням права власності та права користування землею і вказує, що дане положення фактично не застосовується на практиці [177, с. 29].

Необхідно звернути увагу на те, що крім передбаченого статтею 104 Земельного кодексу України права вимагати припинення шкідливого впливу на свою ділянку, Земельний кодекс України не передбачає інших засобів захисту прав власників (землекористувачів) земельних ділянок у відносинах добросусідства. В такому випадку, слід використовувати весь „арсенал” способів судового захисту прав та інтересів, передбачений статтею 152 Зе-

мельного кодексу України та статтею 16 Цивільного кодексу України. Крім того, можливим є використання адміністративного порядку припинення чи обмеження неправомірної діяльності, що порушує положення норм екологічного чи земельного права.

Що стосується вдосконалення українського законодавства з даного питання, то, на нашу думку, до нього необхідно внести положення, котрі б прямо передбачали сплату компенсації за спричинення негативного впливу на сусідні володіння при неможливості його усунення. Така практика, як вже вказувалось, існує в окремих західних країнах, на сьогодні можливість такої компенсації передбачена законодавством окремих пострадянських країн. Так, згідно частини 2 статті 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова [179], якщо власник змушений терпіти вплив з сусідньої земельної ділянки, що перевищує визнане для даної місцевості звичайне використання і припустимі економічні межі, він може вимагати від власника сусідньої ділянки, що здійснює такий вплив, відповідне відшкодування в грошовій формі. Подібне положення міститься і в статті 175 Цивільного кодексу Грузії [162]. Враховуючи викладене вище, пропонуємо існуючу на сьогодні редакцію статті 103 Земельного кодексу України доповнити частиною такого змісту: „Власник земельної ділянки (землекористувач) має право на отримання компенсації в грошовій чи іншій формі незручностей, що завдаються внаслідок впливу від використання сусідніх земельних ділянок, якщо такий вплив виходить за нормально допустимі для даних умов межі і спричиняє надмірні незручності.”

Значно більшу увагу законодавець у чинному Земельному кодексі України приділив питанням дотримання меж та запобігання безпосередньому проникненню з боку сусідів на земельні ділянки. Так, статті 105-109 Зе-

мельного кодексу України присвячені врегулюванню питань щодо встановлення та дотримання меж земельної ділянки. Як зазначив С.О. Погрібний, передумовою добросусідських відносин між володільцями суміжних ділянок і запобігання можливих в майбутньому конфліктів між ними є чітке визначення меж ділянок [30, с. 151]. Взагалі, право на встановлення меж і обгороджування земельної ділянки (відповідно – обмеження доступу на земельну ділянку) у західній юриспруденції визнано як невід’ємне і чи не першочергове право власника [165, с. 180-182]. Тому слід відзначити, що закріпивши в статті 90 Земельного кодексу України вичерпний перелік прав власників земельних ділянок, законодавець вказану правомочність не передбачив.

Земельним кодексом України також достатньо чітко врегульовано питання щодо використання межових споруд (стаття 108 Земельного кодексу України) та використання дерев, які стоять на межі суміжних ділянок (стаття 109 Земельного кодексу України). Власниками цих дерев, а також їх плодів у рівних частинах є власники суміжних земельних ділянок. При вивченні положення частини 1 статті 109 Земельного кодексу України виникає питання про порядок використання кущів (відповідно, і плодів з них), що ростуть на межі, про які згадується в частині 4 даної статті. З аналізу положень статей 355-357 Цивільного кодексу України випливає, що на такі дерева, кущі та плоди поширюється режим спільної часткової власності з рівними частками, в тому числі, і передбачений статтею 360 Цивільного кодексу України обов’язок співвласників брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов’язаннями, пов’язаними з цим майном. Проте передбачені цивільним законодавством положення щодо пра-

вового режиму майна, що перебуває у спільній частковій власності, в даному випадку повинні застосовуватись з врахуванням положень Земельного кодексу України. Так, кожен з сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі, і витрати щодо цього покладаються на сусідів у рівних частинах (частина 2 статті 109 Земельного кодексу України). Сусід, який вимагає ліквідації дерев, самостійно несе витрати на їх ліквідацію, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на них (частина 3 статті 109 Земельного кодексу України). У частині 4 статті 109 Земельного кодексу України встановлено заборону щодо ліквідації дерев та кущів, що служать межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

У статті 105 Земельного кодексу України встановлено наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев та кущів з однієї земельної ділянки на іншу земельну ділянку. У такому разі власники (землекористувачі) мають право відрізати корені дерев і кущів, що проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням. На нашу думку, саме так слід тлумачити дану норму Земельного кодексу України (подібної точки зору дотримується і В.К. Гуревський, що досліджував це питання [55; с. 272-273]), оскільки наведене формулювання положень статті 105 Земельного кодексу України не можна вважати вдалим, воно викликає рад зауважень. Насамперед, при буквальному вивченні даної статті впливає, що у разі проникнення на сусідню земельну ділянку коренів і *гілок* (виділено автром.) дерев сусідні власники (землекористувачі) мають право відрізати лише корені (але не гілки) дерев та *кущів* (виділено автором) (на початку даної статті про них не згадується), які проникають із сусідньої земельної ділянки. Очевидно, що

більш коректним було б і в гіпотезі, і в диспозиції статті 105 Земельного кодексу України вести мову про корені та гілки дерев і кущів. На цю ж обставину звертає увагу і Д.В. Бусуйок, яка висунула свої пропозиції щодо вдосконалення даної статті, що мають на меті усунути вказану суперечність [117, с. 110-111].

Крім вказаного, на нашу думку, певні зауваження викликає також і категоричність положення статті 105 Земельного кодексу України щодо права власника (землекористувача) самому відрізати корені та гілки: в римському праві особа набувала таких правомочностей у разі, якщо цього не зробив сусід [4, с. 147]. На нашу думку, більш правильним було б надавати власнику право самому здійснювати такі дії з покладенням на сусіда обов'язку відшкодування здійснених витрат у тому разі, якщо останній не виконає вимоги обрізати гілки та корені дерев чи кущів, що проникають з його володінь на сусідню земельну ділянку. В зв'язку з цим хотілось б запропонувати наступну редакцію статті 105 Земельного кодексу України: „При проникненні коренів і гілок дерев (кущів) з однієї земельної ділянки на іншу, що є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням, власник чи землекористувач такої земельної ділянки має право самостійно їх відрізати з наступним відшкодуванням власником цих дерев (кущів) понесених витрат, якщо останній у розумний строк не виконає вимогу обрізати такі корені чи гілки.”

