

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені В. Н. КАРАЗІНА**

На правах рукопису

ТОЦЬКА КАТЕРИНА МИКОЛАЇВНА

УДК 347.235:347.234

**ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ:
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Спеціальність: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

**Науковий керівник
Венедіктова Ірина Валентинівна,
доктор юридичних наук, професор**

Харків – 2015

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	
1.1. Земельна ділянка як об'єкт права власності	12
1.2. Розвиток правового регулювання обмежень права власності на земельну ділянку	30
1.3. Поняття і зміст меж, обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку	49
Висновки до розділу 1	74
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	
2.1. Суб'єкти встановлення обмежень права власності на земельну ділянку	79
2.2. Підстави встановлення обмежень права власності на земельну ділянку	97
Висновки до розділу 2	127
РОЗДІЛ 3. ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	
3.1. Загальна класифікація обмежень прав на земельну ділянку	131
3.2. Обмеження правомочності володіння земельною ділянкою	145
3.3. Обмеження правомочностей користування та розпорядження земельною ділянкою	158
Висновки до розділу 3	184
ВИСНОВКИ	190
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	194

ВСТУП

Актуальність теми. Право власності на земельну ділянку, як і будь-яке право, є мірою свободи й рівності людей, отже, воно має бути встановлено державою таким чином, щоб свобода однієї особи не обмежувала свободи іншої особи, а зміст права відповідав приватним інтересам окремої людини й усього суспільства.

Законодавством України передбачено регулювання здійснення особою права власності, в тому числі і обмеження права власності на земельну ділянку з метою охорони прав та свобод усіх уповноважених осіб, проте ефективній реалізації цього права заважає відсутність системності та згармонізованості норм законодавчих актів, що його регламентують. Наприклад, Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. містить лише окремі положення щодо визначення парадигми та її проявів стосовно обмежень правомочностей власника земельної ділянки. Окрім того, спостерігається неоднозначність визначень поняття «обмеження прав власника», що також не сприяє порозумінню у майнових відносинах між власниками земельної ділянки та іншими уповноваженими особами (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952–IV, Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 24.06.2004 № 1892–IV (1892–15)). Таким чином, проблема обмежень права власності на земельну ділянку потребує спеціального дослідження з урахуванням норм Цивільного (далі – ЦК України), Земельного (далі – ЗК України) кодексів України та іншого законодавства.

Важливо зауважити, що загальні проблеми права власності й механізму його регулювання досить глибоко досліджувались у багатьох наукових працях, зокрема Н. В. Безсмертної, І. В. Венедіктової, О. В. Дзери, І. О. Дзери, І. В. Жилінкової, В. М. Кравчука, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, О. О. Михайленко, В. І. Нагнибіди, У. М. Пляцко, О. В. Розгон, І. В. Спасибо-Фатєєвої, проте детальний розгляд питань правообмежень виходив за їх рамки.

Спеціальному науковому дослідженню проблем обмежень, пов'язаних безпосередньо з реалізацією права на землю, присвячено декілька помітних робіт вітчизняних науковців, але комплексного їх вирішення вони не надають. Так, з одного боку, зроблений Д. В. Бусуйок у монографії «Обмеження прав на землю за законодавством України» та Н. В. Черкаською й І. В. Мироненком у дисертаціях, відповідно, «Обмеження прав на земельні ділянки» і «Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні» аналіз окремих інститутів права власності на земельну ділянку хоча й відбиває обмежувальний вплив на право власності, проте не висвітлює цивільно-правовий аспект. І навпаки, М. І. Гаврилук у дисертаційній роботі «Цивільно-правовий захист права власності на земельні ділянки», детально розглядаючи цивільно-правове регулювання права власності на земельні ділянки, залишає поза увагою обмеження такого права.

Отже, викладене дозволяє зробити висновок про актуальність дослідження проблематики обмежень права власності на земельну ділянку. Особливої уваги потребують питання, пов'язані з визначенням відмінностей обмежень права власності на земельну ділянку за ЦК України та за ЗК України, детальна розробка яких має стати теоретичною основою вирішення задач дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Проблематика дисертаційного дослідження відповідає сучасним тенденціям розвитку права в аспекті інтеграційних процесів в Україні і Європейському Союзі. Роботу виконано відповідно до Пріоритетних напрямів розвитку правової науки на 2011–2015 роки, затверджених постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 24 вересня 2010 року № 14–10 (зі змінами, внесеними постановою загальних зборів № 4–12 від 05.03.2012 р.) та в рамках комплексної цільової програми № 0186.0.070867 «Правові проблеми здійснення майнових і особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки», головних напрямів фундаментальних досліджень юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна (рішення вченої ради юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна

«Про Концепцію розвитку юридичного факультету на 2010–2013 навчальні роки» від 27 грудня 2010 р., протокол № 6).

Мета і завдання дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є встановлення загальнотеоретичних засад обмежень права власності, виявлення на їх основі особливостей обмеження права власності на земельну ділянку й окремих правомочностей власника земельної ділянки та вироблення обґрунтованих пропозицій до чинного законодавства України, що регулює ці правовідносини. Мета дослідження конкретизується в його задачах:

- дати визначення ключових понять: «межі права власності на земельну ділянку», «обмеження права власності на земельну ділянку», «обтяження права власності на земельну ділянку»;
- з'ясувати зміст меж права власності на земельну ділянку, обмежень права власності на земельну ділянку та обтяжень права власності на земельну ділянку;
- сформулювати визначення земельної ділянки як об'єкта права власності у цивільно-правовому розумінні;
- визначити й узагальнити підстави встановлення обмежень й обтяжень права власності на земельні ділянки;
- охарактеризувати обмеження правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою;
- розробити класифікацію обмежень прав на земельні ділянки.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини щодо встановлення та реалізації обмежень прав на земельну ділянку.

Предметом дослідження є обмеження права власності на земельну ділянку у цивільно-правових відносинах.

Методи дослідження обрано з урахуванням мети та задач, а також предмета і об'єкта наукового дослідження. Методологічною основою є система філософських, загальнонаукових, конкретно-наукових і спеціально-наукових методів.

Філософські методи дали змогу визначити зміст правовідносин у галузі цивільного права, розглянути межі, обмеження та обтяження права власності на земельну ділянку (підрозділи 1.1. та 1.2.).

Для загальнотеоретичного аналізу системи меж, обмежень та обтяжень права власності на земельну ділянку (підрозділ 3.1.) застосовувалися методи міждисциплінарного дослідження. Вивченню змісту понять «земельна ділянка як об'єкт права власності», «межі права власності на земельну ділянку», «обмеження права власності на земельну ділянку», «обтяження права власності на земельну ділянку» (підрозділи 1.1. та 1.3.) та формулюванню їх правового визначення сприяло застосування методів аналізу і синтезу.