Також можна відзначити, що значна група відносин добросусідства не отримала своєї правової регламентації порівняно з законодавством інших держав, зокрема такі повсякденні питання як відведення стічних вод, організація стоків з дахів, облаштування виходу вікон на сусідні володіння, сусідське водокористування, встановлення мінімально допустимих відстаней для забудови, здійс-



нення робіт і розміщення насаджень та ін. Тому є підстави вести мову про доповнення законодавства більш розширеними положеннями про врегулювання відносин добросусідства.

### **2.3. Обтяження земельних ділянок**

В попередніх підрозділах розглядалися законодавчо встановлені (нормативні) обмеження суб'єктивного права приватної власності на землю. Проте ми не можемо звести всі існуючі обмеження даного права до нормативних. Існує достатньо різноманітна група інших обмежень, які є не менш чисельними і історично виникли навіть раніше [111, с. 6-7]. Ці обмеження відіграють значну роль в господарському використанні як земельних ділянок, так і іншого майна; їх регулюванню присвячений значний масив законодавства.

Як вже говорилося, статтею 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [183] передбачено встановлення обтяжень на підставі актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або на підставі договорів, а також державну реєстрацію цих обмежень. Очевидно, що вказане не може стосуватись законодавчо встановлених (нормативних) обмежень права власності; більш того, на сьогодні розмежування обмежень та обтяжень на ті, що підлягають, і ті, що не підлягають внесенню до спеціальних реєстрів, закріплено в частинах 3 та 4 статті 111 Земельного кодексу України. Проаналізувавши правову природу законодавчо встановлених обмежень та обтяжень, про які власне і йдеться у вказаному Законі, а також „обмежень у використанні земель”, про які йдеться у

Законі України „Про Державний земельний кадастр” [176], приходимо до висновку, що вони є різними явищами.

Перші являють собою нормативно встановлені межі свободи власника, які обмежують його повноваження виходячи з суспільного (публічного) інтересу. В силу цього, вони в жодному разі не можуть стосуватись конкретних об’єктів права власності або відображати приватні інтереси окремих осіб чи надавати їм права щодо чужого майна. Також не викликає сумніву те, що немає жодної потреби вносити до спеціальних реєстрів законодавчо встановлені обмеження, які мають нормативний характер і визначають правовий режим земель, звужуючи при цьому свободу власника (зокрема, обмеження щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням, права співвласників, обмеження в силу відносин добросусідства, право орендаря на переважне придбання земельної ділянки та ін.).

Водночас також очевидно, що спеціальній (в даному випадку – державній) реєстрації повинні підлягати ті обмеження (чи обтяження), які мають індивідуальний характер, тобто виникають чи встановлюються на підставі правочинів, актів органів державної влади, місцевого самоврядування або в судовому порядку. Дуже суттєвим є те, що такі обмеження стосуються конкретних, індивідуально визначених об’єктів (прав щодо них) або суб’єктів. Мета їх державної реєстрації – забезпечення стійкості господарського обігу, а також захист прав кредиторів, забезпечення 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” в редакції 11.02.2010 року [183]), Державний реєстр іпотек (згідно Закону України „Про

іпотеку” від 01.07.2004 року [149]), Державний реєстр обтяжень рухомого майна (згідно Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” від 18.11.2003 року [148]) та Державний земельний кадастр (згідно Закону України „Про Державний земельний кадастр” від 18.11.2003 року [176]).

В.К. Гуревський з цього приводу зазначає, що державній реєстрації, відповідно до частини 2 статті 111 Земельного кодексу України, 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 [55, с. 279]. Як уже вказувалось, на сьогодні положення частин 3 та 4 статті 111 Земельного кодексу України виключають державну реєстрацію закріплених у нормативних актах „обтяжень прав на земельні ділянки” та „обмежень у використанні земель”, що, на нашу думку, є достатньо слушним та необхідним положенням законодавства.

Вказане змушує нас чітко розмежовувати законодавчо встановлені обмеження права власності, як такі, що встановлені нормативно і носять загальний характер, та інші обмеження, що носять індивідуальний, в ряді випадків – приватно-правовий характер. На це звертається увага і в науковій літературі. Так, на відмінність обмежень та обтяжень вказує В.І. Андрейцев [90, с. 24-25]. І.Ф. Севрюкова наголошує на необхідності розрізняти обмеження права власності, встановлені законом, і обмеження, які виникають на підставі волевиявлення приватних осіб. Обмеження, що виникають на підставі закону, нею пропонується виділити в окрему категорію [180, с. 16].

Але ми не завжди зустрічаємо розуміння необхідності проведення вказаного розмежування, також далеко не завжди таке розмежування знаходить своє чітке вира-

ження; часто ми можемо спостерігати змішування цих явищ. Як вже говорилося, О. Соловійов, визначаючи обмеження права власності як закріплене в Конституції і законах звуження можливої поведінки власника щодо здійснення належних йому правомочностей по відношенню до свого майна з метою забезпечення і охорони прав та законних інтересів інших осіб [116, с. 75], водночас вважає, що обмеження виступають як наслідок:

1) дотримання власником загального регулятивного обов'язку не порушувати права і законні інтереси інших осіб;

2) виконання обов'язків, які є результатом добровільно покладених на своє суб'єктивне право обтяжень;

3) притягнення власника до юридичної відповідальності, в результаті чого він зобов'язаний дотримуватись обмежень належного йому суб'єктивного права в порядку реалізації санкцій порушеної норми права.

Очевидно, що в першому випадку йдеться про нормативні обмеження загального характеру, а в інших двох – про ненормативні обмеження індивідуального характеру (обтяження).

Приблизно подібна ситуація має місце і в чинному законодавстві: включивши до положень статті 111 Земельного кодексу України поняття „обтяження прав на земельні ділянки” та „обмеження у використанні земель”, законодавець прямо не передбачив їх принципівий поділ на дві основні групи: нормативні (встановлені законодавством) та індивідуальні (встановлені для окремо визначених земельних ділянок чи прав на них); водночас такий їх поділ впливає з положень частин 3 та 4 даної статті.

На це ж звертає увагу і В.В. Носік: законодавче закріплення обмежень права власності не має завершеності, характеризується невизначеністю суті кожного з передба-

чених обмежень і безсистемністю у регулюванні даних суспільних відносин [48, с. 244].

На сьогодні законодавче визначення поняття „обтяження” містяться в статті 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [183] та статті 3 Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” [148], який визначає правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна.

Згідно положень Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”, 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. В цьому визначенні має місце змішування понять „обмеження” та „обтяження” і, крім того, неоднорідною виступає правова природа обтяжень: якщо в першій частині запропонованого законодавцем визначення йдеться про права обтяжувача, тобто інших осіб, на майно боржника, то в другій – про обмежування права певної особи (боржника чи обтяжувача).

Визначення поняття „обтяження”, яке міститься у ст. 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (в редакції від 11.02.2010 року) [183], яке наводилось раніше, також не можна вважати досконалим, оскільки під це визначення підпадають як нормативні обмеження загального характеру, так і ненормативні обмеження індивідуального характеру щодо здійснення прав на земельну ділянку.

В літературі іноді висловлюються думки, що поняття „обмеження права власності” та „обтяження права власності” є синонімами і розрізняються лише лексично.

Пропонується вважати, що коли мова йде про права, то вони обмежуються, а коли про майно – воно обтяжується [37, с. 284-286; 141, с. 28]. Водночас А.Ю. Сидоренко, висловлюючи таку точку зору, звертає увагу, що всі обмеження поділяються на такі, що обмежують можливість реалізації тих чи інших правомочностей власника, а також такі, що, крім цього, ще безпосередньо впливають на об'єкт права. До останніх він відносить іпотеку, арешт, заборону розпорядження, постійне безстрокове користування, оренду.

Більш поширеною на сьогодні в літературі є точка зору, згідно якої пропонується розмежовувати поняття „обтяження” та „обмеження” в сфері відносин власності [135, с. 68-72]. Так, В.П. Камишанський звертає увагу на відмінність цих понять, розглядаючи обтяження як привнесене ззовні право третіх осіб, що перешкоджає власнику речі вільно, в повному об'ємі реалізовувати свої правомочності [158, с. 79]. При цьому, на його думку, якщо обтяження повністю обмежують власника у певних правомочностях, то обмеження – звужують свободу власника щодо реалізації певних правомочностей.

Н.В. Безсмертна, розділяючи обмеження та обтяження права власності, під обтяженнями пропонує розуміти привнесене ззовні право третіх осіб, а також утруднення, яке перешкоджає власнику вільно в повному обсязі реалізувати свої повноваження, а під обмеженнями – рамки діяльності власника з реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження, що складають зміст суб'єктивного права [181, с. 105]. На думку Д.В. Бусуйок, під обтяженнями прав на землю необхідно розуміти права інших осіб [182, с. 4]. В.І. Семчик під обтяженнями земельних ділянок розуміє певну різновидність обмежень земельних прав, при якій обмежуються

права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки [29, с. 131].

Н.М. Коршунов також наголошує на необхідності розмежування обмежень та обтяжень права власності, оскільки, на його думку, їх соціальна та юридична природа не є тотожною [135, с. 69]. Ним зазначається, що обмеження звужують зміст суб'єктивного права власності, не приводячи до встановлення нового права, вони існують в межах речового 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, на думку Н.М. Коршунова, 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 [135, с. 69]. В.В. Носік також вказує на різну юридичну природу обмежень права власності на землю та обтяжень: останні, на його думку, характеризуються тим, що стосуються земельної ділянки як об'єкта права власності, встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у цій ділянці та накладають на власника додаткові обов'язки [48, с. 246].

Як бачимо, обтяження майна, на відміну від законодавчо встановлених (нормативних) обмежень права власності, мають, так би мовити, подвійну дію: обтяжуючи річ, вони одночасно обмежують право на неї. Цим вони докорінно відрізняються від законодавчих (нормативних) обмежень, які виникають (чи встановлюються) виключно щодо суб'єктивного права. В.О. Мікрюков звертає увагу на пов'язаний з цим суттєвий момент: більшості обтяжень майна притаманне право слідування, тобто вони

зберігаються при переході права власності на майно до іншої особи [52, 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 загальноновизнане в літературі [10, с. 153; 43, с. 35-38], щодо зобов'язальних прав – в ряді випадків їх слідування за майном прямо передбачено законодавством. Мова, зокрема, йде про право оренди землі (стаття 770 Цивільного кодексу України, стаття 32 Закону України „Про оренду землі”), право іпотеки (стаття 23 Закону України „Про іпотеку”) та ін. Щодо іпотеки (права іпотеки) слід відзначити, що в російському дореволюційному цивільному праві вона розглядалась в якості речового права, на сьогодні ж її здебільшого відносять до інститутів зобов'язального права. Слід відзначити з цього приводу, що 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 самої суті того чи іншого обтяження, оскільки одні з них „прив'язані” саме до особи власника (податкова застава, накладення арешту на майно певної особи), в той час як інші встановлюються щодо індивідуально визначеного майна (як приклад – накладення судом арешту на конкретну земельну ділянку, що є предметом спору).

Що саме обтяжується – певне майно чи право особи на це майно? На нашу думку, це дві взаємопов'язані сторони одного явища, тому особливого практичного значення виділяти, яка з них є первинною, немає. Виникнення у інших осіб прав на майно, як і обмеження існуючого права власності на це майно, в кінцевому результаті веде



до звуження обсягу правомочностей власника. Не випадково в статті 3 Закону України Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” поняття „обтяження” визначено як *права на майно боржника або як обмеження права суб’єкта (боржника чи обтяжувача) (виділено автором)*.

В зв’язку із цим хотілось б звернути увагу, що в даній роботі автор використовує поняття „обтяження майна” („обтяження земельних ділянок”), хоча в чинному законодавстві на даний час використовуються поняття „обтяження прав на майно” (обтяження прав на земельну ділянку”) (ст.ст. 110, 111 ЗК України, Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (в редакції від 11.02.2010 року).

Водночас в Законі України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” продовжує використовуватись поняття „обтяження майна”.

Ще більше ускладнює дану ситуацію закріплення у законодавстві поняття „обмеження у використанні земель” (ст.ст. 110, 111 ЗК України, Закон України „Про Державний земельний кадастр”), оскільки, ті обмеження, які безпосередньо не встановлені законом та прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі і набувають чинності з моменту державної реєстрації, по своїй правовій природі належать до „обтяжень земельних ділянок”.

Таким чином, ми можемо вживати поняття „обтяження” (в тому числі „обтяження майна” і „обтяження прав на майно”) та „обмеження” (включаючи „обмеження у здійсненні прав на землю”) як синоніми, коли ведемо мову про обмеження суб’єктивних прав на майно, які мають індивідуальний характер та відмінні від нормативних (законодавчо встановлених) обмежень. Хоча в цілому та-

ка різноманітність понять, які використовуються щодо позначення одного і того ж явища, є достатньо негативним явищем [63, с. 139-140].

Що слід відносити до обтяжень земельних ділянок?

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 [37, с. 285-286; 46, с. 12; 130, с. 76; 180, с. 14]. Заперечень тут не виникає, хоча слід відзначити, що чинним законодавством прямо не передбачено, що речові права на чужу річ виступають в якості обтяжень – в Законі України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” відсутнє, як на нашу думку, відображення того, що перелічені в пункті 2 частини 1 статті 4 цього Закону речові права на чуже нерухоме майно і є тими обтяженнями нерухомого майна, про які йдеться в статті 2 цього Закону.