Порівняльно-правовий метод використовувався для узагальнення накопиченого досвіду країн Європи щодо реалізації та захисту речових прав на земельну ділянку (підрозділ 1.2.).

За допомогою методу системно-структурного дослідження характеризувалися суб'єкти встановлення обмежень права власності на земельні ділянки та підстави встановлення обмежень права власності на земельні ділянки (підрозділи 2.1. та 2.2.), правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою (підрозділи 3.2. та 3.3.).

Зі спеціально-наукових методів було використано спеціально-юридичний, формально-правовий та інші, які дали змогу детально розглянути земельну ділянку як річ та як майно (підрозділ 1.1.).

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є одним із перших в юридичній науці України досліджень обмеження права власності на земельну ділянку, за результатами якого сформульовано наукові положення, висновки та пропозиції, що становлять наукову новизну, яка полягає в такому:

уперше:

— запропоновано визначення понять: а) межі права власності на земельну ділянку – це правові рамки, які встановлені нормативно для визначення обсягу прав та обов'язків власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких обумовлено обов'язком власника стосовно

цільового використання та охорони земель, а також охорони прав і законних інтересів інших осіб; б) обмеження права власності на земельну ділянку – це дія засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів правовідносин щодо земельної ділянки, які спрямовані на вчинення землевласником певних дій або ж утримання від них та припустимі в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і держави, що встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, обмежуючих здійснення права власності на земельну ділянку, дозволів, приписів та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок; в) обтяження права власності на земельну ділянку – це ускладнення для власника, які стосуються земельної ділянки як об'єкта права власності, залежні від його права і являють собою як додаткові обов'язки, пов'язані з утриманням земельної ділянки та користуванням нею, так і додаткові права інших осіб на його земельну ділянку, які встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб щодо цієї ділянки на взаємній основі, за згодою сторін, інших підставах, передбачених чинним законодавством;

- визначено межі права власності земельної ділянки, обмеження права власності земельної ділянки та обтяження права власності земельної ділянки, які становлять правові рамки обсягу прав та обов'язків для суб'єкта;

- виокремлено зміст меж та обмежень права власності на земельну ділянку, до якого входять заборони, обов'язки власника по здійсненню активних дій, дозволи та приписи. Зміст обтяжень права власності на земельну ділянку включає права інших осіб на певний об'єкт, які відмінні від основного речового права (приватні обтяження) та заборони (публічні обтяження);

- здійснено класифікацію обмежень прав на земельні ділянки за такими критеріями: за галузевою належністю норм права, які встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку; залежно від статусу фізичної особи як суб'єкта права приватної власності; за встановленням охоронюваного законом інтересу щодо суб'єктів права власності на земельну ділянку; за способами

правового регулювання обмежень прав на земельну ділянку (характером обмежень); за підставами виникнення обмежень прав на земельну ділянку та суб'єктами встановлення обмежень прав на земельну ділянку; за територіальною належністю обмежень права власності на земельну ділянку; за строком дії обмежень права власності на земельну ділянку; за умовністю встановлення обмежень права власності на земельну ділянку; за ознакою платності встановлення обмежень права власності на земельну ділянку;

удосконалено:

– перелік ознак обмежень права власності на земельну ділянку: 1) вони є елементом механізму правового регулювання; 2) мають спеціальний режим використання земельних ділянок (або їх частин); 3) встановлюються незалежно від цільового призначення земельної ділянки та підстав виникнення, на яких вона належить володільцю; 4) спрямовані на охорону прав та інтересів власника земельної ділянки, інших осіб та суспільства в цілому; 5) впливають на звуження можливостей здійснення права власності на земельну ділянку;

– систему принципів обмежень права власності на земельну ділянку: а) принцип встановлення обмежень права власності на земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; б) принцип об'єктивності обмежень права власності на земельну ділянку, який полягає в тому, що необхідність встановлення обмежень зумовлюється станом розвитку права та суспільними умовами; в) принцип пропорційності обмежень права власності на земельну ділянку, який означає, що при обмеженні права власності ступінь звуження прав власника земельної ділянки відповідає тій суспільно необхідній меті, заради якої це право обмежується і в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і суспільства в цілому; г) принцип розумності обмежень права власності на земельну ділянку, який визначає такий рівень обмежень, щоб вони враховували явища і закономірності розвитку речових прав на земельну ділянку; г) принцип обґрунтованості обмежень права власності на земельну ділянку, що передбачає врахування при їх встановленні тих передумов та чинників, які зумовлюють ці обмеження; д) принцип винятковості обмежень права власності на земельну

ділянку, що означає пріоритетність прав та законних інтересів фізичної особи, крім випадків, коли її право має бути обмежено через існування прав інших осіб чи у суспільних інтересах; є) принцип правомірності обмежень права власності на земельну ділянку, який передбачає можливість встановлення обмежень, що ґрунтуються на справедливості, узгодженості прав та інтересів власника й інших осіб і суспільства в цілому;

– твердження, що обтяження земельних ділянок можуть мати як приватні підстави виникнення (обтяження як речові права на чужу річ, а також обтяження, що впливають із зобов'язальних правовідносин), так і публічні (що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають інтересів окремих суб'єктів);

– положення про те, що обмеження й обтяження права власності на земельні ділянки можуть встановлюватися на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень. Укладання договорів про встановлення обмеження прав на земельні ділянки за пропозицією органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та інших суб'єктів можливе лише у випадках, передбачених законом;

дістали подальшого розвитку:

– визначення поняття «земельна ділянка як об'єкт права власності», а саме: це нерухома річ, що являє собою частину земної поверхні, яка сформована у встановленому законом порядку, має кадастровий номер, індивідуальну визначеність (встановлені межі, місце розташування, розмір), розрізняється за своїм цільовим призначенням, на яку власник має зареєстровані речові права, та майно, яке має споживчу, мінову цінність для свого власника та забезпечує можливість задоволення інтересів як власника земельної ділянки, так й інших учасників правовідносин власності. На підставі цього визначення запропоновано внести зміни до ч. 1 ст. 373 ЦК України;

- обґрунтування ролі органів державної влади, органів місцевого самоврядування, суду як суб'єктів встановлення обмежень права власності на земельну ділянку;

- теоретико-правові положення про те, що за договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник), хоча й зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, орендодавець обмежує своє право власності, позбавляючись на певний час фактичного володіння земельною ділянкою та протягом певного строку не набуває її володіння;