В літературі також висловлюються думки щодо більш розширеного складу обтяжень майна. Так, В.П. Камишанський розглядає обтяження як привнесене ззовні право третіх осіб, що перешкоджає власнику речі вільно в повному об'ємі реалізовувати свої правомочності [158, с. 79]. Очевидно, що обтяженнями земельних ділянок (а водночас – і обмеженнями права приватної власності на землю) виступають не тільки речові права, незалежно від підстав їх виникнення, але і зобов'язальні права. Так, А.Ю. Сидоренко, ведучи мову про земельні обмеження (обтяження), в окрему групу виділяє ті, що виникають із цивільно-правових правочинів, до яких він відносить ренту, іпотеку, „договірний” сервітут, оренду (суборенду) [141, с. 28]. О. Соловйов, як вже вказувалось, окремою групою також виділяє обмеження права власно-

сті, що виникають з договорів [116, с. 77]. О.В. Розгон розглядає в якості обтяжень права власності додаткові права інших осіб на річ власника (сервітути, емфітевзис, суперфіцій, права з договорів оренди, найму тощо), включаючи сюди як речові, так і зобов'язальні права [6, с. 6, 35-40].

Д.В. Бусуйок, визначивши обтяження як різновид обмежень прав на землю, розглядає їх як права інших осіб на земельну ділянку, включаючи сюди, зокрема, речові права на чуже майно (земельний сервітут); зобов'язальні права (право користування нерухомим майном строком не менше одного року); права інших осіб, які виникають у зв'язку з встановленням зон з особливими умовами землекористування; засоби забезпечення позовів (накладення арешту на земельну ділянку); засоби забезпечення виконання судових рішень; засоби забезпечення виконання зобов'язань (накладення заборони на відчуження земельної ділянки) та ін. [117, с. 34-36].

Якщо звернутись до чинного законодавства, то можна побачити, що законодавець, крім речових прав на чуже майно, безпосередньо відніс до числа обмежень права власності також права зобов'язального характеру, що виникають з правочинів. Законом України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” до підстав здійснення державної реєстрації обтяжень віднесено накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом (п. 4 ч. 2 ст. 19), що на практиці здійснюється при нотаріальному посвідченні певних видів договорів (зокрема, іпотеки, довічного утримання, спадкового договору та ін.) (п. 2 глави 15 „Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України”, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року за № 282/20595 [173]). Якщо користуватись термінологією Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”, то статтею 4

встановлено, що приватні обтяження можуть бути забезпечувальними та іншими договірними. До забезпечувальних віднесено обтяження, які встановлюються для забезпечення виконання зобов'язання боржника або третьої особи перед обтяжувачем (право застави, право притримання, інші обтяження, які кваліфікуються як забезпечувальні, зміст яких може визначаться законом та/або договором). Іншими договірними, згідно даного закону, є приватні обтяження, які не віднесені до забезпечувальних і виникають унаслідок передачі майна, право власності на яке належить обтяжувачу, у володіння боржнику, або з інших підстав, що обмежують право обтяжувача чи боржника розпоряджатися майном. До таких, зокрема, даним Законом прямо віднесено передачу рухомого майна власником у строкове володіння та користування іншій особі, передачу рухомого майна в управління, якщо договір управління майном забороняє управителю відчужувати передане в управління рухоме майно, та ін. Зрозуміло, що хоча вказаний Закон регулює відносини, пов'язані з рухомим майном, обтяження такого роду виникають і щодо об'єктів нерухомості, якими є земельні ділянки.

Відповідно до частини 1 статті 110 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Проте обтяження земельних ділянок не вичерпуються речовими правами на чужу річ та зобов'язальними правами. Існує ще одна група обтяжень (обмежень), що водночас носять індивідуальний та публічний характер. Мова йде про обтяження, які виникають на підставі індивідуально-правових актів компетентних органів, прийнятих по конкретних справах.

На практиці чи не найпоширенішим серед таких обтяжень є податкова застава. Податкова застава – спосіб забезпечення сплати платником податків грошового зобо-

в'язання та пені, не сплачених таким платником у встановлений законодавством строк. У разі невиконання платником податків грошового зобов'язання, забезпеченого податковою заставою, орган стягнення у встановленому порядку звертає стягнення на майно такого платника (пункт 14.1.155 статті 14 Податкового кодексу України). Відповідно до пункту 4 частини 1 статті 4 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, підлягає обов'язковій державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно поряд з іншими обтяженнями.

Аналогічними за своєю правовою природою є і інші публічні обтяження, наведені в статті 37 Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” [148], які на практиці можуть накладатись як на рухоме, так і на нерухоме майно. До таких належать, зокрема, накладення арешту на майно на підставі рішення суду для забезпечення цивільного позову або при порушенні провадження у справі про банкрутство громадянина-підприємця; звернення стягнення на майно відповідно до рішення суду, винесеного за позовом, який стосується виконання незабезпечених зобов'язань боржника; застава майна згідно із статтею 154-1 Кримінально-процесуального кодексу України; накладення арешту на майно на підставі рішень уповноважених органів у випадках, встановлених законом, а також інші обтяження майна, які кваліфікуються як публічні.

Дана група обмежень має певні спільні риси з нормативними обмеженнями права власності, оскільки і ті, і інші виникають в публічному порядку, незалежно від волі осіб, права яких обмежуються. Проте відмінним є те, що такі обмеження права власності на землю виникають на підставі нормативно-правових актів і мають загальний

характер, поширюючись на всіх суб'єктів чи всі суб'єктивні права певного виду або на певні об'єкти, в той час як публічні обтяження виникають на підставі індивідуально-правових актів, що приймаються компетентними органами в ході провадження по конкретних справах, і встановлюються щодо індивідуально визначеного чи всього майна (майнових активів) визначених суб'єктів.

Вказані 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 виступає їх індивідуальний характер; те, що вони виникають чи встановлюються щодо конкретно-визначених земельних ділянок, обмежуючи права їх власників.

Законом України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” публічними визначено обтяження рухомого майна, які виникають відповідно до закону або рішення суду. Очевидно, що така їх характеристика є неповною. Як уже говорилося, публічні обтяження в цілому можуть встановлюватись як щодо рухомого, так і нерухомого майна, що ми широко можемо спостерігати на практиці. Виникають вони відповідно до закону, проте безпосередньою підставою (юридичним фактом) їх вставлення є прийняття компетентним органом індивідуально-правового акту, яким може бути і судове рішення.

В цілому, публічні обтяження можна визначити як обтяження, що встановлюються відповідно до закону на підставі індивідуально-правового акту компетентного органу щодо індивідуально визначеного або всього майна певної особи і обмежують права власника та інших осіб щодо цього майна.

Варто звернути увагу на ще один момент, пов'язаний з тим, як співвідносяться між собою різні нормативні обмеження права приватної власності на землю та обтяження земельних ділянок. Нормативні (встановлені законодавством) обмеження права власності в цілому звужують свободу власника щодо здійснення його правомочностей. При цьому не існує конкуренції між різного роду законодавчо встановленими обмеженнями, збільшення їх кількості веде до звуження свободи власника. Обмежуючи право власності на землю такі законодавчі (нормативні) обмеження водночас обмежують і похідні від нього речові права на чужу річ. На відміну від останніх, між обтяженнями земельних ділянок, які виступають явищами одного правового рівня, існує певна конкуренція.

Як зазначає Л.Г. Єфімова, в літературі прийнято вважати, що речові права як права абсолютні мають перевагу перед зобов'язальними правами як правами відносними при їх зіткненні, перевага у задоволенні в такому випадку надається речовим правам [41, с. 37]. Дану властивість речових прав прийнято визначати як право переваги [10, с. 153]. Якщо ж на одну річ встановлено декілька речових прав, то вважається, що перевага визначається хронологічним порядком встановлення цих прав („право переваги” або „право старшинства”) [41, с. 37]. В законодавстві конкуренція між обтяженнями представлена (відповідно – нормативно врегульована) як пріоритет одних обтяжень над іншими. Законом України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” передбачено пріоритет обтяження, який визначається на підставі реєстрації (стаття 14 Закону), пріоритет обтяження рухомих речей, які є предметом купівлі-продажу в кредит (стаття 15 Закону) та ін. Статтею 20 вказаного закону врегульовано відносини, пов'язані з відступленням пріорите-

ту. Статтями 588 Цивільного кодексу України, 18 Закону України „Про заставу” регулюються відносини, пов’язані з пріоритетністю вимог, що випливають з застави майна, а статтею 13 Закону України „Про іпотеку” – вимог, що випливають з іпотеки.



## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Домашенко М.В. Власність і право власності: нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності / Домашенко М.В., Рубаник В.С. – Харків: Факт, 2002. – 550 с.
2. Рубаник В. До питання про загальну еволюцію поняття права власності / В. Рубаник // Вісник академії правових наук. – 2001. – № 2 (25). – С. 204-215.
3. Иоффе О.С. Основы римского гражданского права / Иоффе О.С., Мусин В.А. – Л.: Изд. Ленинград. ун., 1974. – 155 с.
4. Римское частное право: учебник / [Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Нивицкий И.Б. и др.]; под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юриспруденция, 2000. – 448 с.
5. Новицкий И.Б. Римское право / Новицкий И.Б. – Изд. 5-е, стереотипное. – М.: Ассоциация „Гуманитарное знание”, 1994. – 245 с.
6. Розгон О.В. Межі та обмеження права власності: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / О.В. Розгон. – Х., 2005. – 225 с.
7. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права / Чезаре Санфилиппо. – М.: БЕК, 2002. – 400 с.
8. Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения): пер. с чешск / Милан Бартошек. – М.: Юрид. лит., 1989. – 448 с.
9. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов / Дмитрий Вадимович Дождев. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА – ИНФРА-М), 2002. – 784 с.
10. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие / Константин Иллич Скловский. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 512 с.
11. Зенин И.А. Гражданское и торговое право капиталистических стран: учебное пособие / Иван Александрович Зенин. – М.: Изд-во МГУ, 1992. – 192 с.
12. Лазар Я. Собственность в буржуазной правовой теории / Ян Лазар. – М.: Юрид. лит., 1985. – 192 с.
- 13-. Рубаник В. Право приватної власності на землю, або з приводу дискусії „pro et contra” / В. Рубаник // Віче. – 2000. - № 3 (96). – С. 69-75.
14. Советское и иностранное гражданское право: проблемы взаимодействия и развития / [Безбах В.В., Кулагин М.И., Мозолин В.П. и др.]; под ред. В.П. Мозолина (отв. ред.). – М.: Наука, 1989. – 336 с.

15. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / [Єрмоленко В.М., Гафурова О.В., Гласова О.В та ін.]; за заг. ред. В.М. Єрмоленка. – К.: Магістр, 2006. – 384 с.
16. Рубаник В.Є. Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: історико-правове дослідження / Володимир Євдокимович Рубаник. – Х: Легас, 2002. – 352.
17. Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности / А.А. Рубанов // Развитие советского гражданского права на современном этапе / [кол. авторов]; отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Наука, 1986. – С. 105-106.
18. Развитие советского гражданского права на современном этапе / [Малеин Н. С., Мозолин В.П., Прокопченко И. П. и др.]; отв. ред. В. П. Мозолин. – М.: Наука, 1986. – 269 с.
19. Право власності в Україні: навч. посіб. / [О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, О.А. Підпригора та ін.]; за заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 816 с.
20. Иоффе О.С. Развитие цивилистической мысли в СССР (часть II) / Олимпиад Соломонович Иоффе. – Изд. Ленинградского ун-та, Ленинград, 1978. – 172 с.
21. Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності в Україні: збірник наукових праць / [кол. авторів]; відп. ред. В.М. Селиванов – К.: Манускрипт, 1997. – 196 с.
22. Цивільне право України: Академічний курс: підруч. У двох томах / [кол. авторів]; за заг. ред. Я.М. Шевченко. – Т. 1.: Загальна частина. – К.: Концерн “Видавничий дім “Ін Юре”, 2004. – 520 с.
23. Закон України „Про власність” від 07.02.1991 // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 20. – Ст. 249.
24. Цивільний кодекс Російської Федерації – режим доступу: <http://laws.net.ru/>
25. Цивільний кодекс Азербайджанської Республіки від 28.12.1999 року – режим доступу: <http://www.azhumanrights.org/>
26. Цивільний кодекс Республіки Казахстан від 27.12.1994 року – режим доступу: <http://transparency.org.ru/>
27. Цивільний кодекс Республіки Вірменія від 05.05.1998 року – режим доступу: <http://www.parliament.am/>
28. Земельне право: підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / [Семчик В.І., Андрейцев В.І., Бистров Г.Ю. та ін.]; за ред. В.І. Семчика, П.Ф. Кулинича. – К.: Видавничий дім „Ін Юре”, 2001. – 424 с.