- класифікація обмежень правомочності володіння на підставі закону: 1) обмеження власника земельної ділянки у праві володіння з боку добросовісного набувача та від недобросовісного набувача; 2) через встановлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть перебувати у власності для різних видів діяльності.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що викладені в дисертації положення, висновки та пропозиції можна використовувати:

- у *законотворчій діяльності* – для вдосконалення законодавства шляхом внесення змін до законів у сфері права власності на земельні ділянки і розробки законопроектів, що стосуються захисту прав суб'єктів; вдосконалення нормативно-правових основ застосування юридичної відповідальності за правопорушення у сфері права власності на земельні ділянки;

- у *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення практичної діяльності судових органів при здійсненні цивільного судочинства, державних органів, що діють у сфері права власності на земельні ділянки, адвокатської практики тощо;

- у *навчально-методичній роботі* – у викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право» та спецкурсу «Особливості правового регулювання обігу земельних ділянок», інших дисциплін цього спрямування; для розробки семінарів, інтерактивних тренінгів з питань цивільного права та захисту

права власності на земельні ділянки; для підготовки навчальних посібників, підручників, методичної літератури за зазначеною тематикою.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійною науковою роботою. Основні теоретичні положення та розробки, які характеризують наукову новизну дослідження, теоретичне і практичне значення його результатів, одержані дисертантом особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертаційного дослідження оприлюднено на міжнародній науково-практичній конференції «Перспективні напрямки розвитку сучасної юридичної науки» (м. Київ, 18–19 квітня 2014 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Громадське суспільство в Україні: проблеми забезпечення правотворчої діяльності» (м. Донецьк, 9-10 травня 2014 р.); науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 7 червня 2014 р.); VI науковому круглому столі молодих вчених, аспірантів та магістрів «Верховенство права – основоположний принцип правової держави» (м. Харків, 7 листопада 2014 р.); V міжнародній науково-практичній конференції «Поняття та категорії юридичної науки» (м. Київ, 18 листопада 2014 р.).

Публікації. Основні теоретичні і практичні висновки, положення та пропозиції, що містяться в дисертації, викладено у шести наукових публікаціях, з яких п'ять опубліковано у фахових наукових виданнях України, одна – у зарубіжному науковому виданні, а також представлено на п'яти науково-практичних конференціях.

Структура дисертації зумовлена метою та завданнями роботи і складається зі вступу, трьох розділів з висновками, восьми підрозділів, загальних висновків та списку використаних джерел (291 позиція). Загальний обсяг роботи 226 сторінок. Обсяг тексту дисертації – 193 сторінки. Список використаних джерел займає 33 сторінки.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1.1. Земельна ділянка як об'єкт права власності

Суспільство завжди прагнуло за допомогою правових норм внести порядок і стабільність у правовідносини, що виникають з приводу такого об'єкта, як земля. На сьогоднішній день право власності на земельну ділянку є важливим фактором забезпечення як приватних інтересів окремих громадян, так і інтересів суспільства в цілому, виконуючи, в тому числі, і соціальну функцію. Загальні питання права власності й механізму його реалізації є предметом розгляду багатьох наукових праць, у тому числі й дисертаційних робіт [16; 52; 50; 69; 119]. Проте поза увагою залишилися особливі проблеми, пов'язані з обмеженнями права власності на такий специфічний предмет, як земельна ділянка, в ракурсі цивільно-правового аспекту.

Правильне визначення понять певних категорій дозволяє уникати колізій, суперечностей, прогалин у цивільному та земельному законодавстві. Правове регламентування речових прав на земельну ділянку відбувається на рівні Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Земельного кодексу України (далі – ЗК України), Житлового кодексу УРСР (далі – ЖК УРСР). Причому норми цих кодексів містять суперечливі положення, що зумовлено як недосконалістю правового регулювання, так і «застарілістю» окремих положень законодавства.

Дослідження обмежень права власності на земельну ділянку матиме комплексний характер, оскільки охоплюватиме аналіз як доктрини цивільного, господарського та земельного права, так і відповідних приписів законодавства. Це викликає потребу розглянути категорію обмеження права власності крізь призму розуміння земельної ділянки як об'єкта права власності і з'ясувати сутність поняття «земельна ділянка», її правовий режим, розкрити систему речових прав на земельну ділянку. Саме з позиції цих трьох складових доцільно характеризувати земельну ділянку як об'єкт права власності.

Кожне дослідження потребує визначення і логічного вживання в ньому відповідного термінологічного апарату. Не є винятком в цьому плані й проблематика, пов'язана із обмеженнями права власності на земельну ділянку, оскільки чинне законодавство містить декілька майже синонімічних термінів – «земля», «землі», «земельна ділянка», що призводить до неоднозначних висновків як в теорії права, так і при правозастосуванні. Юридична природа цих термінів розкривається по-різному, що безпосередньо впливає на те, в якій спосіб ці поняття знаходять вираз у нормах закону.

В Конституції України [100] використовується термін «земля» (ст.ст. 13, 14), ЦК України [282] (напр., гл. 27) оперує термінами «земля» і «земельна ділянка». При цьому ст. 373 ЦК України, визначаючи об'єкти права власності, в одних випадках надає кожному з цих термінів самостійного значення, а в інших ототожнює їх, наприклад, коли йдеться, про здійснення суб'єктивного права власності на землю [281, с. 373].

ЦК України не містить поняття земельної ділянки. Проте в спеціальному законодавстві – ЗК України [77] – така дефініція існує. Перш за все, розкриваючи об'єкти земельних відносин, цей нормативний акт виділяє: землі як природний об'єкт і природний ресурс в межах території України; земельні ділянки; частини земельних ділянок. Згідно з ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Зауважимо, що ЗК України містить всі три зазначені терміни – «землі», «земля», «земельна ділянка». Причому про «землі» йдеться в порядку визначення складу, цільового призначення, категорій земель, охорони, консервації, моніторингу земель, в положеннях про особливо цінні землі. Термін «земля» вжито, наприклад, при: а) визначенні права на землю (права власності на землю, права користування землею (хоча зі змісту глави, присвяченої цьому питанню, зрозуміло що йдеться про право користування земельною ділянкою (ст. 92 ЗК України), право оренди земельної ділянки (ст. 93 ЗК України), право концесіонера на земельну ділянку (ст. 94 ЗК України)), обмеження прав на землю; б) при набутті і реалізації прав на землю;

в) припиненні прав на землю (хоча в змісті глави знов-таки мова йде про підстави припинення права власності на земельну ділянку); г) захисті прав на землю (але вже перша стаття глави називається «Способи захисту прав на земельну ділянку») тощо. Таким чином, термін «земельні ділянки» застосовується в ЗК України як синонім, що деталізує конкретне процедурне питання, пов'язане із правовим регулюванням земельних правовідносин (оформлення речових прав на земельну ділянку, продаж земельних ділянок, порядок вилучення земельних ділянок). Не тільки в законодавстві, а й в юридичній літературі, а також у судовій практиці поняття «земля» і «земельні ділянки» вживаються як синоніми, тобто не розділяються як самостійні об'єкти.