29. 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.
30. Земельное право Украины: учеб. пособие / [ Беженарь А.М., Бердников Е.С., Бондар Л.А. и др.]; под. ред. Погребного А.А., Каракаша И.И. – К.: Истина, 2002. – 496 с.
31. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие / Илья Иванович Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
32. Синайський В.И. Русское гражданское право / Василий Иванович Синайський. – М.: Статут, 2002. – 38 с.
33. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Дмитрий Иванович Мейер. – М., 1997. – 445 с.
34. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / О.О. Михайленко. – Харків, 2003. – 20 с.
35. Стрекалов А.Є. Обмеження основних прав та свобод людини і громадянина як інститут конституційного права України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.02 / А.Є. Стрекалов. – Харків, 2010. – 21 с.
36. Осинська О.В. Обмеження прав і свобод людини: теоретико-прикладні аспекти: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / О.В. Осинська. – Київ, 2010. – 23 с.
37. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник / Мірошніченко А.М. – К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
38. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность / Анатолий Васильевич Венедиктов. – М.-Л., Изд. АН СССР, 1948. – 840 с.
39. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук: спец. 12.00.03 / О.В. Дзера. – К., 1996. – 46 с.
40. Флейшиц Е.А. „Абсолютная” природа права собственности / Екатерина Абрамовна Флейшиц // Проблемы гражданского и административного права – Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1962. – с. 214.
41. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав / Л.Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35-44.
42. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [кол. авторів]; за заг. ред. В.І. Семчика. – 2-е вид. –К.: Концерн „Видавничий Дім „Ін Юре”, 2004. – 748 с.

43. Гражданское право. Ч. I. Учебник / [кол. авторов]; под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: ТЕИС, 1996. – 552 с.
44. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землю сільськогосподарського призначення: монографія / Володимир Климентійович Гуревський. – Одеса: Астропринт, 2000. – 136 с.
45. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / Иосиф Алексеевич Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с.
46. 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.
47. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Лариса Владимировна Щенникова. – М.: Изд. БЕК, 1996. – 200 с.
48. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія / Володимир Васильович Носік. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
49. Безсмертна Н.В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Н.В. Безсмертна. – К., 2001. – 19 с.
50. Екологічне право України: підручник для студентів юрид. виш. навч. закладів / [А.П. Гетьман, М.В. Шульга, В.К. Попов та ін.]; за ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. – Х.: Право, 2005. – 382 с.
51. Савельев В.А. Юридическая концепция собственности в Древнем Риме и современность / В.А. Савельев // Государство и право. – 1990. – № 8. – С. 136.
52. 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.
53. Вівчаренко О.А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми) / Олег Антонович Вівчаренко. – Івано-Франківськ, 1998. – 179 с.
54. Утегенова Р. Что такое собственность и право собственности / Р. Утегенова // Гражданин и право. – 2001 – № 10 (16). – С. 48-51.
55. 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.
56. Фоков А.П. Современные проблемы права собственности в России и Германии / А.П. Фоков // Юрист. – 2003. – № 6. – С. 20-25.
57. Титова Н.І. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти / Ніна Іванівна Титова // Право України. – 2002. – № 4. – С. 70-76.

58. Крашенинников Е.А. Содержание права собственности / Е.А. Крашенинников: материалы Всероссийской межвузовской конференции [Актуальные проблемы права собственности], (г. Саратов, октябрь 2003 г.) – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО „Саратовская государственная академия права”, 2004. – С. 63-64.
59. Гражданское право: в 2 т. Том I. Учебник / [отв. ред. Е.А. Суханов]. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 1998. – 816 с.
60. Музика Л. Власність в економічному і правовому вимірі / Л. Музика // Право України. – 2001. – № 12. – С. 47-50.
61. Исупов К. Русская философия собственности (XVII-XX вв.) / Исупов К., Савкин И. – СПб.: СП „Ганза”, 1993. – 512 с.
62. Трофименко А.В. К вопросу о соотношении общетеоретической модели субъективного права и цивилистической модели права собственности / А.В. Трофименко // Государство и право. – 2003. – № 2. – С. 114-118.
63. Мічурін Є.О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): Монографія / Є.О.Мічурін. – Х.: Юр світ, НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. – 482 с.
64. Теория государства и права. Курс лекций / [Байтин М.И., Григорьев Ф.А., Зайцев И.М и др.]; под ред. Н.И. Матузова, А.В. Малько. – М. Юристь, 1997. – 672 с.
65. Теория государства и права / [общ. ред. Крылова А.А.]; – 2-е изд., перераб. и доп. – 66-66. Природноресурсове право України: навч. посіб. / [кол. авторів]; за ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – 376 с.
67. Титова Н.І. Земля як об'єкт правового регулювання / Ніна Іванівна Титова // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10-15.
68. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / Михаил Васильевич Шульга. – Х.: Консум, 1998. – 224 с.
69. Луняченко А.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / А.В. Луняченко. – К., 2002. – 16 с.
70. Мунтян В.Л. Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні / Василь Лукиянович Мунтян // Что делать? Дайджест левой оппозиции. – 2001. – № 7-8. – С. 77-81.
71. Земельная недвижимость в системе российского права / Г.В. Чубуков // Государство и право. – 1995. – № 9. – С. 42-51.
72. Земельное законодательство зарубежных стран / [Аксененко Г.А., Иконицкая И.А., Краснов Н.И. и др.] – М.: Наука, 1982. – 408 с.

73. Кодекс України про надра від 27.07.1994 року // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.
74. Водний кодекс України від 06.06.1995 року // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189; 2000. – № 45. – Ст. 390.
75. Луначенко А.В. Правовий режим земель / А.В. Луначенко // Земельне право України. – 2006. – № 1. – С. 56-64.
76. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / В.К. Гуревський. – К., 1999. – 19 с.
77. Кучерук К.І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / К.І. Кучерук. – К., 2002. – 19 с.
78. Мироненко І.В. Питання правового регулювання нерухомості в новому законодавстві України / І.В. Мироненко: матеріали наук. – практ. конференції [Нові Цивільний і Кримінальний кодекси України – важливий етап кодифікації законодавства України], (Івано-Франківськ, 3 – 4 жовтня 2002 року). – Івано-Франківськ, 2002. – С. 53-56.
79. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / О.Г. Бондар. – К., 2005. – 20 с.
80. Кулинич П.Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація / Павло Федотович Кулинич // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2003. – № 2 (8). – С. 38-44.
81. Мироненко І.В. Правова природа права на земельну частку (пай) / І.В. Мироненко // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. – Івано-Франківськ, 2003. – Випуск XI. – С. 134 – 139.
82. Крупа Л. К вопросу о юридическом содержании понятия специальный правовой режим / Л. Крупа // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 9. – С. 76-79.
83. Минаева А.А. Понятие „правовой режим земель” и его значение в земельном праве / А.А. Минаева // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. – 2003. – № 6. – С. 98-108.
84. Сібільов М. Поняття правового режиму приватного права / М.Сібільов // Вісник Академії правових наук України. – 2001. – № 4 (27). – С. 106-116.
85. Алексеев С.С. Общие позволения и общие запреты в советском праве / Сергей Сергеевич Алексеев. – М., 1989.– 288 с.

86. Самончик О.А. Ограничения права землепользования сельскохозяйственных предприятий / Ольга Анатольевна Самончик. – М.: Наука, 1989. – 95 с.
87. Шульга М.В. Співвідношення земельно-правових і цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан і перспективи / Михайло Васильович Шульга // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 1. – С. 115-124.
88. Камышева О.В. Пути развития земельного законодательства Российской Федерации: материалы „Круглого стола” / О.В. Камышева // Государство и право. – 1999. – № 1. – С. 52-53.
89. Общая теория советского земельного права / Г.А. Аксененок, И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов. – М., 1983. – 357 с.
90. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / Володимир Іванович Андрейцев. – К.: Знання, 2005. – 445 с.
91. Крассов О.И. Земельное право: учебник / Крассов О.И. – М., 2000. – 623 с.
92. Тихомиров Ю.А. Закон. Стимулы. Экономика / Юрий Александрович Тихомиров. – М., 1989. – 272 с.
93. Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация / Николай Дмитриевич Егоров. – Л.: ЛГУ, 1988. – 174 с.
94. Чельшев М.Ю. О межотраслевой природе субъективного права собственности / М.Ю. Чельшев: материалы Всероссийской межвузовской конференции [Актуальные проблемы права собственности], (Саратов, октябрь 2003 г.). – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО „Саратовская государственная академия права”, 2004. – С. 55-56.
95. Заїка Ю.О. Право власності. Спадкове право / Заїка Ю.О., Співак В.М. – К.: Наукова думка, 2000. – 150 с.
96. Толстой Ю.К. Спорные вопросы учения о праве собственности / Ю.К. Толстой // Сб. учен. тр. Вып. 13 (под ред. С.С. Алексеева, О.А. Красавчикова). – Свердловск, 1970. – С. 65-66.
97. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
98. Бондар О. Правове регулювання земельних відносин майнового характеру: актуальні проблеми / О. Бондар // Право України. – 2000. – № 6. – С. 53-55.
99. Шульга М.В. Співвідношення земельно-правових і цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан і перспективи / Михайло Васильович Шульга // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 1. – С. 115-124.

100. Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник / Ирина Александровна Иконичкая. – М., 1999. – 248 с.
101. Черкаська Н.В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / Н.В. Черкаська – Харків, 2008. – 19 с.
102. Заставська Л.П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / Л.П. Заставська. – К., 2003. – 19 с.
103. Костицький В.В. Економіка перехідного періоду: право, держава, економіка (економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища) / Василь Васильович Костицький. – К., ІЗП і ПЗ, 2003. – 772 с.
104. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” від 25.06.1991 року // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 41. – Ст. 546.105-182. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 року // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17. – Ст. 99.
105. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 року // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17. – Ст. 99.
106. Крассов О.И. Право частной собственности на землю / Крассов О.И. – М.: Юристъ, 2000. – 379 с.
107. Тихомиров Ю.А. Публичное право. Учебник / Юрий Александрович Тихомиров. – М.: Издательство БЕК, 1995. – 496 с.
108. Книш В.В. Принципи земельного права України / : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / В.В. Книш – К., 2006. – 20 с.
109. Михайлов С.В. Категория интереса в российском гражданском праве / Семен Викторович Михайлов. – М.: Статут, 2002. – 205 с.
110. Бусуйок Д.В. Правові підстави обмеження прав на землю / Діана Вікторівна Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 9. – С. 97-100.
111. Качановский Ю.В. Римское право в XX веке / Ю.В. Качановский // Право и политика. – 2001. – № 4. – С. 5-11.
112. Дюги Л. Социальное право. Индивидуальное право. Преобразование государства / Леон Дюги. – СПб., 1909. – 142 с.
113. Кримінальний кодекс України. Кримінально-процесуальний кодекс України. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – 478 с.
114. Кодекс України про адміністративні правопорушення. – К.: Кодекси України, 2006. – 208 с.
115. Безбах В.В. Право собственности на землю в странах Латинской Америки (проблемы регламентации и преобразований) / Виталий Васильевич Безбах. – М.: Изд-во УДН, 1989. – 144 с.



116. Соловйов А. К вопросу о природе ограниченной права собственности / Алексей Соловьев // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 10. – С. 74-77.
117. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ „Видавництво „Юридична думка”, 2006. – 144 с.
118. Закон України „Про охорону земель” від 19.06.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
119. Закон України „Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19.06.2003 року // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 39. – Ст. 350.
120. Мунтян В.Л. Правова охорона природи УРСР / Василь Лук’янович Мунтян. – К.: Вища школа, 1982. – 232 с.
121. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / Виктор Ильич Курдиновский. – Одесса: Экономическая тип., 1899. – 390 с.
122. Власність у ринковій системі господарства: монографія / Мельник Л.Ю., Дутин Б.В., Карпенко А.М., Мельник Л.Л. – Дніпропетровськ: Січ, 1999. – 160 с.
123. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав / Вениамин Петрович Грибанов. – М.: Статут, 2001. – 411 с.
124. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Габриэль Феликсович Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
125. Зайцева С.Г. Злоупотребление правом. К вопросу о пределах осуществления права / С.Г. Зайцева // Юрист. – № 7. – 2002. – С.16-18.
126. Безсмертна Н. Межі здійснення права приватної власності в Україні / Н.В. Безсмертна // Право України. – 2002. – № 6. – С. 53-57.
127. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. / Константин Петрович Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с.
128. Стефанчук М.О. Межі здійснення суб’єктивних цивільних прав: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / М.О. Стефанчук. – К., 2006. – 20 с.
129. Власова А.В. Структура субъективного гражданского права / А.В. Власова // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.tarasei.narod.ru/uchebn/struct.zip>
130. Цивільне право України: навчальний посібник / [кол. авторів]; за заг. ред. І.А. Бірюкова, Ю.О. Заїки, – К.: Істина, 2004. – 224 с.
131. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций / Тархов В.А.– Чебоксары: Чув. кн. изд-во. 1997. – 331 с.

132. Смелянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами / Емельянов В.И. – М.: Лекс-Книга, 2002. – 160 с.
133. Малеина М.Н. Содержание и осуществление личных неимущественных прав граждан: проблемы теории и законодательства / М.Н. Малеина // Государство и право. – 2000. – № 2. – С. 16-22.
134. Панкевич І.М. Здійснення прав людини: проблеми обмежування (загальнотеоретичні аспекти): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / І.М. Панкевич. – Львів, 2000. – 20 с.
135. 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.
136. Толстой Ю.К. Понятие права собственности / Ю.К. Толстой // Проблемы гражданского и административного права. – Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1962. – С. 136-233.
137. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія / Олександр Васильович Дзера. – К.: Вентурі, 1996. – 272 с.
138. Дукальский Б.В. Пределы осуществления права личной собственности в СССР: автореф. дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Б.В. Дукальский. – М., 1972. – 19 с.
139. Хміль М.М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / М.М. Хміль. – Х., 2005. – 20 с.
140. Исмагилов Р.Р. Злоупотребление правом или право злоупотребления / Р.Р. Исмагилов // Право и политика. – № 7. – 2000. – С. 15-23.
141. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. – № 11. – 2000. – С. 26-34.
142. Хавронюк Н. Что такое хорошо и что такое плохо / Н. Хавронюк // Юридическая практика. – № 52 (314). – 30 декабря 2003. – С. 22-23.
1439. Смітюх А. Ідея добросовісності як імператив приватного права / А. Смітюх // Право України. – № 8. – 2001. – С. 51-53.
144. Мартышин О.В. Справедливость и право / О.В. Мартышин // Право и политика. – № 12. – 2000. – С. 4-15.
145. Закон України „Про благоустрій населених пунктів” від 06.09.2005 року // Відомості Верховної Ради. – 2005. – № 49. – ст. 517.
146. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів” від 16.11.2002 року № 1747 – режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>