Панує думка, що «земля» і «земельна ділянка» співвідносяться як ціле та частина. У такому розумінні «земля» виступає загальним об'єктом правовідносин, а «земельна ділянка» – безпосереднім. Земельна ділянка належить до більш загальної категорії «земля», яка, у свою чергу, здатна ділитися на частини (ділянки) і виконувати відповідну функцію [144].

У багатьох випадках, у тому числі й у законодавстві, термін «земля» вживається замість поняття «земельна ділянка», часто можна зустріти «купівля-продаж землі» замість «купівля-продаж земельної ділянки» тощо. Необхідно чітко усвідомлювати, в яких випадках поняття «земля» вживається у своєму основному значенні, а в яких – у розумінні «земельна ділянка». Ототожнення цих понять є неприпустимим спрощенням. Відмінність між ними полягає у тому, що землі є поняттям загальним і визначається здебільшого як об'єкт правової охорони та природне багатство, яке є важливою складовою національної безпеки держави.

У науковій спільноті розгорнулась дискусія, об'єктом якої галузі права є земельна ділянка: 1) одні вчені стоять на позиції, що земельна ділянка (виступає специфічним майном, становить об'єкт цивільного права) взагалі не є об'єктом земельного права [266, с. 69]; 2) інші обстоюють точку зору, що земельна ділянка як об'єкт цивільного права не є об'єктом інших галузей права [140]; 3) треті вважають, що земля, виходячи з положень чинного цивільного законодавства щодо права власності на земельні ділянки, є предметом цивільного права

України [103]. Ми вважаємо, що земельна ділянка як різновид нерухомого майна є об'єктом цивільного права.

Загалом про усталеність речових відносин та їх правового регулювання в сучасній цивілістиці говорити ще не можна. Н. С. Кузнєцова пише, що речові правовідносини розвиваються і ставлять на порядок денний нові проблеми правового характеру. Насамперед, повернення категорії «землі» в цивільно-правовий обіг і реанімація статусу нерухомості як важливого об'єкта цивільного права вимагають провести чітке розмежування в регулюванні приватноправових і публічно-правових аспектів земельних правовідносин. Указане стосується як фіксації, так і охорони прав на об'єкти нерухомості [109, с. 45].

В юриспруденції тривають дискусії і про те, в рамках якого права, земельного чи цивільного, повинні регулюватися майнові відносини, пов'язані із земельною власністю. При регулюванні відносин щодо земельних ділянок спостерігається дуалізм норм цивільного та земельного права. За загальним правилом, норми законодавства співвідносяться між собою як загальні і спеціальні. При наявності спеціальної норми закону загальна норма не може застосовуватися. Якщо виникає колізія норм двох галузей права, діє спеціальна норма. У цьому сенсі можна говорити про пріоритет норм земельного законодавства, коли мова йде про регулювання земельних відносин, споріднених з цивільними правовідносинами [65, с. 54]. Але треба більш чітко розмежовувати сферу дії цивільного та земельного законодавства, щоб предмет їх регулювання не перетинався між собою. Відповідно, необхідно додати до ч. 2 ст. 4 ЗК України щодо врегулювання земельних відносин уточнення: «... крім тих, що врегульовані ЦК України та цивільним законодавством». Це дозволить уникнути багатьох колізій у правовому регулюванні цивільного та земельного законодавства щодо регламентації майнових, передусім, речових відносин із земельними ділянками [122].

Утім, питання пріоритету норм цивільного права при регулюванні відносин щодо земельних ділянок, які реалізуються між рівними суб'єктами, заслуговує на увагу. Можливість застосування деяких інститутів цивільного права

до регулювання земельних відносин, з урахуванням специфіки цих відносин, виникла саме тому, що земля була та є майном [136, с. 42]. Вважаємо правильною тезу С. В. Губарєва про те, що цивільне право повинно регулювати суспільні відносини, об'єктом яких є земля як нерухоме майно, а до сфери дії земельного права необхідно віднести регулювання суспільних відносин, об'єктом яких є земля як головне багатство держави та природний ресурс [45, с. 9]. Отже, головним з цивілістичної точки зору є те, що земля – це різновид нерухомого майна і на неї поширюється відповідний режим, а також правове регулювання права власності на нерухоме майно та інші речові права, норми про здійснення правочинів з цим нерухомим майном. Таким чином, земельні ділянки з точки зору цивільного права є нерухомим майном і відповідно до цього підпадають під цивільно-правове регулювання, що стосується в першу чергу речових прав на них та укладення правочинів. При цьому земельне законодавство може вносити уточнюючі критерії в ці інститути відповідно до специфіки земельно-правового регулювання [122].

Щодо визначення меж застосування норм цивільного законодавства в земельних відносинах зауважимо, що цивільне і земельне право базуються на принципово різних правилах правового регулювання майнових відносин. Так, цивільне право базується на забезпеченні свободи здійснення майнових прав, земельне – на забезпеченні раціонального використання та охорони землі як основи життя і діяльності суспільства [37, с. 18].

З огляду на закріплені у ст. 1, 9 ЦК України приписи щодо співвідношення норм цивільного та земельного законодавства, для регулювання суспільних відносин щодо земельної ділянки у сфері здійснення такого права мають бути застосовані норми відповідних глав ЦК України.

Питання співвідношення правового регулювання ЦК України та ЗК України має важливе практичне значення. Різні аспекти регулювання приватних майнових відносин, об'єктом яких виступає земельна ділянка, зокрема з огляду на співвідношення цивільного та земельного законодавства України були предметом дослідження багатьох науковців, зокрема Р. І. Марусенка [131], В. В. Цюри [283].

На основі нормативно-правового порівняння статей ЗК України та ЦК України можна дійти висновку про тотожність значної їх кількості у частині регулювання майнових відносин, об'єктом яких є земельні ділянки. Так, закріплені загальні засади правового регулювання майнових відносин у статтях 373–378 ЦК України (щодо права власності на землю (земельну ділянку)) продубльовані у статтях 78–91 ЗК України (щодо права власності на землю). При цьому зауважимо, що ЦК України містить більш точну назву глави «Право власності на землю (земельну ділянку)», де зазначено загальні положення регулювання відносин власності щодо досліджуваного об'єкта. Отже, законодавець не обмежив предмет правового регулювання вищезазначених кодексів, наслідком чого є закріплення однакових за змістом та правовою суттю правових норм у різних кодексах.

Колізійна норма ст. 9 ЦК України розрахована на те, що норми відповідних актів галузевого законодавства є спеціальними нормами за критерієм об'єкта правовідносин внаслідок того, що врегульовують вузьку сферу суспільних відносин порівняно з ЦК України. За таких обставин колізійна норма ст. 9 ЦК України відтворює положення колізійного принципу *lex specialis*, який передбачає пріоритет спеціальної норми над загальною нормою. Однак у нашому прикладі норми ст. 377 ЦК України та ст. 120 ЗК України не можуть бути співвіднесені як загальна і спеціальна норма, адже за обсягом правового регулювання вони є тотожними (обидві врегульовують питання переходу права власності на земельну ділянку при купівлі житлового будинку).

У ч. 1 ст. 9 ЦК України передбачено, що положення цього кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сфері використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. Отже колізійна норма ст. 9 ЦК України встановлює пріоритетне застосування норм ЗК України у разі колізії з нормами ЦК України.

У правовій доктрині виділяють такі ознаки земельної ділянки, що мають ключове значення для визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин: просторова сфера; поверхневий (грунтовий шар), рослини, надра,

в тій мірі, в якій їх використання дозволено законодавством; непереміщуваність і неспоживаність; товарність; простий чи складний індивідуально-визначений об'єкт; встановлений правовий режим [257].

Зазначення термінів «об'єкт цивільних прав» і «об'єкт цивільних правовідносин» не є тотожним, оскільки «об'єктом цивільних правовідносин» виступає поведінка учасників, а «об'єктом цивільних прав» матеріальні та нематеріальні блага [60, с. 43]. При цьому зазначимо, що коли в сучасному законодавстві мова йде про землю як про об'єкт цивільних прав, під ним мається на увазі не якась абстрактна частина земної поверхні або ґрунтового шару, а конкретна земельна ділянка або її частина.

До числа юридично значимих ознак об'єктів цивільних прав вважаємо за можливе віднести: здатність об'єкта задовольняти матеріальні та нематеріальні потреби суб'єктів цивільних правовідносин (корисність об'єкта), яка є основною внутрішньою, іманентно властивою ознакою об'єкта; дискретність об'єкта, тобто його кількісне і якісне відокремлення від інших об'єктів; системність об'єкта, тобто знаходження об'єкта в системному зв'язку з іншими об'єктами цивільних прав.

Серед зовнішніх ознак об'єкта цивільних прав необхідно виділити: а) юридичну прив'язку об'єкта, тобто юридичний зв'язок об'єкта з суб'єктами цивільних правовідносин, який визначається об'єктивним правом; б) установлений правовий режим об'єкта, що виражається в сукупності об'єктивних правових положень, які закріплюються нормами цивільного права (дозволів, заборон і приписів), і суб'єктивно-правових домагань (претензій, зазіхань) учасників цивільних правовідносин (їх законних інтересів, прав і обов'язків) щодо певного об'єкта [113].

Узагальнюючи розглянуте вище, можна зробити висновок, що до складових земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин відносяться: поверхневий (ґрунтовий) шар в межах цієї ділянки; простір, що є над і під поверхнею ділянки; водні об'єкти, ліси та багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Земельна ділянка – це правова категорія, яка надходить до цивільного обороту як об’єкт цивільних прав в результаті вчинення щодо неї юридично значимих дій, як-то: встановлення її меж, оцінки, присвоєння індивідуального кадастрового номеру тощо. Отже, об’єктом цивільних прав може бути лише частина землі (земельна ділянка), яка має індивідуально визначені і зафіксовані ознаки.

Земельна ділянка виступає об’єктом цивільних правовідносин, тобто на неї спрямовані права й обов’язки учасників цивільних правовідносин.

З формальної точки зору земельна ділянка підпадає як під законодавче визначення речі (згідно зі ст. 179 ЦК України – предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов’язки), так і під визначення майна (згідно зі ст. 190 ЦК України – окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов’язки). Термін «майно» походить від дієслова «мати» [62, с. 358]. Тобто етимологічно майно – це те, що можна мати. У правовій доктрині наводяться численні аргументи проти визнання землі майном. Наприклад, Н. І. Титова вказує, що землі – це природний об’єкт, не створений працею людини, а, отже, він має не лише економічну, але й екологічну цінність [267, с. 11]. Існує думка, що землі істотно відрізняються від майна як об’єкта правових відносин, виходячи із особливостей обліку земель та обмеженого кола суб’єктів права власності на землю [102, с. 127]. Між тим зазначені аргументи лише вказують на специфіку землі як об’єкта правового регулювання, проте не спростовують належності земельної ділянки до категорії майна.

Слід згадати й про те, що в науці триває дискусія і щодо визначення землі як речі. Наприклад, А. М. Мірошніченко вказує, що під поняття речі не може підпадати земля як частина навколишнього середовища [144]. О. Г. Бондар, навпаки, зазначає, що земельна нерухомість не має принципово важливих особливостей, які дозволяють відокремити її від речей [21, с. 317]. Д. В. Шорников розрізняє землю як природний ресурс і землю як майно, але обидві ці категорії є об’єктом цивільно-правового і публічно-правового

впливу [288]. Вважаємо, що слід підтримати останню точку зору, оскільки земля – це одночасно і об’єкт приватних прав, і об’єкт прав публічних.

Стаття 181 ЦК України відносить земельні ділянки до нерухомих речей, а отже – до майна. Вважаємо, що земельна ділянка є річчю особливого роду та специфічним різновидом нерухомого майна. Як об’єкту цивільних правовідносин земельній ділянці притаманні такі юридичні властивості, які дозволяють охарактеризувати її як річ:

1. Оборотоzdатність.

Статика цивільно-правових відносин визначає юридичне закріплення земельної ділянки за тими чи іншими суб’єктами на різних правових титулах. Динаміка цивільно-правових правовідносин характеризує оборот земельних ділянок, тобто зміну правовласників.

Загальне положення про оборотоzdатність об’єктів цивільних прав сформульовано в ч. 1 ст. 178 ЦК України: об’єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід’ємними від фізичної чи юридичної особи.

Оборотоzdатність – це здатність відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку універсального правонаступництва (наприклад, спадкування). Із змісту ч. 4 ст. 373 ЦК України випливає, що власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.

Отже, земельні ділянки можуть відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід’ємними від фізичної чи юридичної особи відповідно до її цільового призначення.

У зв'язку зі здатністю задовольняти потреби особи земельна ділянка має як споживчу, так і мінову цінність для свого власника. Вона також може бути товаром, тобто здатна знаходитися в обороті.