147. Закон України „Про курорти” від 05.10.2000 року // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 50. – Ст. 435.
148. Закон України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” від 18.11.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 11. – Ст. 140.
149. Закон України „Про іпотеку” від 05.06.2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
150. Крашенинников Е.А. Понятие охраняемого законом интереса / Е.А. Крашенинников // Проблемы защиты субъективных гражданских прав: сборник научных трудов. – Ярославль: Яросл. гос. ун-т, , 2000. – С. 3-10.
151. Бірюков І. Інтерес і суб’єктивне цивільне право / І. Бірюков // Право України. – 2002. – № 4. – С. 18 - 21.
152. Крупчан О.Д. Методологічні підходи до проблеми взаємозв’язку приватного і публічного права / О.Д. Крупчан // Методологія приватного права: збірник наук. праць (за матеріалами наук. - теорет. конф., м. Київ, 30 травня 2003 р.) / Редкол.: О.Д. Крупчан (голова) та ін. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – 480 с.
153. Проблемы теории государства и права: учебное пособие / [Марченко М.Н., Лейст О.Э., Попков В.Д. и др.]; под ред. М.Н. Марченко. – М.: Юристъ, 2005. – 656 с.
154. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) № 18-рп від 01.12.2004 року – режим доступу: <http://www.ccu.gov.ua>
155. Малиновский А.А. Злоупотребление правом / Малиновский А.А. – М., 2000. – 100 с.
156. Поротикова О.А. Проблемы злоупотребления субъективным гражданским правом: автореф. дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / О.А. Поротикова. – Саратов, 2002. – 21 с.
157. Гражданское право: в 2 т. Том I. Учебник / [Суханов Е.А., Козлова Н.В., Музыченко И.Н. и др. ]; отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 1998. – 816 с.
158. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: монография / Владимир Павлович Камышанский. – Волгоград: Волгоград. акад. МВД России, 2000. – 224 с.
159. Нерсесянц В.С. Философия права. Учебник для вузов / Владик Скумбатович Нерсесянц. – М.: Изд. группа НОРМА-ИНФРА-М, 1999. – 652 с.

160. Покровский И.А. История римского права / Иосиф Алексеевич Покровский. – СПб.: Издательско-торговый дом „Летний сад”, 1998. – 560 с.
161. Зайцева С.Г. Злоупотребление правом. К вопросу о соотношении слова и понятия / С.Г. Зайцева // Юрист. – № 1. – 2002. – С. 2-3.
162. Цивільний кодекс Грузії від 26.06.1997 року – режим доступу: <http://napr.gov.ge/>
163. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности / Суханов Е.А. – М.: Юридическая литература, 1991. – 238 с.
164. Стефанчук М. Зловживання правом як новела цивільного законодавства / М. Стефанчук // Юридична Україна. – 2004. – № 10. – С. 39 – 42.
165. Маттеи У. Основные положения права собственности / Маттеи У., Суханов Е.А. – М.: Юрист, 1999. – 384 с.
166. Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве // Теория государства и права. Курс лекций / [Байтин М.И., Григорьев Ф.А., Зайцев И.М. и др.]; под ред. Н.И. Матузова и А.В. Малько. – М.: Юрист, 1997. – С. 634-646.
167. Приходько И.М. Ограничения в российском праве (проблемы теории и практики): автореф. дис. на соиск науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / И.М. Приходько. – Саратов, 2002. – 21 с.
168. Станкевич Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Станкевич Т.Б. – Краснодар, 2003. – 184 с.
169. Бусуйок Д.В. Види обмежень прав на землю / Діана Василівна Бусуйок // Підприємництво господарство і право. – 2006. – № 7. – С. 167-170.
170. Братусь С.Н. О пределах осуществления гражданских прав / С.Н. Братусь // Правоведение. 1967. – № 3. – С. 13-18.
171. Костицький В. Конституційне регулювання охорони довкілля: український та світовий досвід / Василь Васильович Костицький // Право України. – 2003. – № 10. – С. 49 - 55.
172. Закон України „Про природно-заповідний фонд України” від 16.06.1992 року // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 32. – Ст. 2.
173. „Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України”, затверджений Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року за № 282/20595 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – Ст. 632.
174. Закон України „Про виконавче провадження” від 21.04.1999 року // Відомості Верховної Ради. – 1999. – № 24. – Ст. 207.

175. Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 01.07.2004 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
176. Закон України „Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 року – режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>.
177. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України / Павло Федотович Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 1. – С. 25-33.
- К.: Ін Юре, 1997. – 36 с.
178. Поротикова О.А. Проблеми гражданско-правового регулювання соседских отношений / О.А. Поротикова: материалы Всероссийской межвузовской конференции [Актуальные проблемы права собственности], (г. Саратов, октябрь 2003 г.). – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО „Саратовская государственная академия права”, 2004. – С. 41-42.
179. Цивільний кодекс Республіки Молдова від 06.06.2002 року – режим доступу: <http://www.mdi.gov.md/>
180. 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.
181. Безсмертна Н. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н.В. Безсмертна // Право України. – 2005. – № 1. – С. 103-105.
182. 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.
183. Закон України „Про внесення змін до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” та інших законодавчих актів України” // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст.141.

Наукове видання

**Мироненко Ігор Віталійович**

**ЗМІСТ ТА МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА  
ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ  
НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

Редагування, комп'ютерний макет та коректура автора

Підписано до друку 01.10.2012. Формат 60x84/16.  
Папір офсетний 70 г/м<sup>2</sup>. Гарнітура Times New Roman.  
Зам. 3685ПО. Друк різнографічний.  
Умов. друк. арк. 11,04. Наклад 350 прим.

Видання та друк ІПП Супрун В. П.  
м. Івано-Франківськ, вул. Витвицького 24/2  
тел./ф. (0342) 505-686, e-mail: printsv@ukr.net  
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до Державного реєстру видавців, виготівників  
і розповсюджувачів видавничої продукції  
Серії ІФ № 25 від 17.10.2005 р.  
тел. (0342) 505686