Земельні ділянки мають особливий режим оборотоздатності, відмінний від інших об'єктів цивільних правовідносин, оскільки знаходження земельних ділянок в цивільному обороті допускається лише у випадках і в межах, встановлених спеціальним (природоресурсним) законодавством, наприклад, ч. 4 ст. 84 ЗК України. Також земельні ділянки належать до тих видів об'єктів цивільних прав, які а) можуть належати лише певним учасникам обороту, б) перебування яких в обороті допускається за спеціальним дозволом чи обмежене в інший спосіб (об'єкти, які обмежено оборотоздатні), визначаються у порядку, встановленому законом [106].

2. Віднесення законом земельних ділянок до нерухомого майна.

Необхідно зупинитись на критеріях, що дозволяють розглядати земельну ділянку як нерухомість. Аналіз законодавства та доктрини дозволяє виділити сутнісні ознаки земельної ділянки як об'єкта нерухомості: 1) наявність просторової сфери, тобто територіальних меж, місця розташування та площі; 2) встановлення правового режиму земельної ділянки, тобто її цільового призначення (категорії земель) і порядку дозволеного використання; 3) визнання її індивідуально конкретизованим об'єктом, у тому числі об'єктом прав; 4) непереміщуваність і неспоживність, що притаманні об'єктам нерухомості; 5) товарність, здатність бути об'єктом майнового обороту з урахуванням категорії земель; 6) наявність поверхневого (грунтового шару), рослин, надр в тій мірі, в якій їх використання дозволено законодавством [257].

Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав виступає нерухомою річчю, територіально визначеною частиною поверхневого шару кори планети [37, с. 8]. Оскільки земельні ділянки належать до нерухомого майна, то обов'язковій державній реєстрації підлягає право власності на земельну ділянку, його обмеження, перехід і припинення. Це зазначено, наприклад, у ч. 3 ст. 191 ЦК України (права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які

входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно) або у ч. 2 ст. 402 ЦК України (земельний сервітут (як вид речових прав на чуже майно) підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно).

3. Індивідуальна визначеність.

Індивідуально визначені речі відрізняються конкретними, тільки їм притаманними характеристиками. По-перше, індивідуальна визначеність земельної ділянки впливає з ч. 3 ст. 373 ЦК України, в якій вказується на те, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки. По-друге, земельні ділянки не створюються працею людини, вони виділяються, формуються із землі як неспоживного природного ресурсу. По-третє, індивідуалізація земельної ділянки здійснюється за допомогою землеустрою та кадастрового обліку. По-четверте, земля, яка є природним ресурсом, надає можливість задовольняти потреби людини завдяки притаманним їй властивостям, що дає підстави визнати її об'єктом господарювання, об'єктом цивільних правовідносин, земельних правовідносин тощо. Таким чином, законодавець визначає земельну ділянку як індивідуалізовану частину землі.

4. Можливість належності земельної ділянки як до подільних, так і до неподільних речей.

Досліджуючи класифікацію об'єктів цивільних правовідносин і місце земельних ділянок серед інших об'єктів цивільних правовідносин, доходимо висновку, що земельні ділянки належать до категорії речей, які можуть бути подільними і неподільними. Подільною є земельна ділянка, що може бути розділена на частини, кожна з яких утворює самостійну земельну ділянку. Її дозволене використання може здійснюватися без переводу її до складу земель іншої категорії, за винятком випадків, встановлених законами. Так, наприклад, зі змісту ч. 2 ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство» [230] випливає: якщо фермерське господарство успадковується двома або більше спадкоємцями, то земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться

хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону.

5. Неспоживність.

Неспоживність означає властивість речі бути здатною до використання довгий час за призначенням, не втрачаючи свої споживні якості або втрачаючи їх поступово. Властивість неспоживності не залежить від волі контрагентів, а зумовлюється призначенням речі в обороті. Ця ознака надає можливість земельній ділянці бути об'єктом договорів, зокрема договору оренди.

6. Наявність правового зв'язку з іншими об'єктами як складовими земельної ділянки.

Відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, 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.

По відношенню до природних об'єктів, що перебувають у складі земельної ділянки і які є приналежностями, земельна ділянка виступає головною річчю. Як об'єкти цивільних прав серед природних ресурсів в першу чергу повинні розглядатися земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти, лісові ділянки, об'єкти тваринного світу і повітряні об'єкти. За своїми внутрішніми і зовнішніми властивостям вони повинні бути віднесені до таких об'єктів цивільних прав як речі.

Таким чином, земельна ділянка кваліфікується як річ, що може бути оборотоздатною, нерухомою, індивідуально визначеною, подільною і неподільною та неспоживною.

Що стосується частини земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільного права, то його виділення пов'язане з існуванням обмежених речових прав на нього (наприклад, у зв'язку з розташуванням на ній будівлі, споруди або іншої нерухомості, що належить не власнику земельної ділянки).

Земельна ділянка може бути об'єктом як речово-правових, так і зобов'язально-правових відносин.

Речові правовідносини – це правовідносини, які фіксують статику майнового становища суб'єктів. Зобов'язальні правовідносини – це правовідносини, які опосередковують динаміку майнових відносин з передачі майна, виконання робіт, надання послуг [276, с. 36]. Отже, речовими правовідносинами, об'єктом яких є земельна ділянка, виступають відносини власності, відносини, до змісту яких входять речові права на чуже майно, правовідносини, що виникають на підставі договору про іпотеку земельної ділянки. А зобов'язальні правовідносини виникають у разі укладання договорів щодо земельної ділянки, а також у разі пошкодження цього об'єкта цивільних прав [45, с. 9].

До основних речових прав належать: право власності та права на чужі речі. У системі речового права право власності є основним інститутом.

Оскільки земельні ділянки належать до об'єктів, перебування яких в обороті допускається, то безпосередньо в законі необхідно визначити випадки допущення оборотоздатності землі шляхом вчинення різних правочинів: купівлі-продажу, застави, дарування тощо. Г. А. Волков, А. К. Голиченков, О. М. Козир вважають, що «під обігом землі» розуміється сукупність угод із землею (земельною ділянкою, частиною земельної ділянки, земельної часткою, правами на землю, зокрема, спадкуванням за законом, правонаступництвом юридичних осіб, набувальною давністю). У зв'язку із переходом до ринкової економіки поняття «ринок землі» та «обіг землі» стали різними за обсягом: перше поняття ширше другого і включає крім системи правочинів із землею ще і забезпечувальні механізми й інфраструктуру [35, с. 50].

Об'єктами ринку земель слід вважати зареєстровані відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [193] речові права на земельні ділянки, щодо яких відсутні обмеження або заборона на розпорядження, які встановлені відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, місцевого самоврядування,

їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених Конституцією України, ЗК України та іншими законодавчими актами.

Об'єктами ринку земель можуть бути: а) речові права на земельні ділянки: право власності на земельну ділянку; право на частку у спільній частковій власності на земельну ділянку; б) речові права на чужі земельні ділянки: право володіння та користування земельною ділянкою (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Суб'єктами ринку земель є особи, що можуть відчужувати речові права на земельні ділянки, та особи, що можуть набувати речові права на земельні ділянки відповідно до Конституції України, ЗК України та інших законодавчих актів.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її оформлення та державної реєстрації права власності на неї. Тобто об'єктом цивільних правочинів земельна ділянка стає лише після внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Причому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

ЦК України безпосередньо не передбачає ні форм власності у юридичному значенні, ні форм власності у її економічному значенні, але водночас визначає правовий режим власності з урахуванням її суб'єктного складу. Зауважимо, що поняття «правовий режим земель» відображає специфічний характер правового регулювання використання і охорони земель. Саме земля, як задекларовано у ст. 14 Конституції України, є основним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною держави.

У правознавчій літературі під правовим режимом розуміють також встановлений правовими нормами: а) порядок та умови використання за цільовим призначенням земель усіх категорій і форм власності на землю; б) забезпечення та охорону прав власників землі і землекористувачів; в) здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням

землі і додержання земельного законодавства, ведіння земельного кадастру, проведення землеустрою, моніторингу землі, внесення плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства [240, с. 385; 37, с. 15]. При визначенні правового режиму земель доцільно враховувати і те, що він встановлюється нормами земельного законодавства, адже саме акти земельного законодавства містять правові приписи, спрямовані на врегулювання порядку використання та охорони земель [11, с. 188].

Цивільно-правовий режим земельної ділянки та цивільний оборот – категорії взаємозалежні, у зв'язку з чим під цивільно-правовим режимом земельної ділянки слід розуміти сукупність (систему) правил, що визначають місце земельної ділянки у сфері цивільно-правового регулювання, зумовлених економічним чинником належності земельної ділянки певному суб'єкту і можливістю знаходження ділянки в цивільному обороті, встановлених в результаті застосування конкретних способів та засобів цивільно-правового впливу [68].

Разом із формами права власності виокремлюють види права власності, зокрема: а) право особистої та спільної власності (право спільної часткової власності та право спільної сумісної власності); б) право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном тощо [276, с. 187].

Якщо визначати земельну ділянку як об'єкт права власності, то до базових елементів, що ґрунтуються на природних якостях землі, за ЗК України додаються специфічні ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності за ЦК України. Об'єктом права власності на землю є частина земної поверхні, абстрагована від інших природних ресурсів, які на ній можуть бути розташовані (ліси та інші насадження, водні об'єкти).

Земля є специфічним об'єктом права власності, оскільки відповідно до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, у межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

Якщо розглядати цивільно-правовий зріз юридичної категорії “земля”, то відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку поширюється на простір над та під поверхнею ділянки, на висоту і на глибину, необхідні для зведення будівель і споруд. Право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а й на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе не лише «земну поверхню», а й відповідний простір, необхідний для будівництва будівель і споруд. Земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда, будова) можуть бути самостійними об’єктами права. При цьому будівля (будинок) може бути складовою частиною земельної ділянки як об’єкта права власності та окремим об’єктом права власності.

Між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) законодавчо закріплений тісний правовий зв’язок, який виражається в такому:

1) для виникнення прав на будівлю (споруду) необхідна наявність прав на земельну ділянку, що знаходиться під будівлею (спорудою).

Так, власник земельної ділянки, якщо він згоден із зведенням на його земельній ділянці іншою особою об’єкта нерухомості та подальшим придбанням цієї особою права власності на цей об’єкт, повинен передати такій особі правомочність користування земельною ділянкою або його частиною, що знаходиться під цим об’єктом. Дана правомочність буде елементом або речових, або зобов’язальних прав.

Можливість належності земельної ділянки, її частини, розташованих на ній будівлі, будинку, споруди на тому чи іншому титульному праві залежить від того: а) який саме суб’єкт правовідносин є власником земельної ділянки і б) який саме суб’єкт є власником будівлі, будинку, споруди. Якщо власником споруди і власником будівлі виступають приватні особи, то в такому разі випадку режим обігу буде забезпечуватися нормами зобов’язального права (право оренди, право безоплатного користування). Якщо власником земельної ділянки виступає

державна або територіальна громада, то до зобов'язальних прав додаються і обмежені речові права;

2) при включенні даних об'єктів до цивільного обороту доля даних об'єктів вже підпорядкована дії двох принципів: принципу слідування, відповідно до якого земельна ділянка слідує за долею розташованої на ній будівлі, споруди, і принципу збереження прав на будівлю, споруду при переході прав на земельну ділянку.

Якщо власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки, то в такому разі будинок буде окремим об'єктом відносин власності, якщо він збудований на чужій земельній ділянці, наданій їй власником у користування іншій особі для будівництва на ній житлового будинку та інших споруд і будівель (при встановленому правовому режимі суперфіція).

Специфічним об'єктом права власності як одного з видів нерухомого майна є підприємство як єдиний майновий комплекс, яке знаходиться на земельній ділянці. При цьому земельна ділянка, на якій розташована хоча б одна з будівель (споруд), які утворюють даний комплекс, повинна бути обов'язковим елементом комплексу нерухомого майна. Рухомі речі як такі не можуть визнаватися елементами комплексу нерухомого майна, оскільки при приєднанні до однієї з нерухомих речей, що утворюють комплекс нерухомого майна втрачають свою індивідуальність, «розчиняючись» в ній [53].

Отже, об'єкти нерухомості, до яких можна віднести будівлі (споруди, будови) й підприємство як єдиний майновий комплекс, міцно пов'язані із земельною ділянкою, у сукупності з якою становлять єдиний об'єкт права, а суспільні відносини з приводу нього регулюються цивільним та земельним законодавством.

Як було показано вище, земельна ділянка як об'єкт права власності характеризується низкою специфічних ознак, що зумовлено її особливою природою. У зв'язку з тим, що в цивільному законодавстві відсутнє визначення земельної ділянки як об'єкта права власності, а вказується лише, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави

(ч. 1 ст. 373 ЦК України), пропонується авторське визначення поняття земельної ділянки як об'єкта права власності, яке доцільно внести до ст. 373 ЦК України. Земельна ділянка як об'єкт права власності – це індивідуально визначена, виділена в натурі (на місцевості) частина земної поверхні, яка включає простір над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, має встановлені межі і місце розташування, розрізняється за своїм цільовим призначенням та правовим режимом, на яку власник має зареєстровані права володіння, користування і розпорядження.

Суб'єкти права власності на земельну ділянку визначені у ст. 374 ЦК України. Ними є фізичні особи (громадяни України, особи без громадянства, іноземці), юридичні особи (України та інших держав), держава Україна, територіальні громади, іноземні держави, міжнародні організації. Правовий статус кожного із суб'єктів права власності на земельну ділянку характеризується певними особливостями. Ці особливості обумовлені, по-перше, належністю суб'єктів до публічної чи приватної сфери суспільних відносин, по-друге, видами земель як об'єктів права власності, по-третє, порядком реалізації правомочностей конкретним власником земельної ділянки [281, с. 389]. Право власності на землю (земельну ділянку) може набуватися виключно відповідно до закону. При здійсненні права власності на земельну ділянку особа (суб'єкт) має дотримуватися меж здійснення права власності. Власник може володіти, користуватись та розпоряджатись земельною ділянкою на власний розсуд, окрім випадків, що прямо передбачені законом.

Підсумовуючи, зазначимо, що земельна ділянка як річ особливого роду та специфічний різновид нерухомого майна стає об'єктом цивільного права виключно з моменту її оформлення та державної реєстрації права власності на неї. Саме таким чином на неї поширюється відповідний правовий режим нерухомого майна. Земельні ділянки підпадають під цивільно-правове регулювання, а земельне законодавство може вносити уточнюючі критерії до нього відповідно до специфіки земельно-правового регулювання.

1.2. Розвиток правового регулювання обмежень права власності на земельну ділянку

Право власності як інститут врегулювання відносин між людьми виник ще до утворення держави і протягом всієї історії цивілізації залишався основою приватного права, від якого залежав розвиток економічних і гуманітарних процесів у суспільстві. У будь-якій правовій системі право власності посідає центральне місце, визначаючи характер усіх інших інститутів приватного права. Завданням інституту права власності протягом всіх історичних періодів було врегулювання конфлікту інтересів і встановлення справедливого балансу між різними індивідами та соціальними групами в умовах обмеженості матеріальних ресурсів через відносини «привласнення» матеріальних благ конкретними суб'єктами [256].

Основні етапи розвитку правового регулювання обмежень права власності на земельну ділянку можна поділити на такі періоди: стародавні часи, доба Римської імперії, Середньовіччя; становлення Російської імперії (до початку ХХ ст.); радянська доба (1917–1990); постсоціалістичних трансформацій (1990–2004); сучасний. Розглянемо ці періоди й виявимо специфіку, особливості та правову природу обмежень права власності на земельну ділянку.

Отже, стародавні часи починаються з первіснообщинного періоду в якому права власності ще не існувало, оскільки основою виробничих відносин була спільна власність на засоби виробництва. Звідси випливала необхідність колективної праці, спільної власності на землю та інші засоби виробництва, так само як і на продукти праці. Виникнення права власності бере початок зі становлення рабовласницького ладу, коли відбулося зародження держави і права [51, с. 5].

У першій половині III тис. до н. е. у зв'язку з розвитком сільського господарства і ремесел починається розпад первісної общини, поступово розвивається рабовласництво за рахунок військовополонених, боржників, злочинців. У сільському господарстві Стародавнього Шумера основними

виробниками були дрібні землероби. У Шумерському царстві власність на землю існувала у трьох формах: одна частина землі перебувала у власності територіальних громад і в її межах передавалася в індивідуальне користування та володіння великим сім'ям, могла продаватися і купуватися; значна частина земель перебувала в царському володінні і віддавалася державним чиновникам на «харчування»; третя частина землі була основою храмового господарства [84].

Генеza давньоримських правових учень про власність виростає з відносин рабовласництва. Якщо вчення про власність посідає центральне місце в будь-якій правовій системі, то в центрі римського вчення про власність знаходиться власність на раба, так само як у центрі феодальної власності знаходиться власність на землю (і взагалі права на землю), а в центрі буржуазної власності – приватна власність на засоби виробництва [170, с. 128].

Особливий інтерес становлять обмеження права власності, визначені римським правом. Обмеження та обтяження були відомі ще класичному римському праву. Так, про обмеження права власності йдеться в Дигестах Юстиніана, складених у VI ст. н. е. Власники приватних доріг у певних випадках повинні були надавати їх «для всіх і кожного». Аналогічний режим поширювався на ріки. Власник будівлі повинен був залишати навколо неї вільний простір у 2,5 фути шириною для запобігання пожежам (фрагмент 5 титулу 13 книги 47 Дигест). Існували правила щодо форми будівель, встановлювався обов'язок підтримання їх у пристойному та справному вигляді (фрагменти 46 та 58 титулу 2 книги 39 Дигестів) [19, с. 121].

У римському праві встановлювалися межі власності окремих осіб із тим, щоб не заважати іншим власникам і надати можливість їм співіснувати, тим самим забезпечуючи суспільні інтереси. Закони XII Таблиць встановлювали обмеження прав власника земельних ділянок щодо сусідів: власник зобов'язаний був через день допускати на свою ділянку сусіда для збирання плодів, що впали з сусідньої ділянки; щоб зрізати гілки, які звисають від сусіда до 15 футів, або зрубати дерево, що пустило корені на його ділянку; допускати за певну винагороду прохід через свою ділянку до місць поховання тощо [12].

У наш час обмеження та обтяження зустрічаються і в континентальній, і в англосаксонській системах права [116]. Основною причиною появи обмежень права власності в Давньому Римі стала необхідність охорони конкуруючих прав інших осіб, перш за все сусідів власника, а також суспільних інтересів [153, с. 6].

На думку римських юристів, власники щодо належного їм майна повинні діяти таким чином, щоб не допускати *imissio* (введення) в майно інших осіб. «*In suo alii hastenus licet, quatenus nihil in alienum inmittat*», тобто на своїй ділянці можна робити все за умови, що ніщо не потрапить на чужу ділянку [114, с. 210]. З цього В. І. Курдиновський робить обґрунтований висновок, що потрапляння на чужу ділянку не впливає з права власності, бо воно вже є не пануванням у себе (*in suo*), а пануванням у межах влади іншого, а межі права власності визначаються межами об'єкта права власності. Право власності є владою лише над своєю, а не над своєю та в певному відношенні над чужою річчю [112, с. 12-13]. Таким чином, право власності на земельну ділянку є юридично забезпеченою можливістю власника на власний розсуд вчиняти щодо неї будь-які дії, якщо інше не передбачено законом.

У період феодалізму основним об'єктом права власності була земля. В умовах авторитарних політичних режимів того періоду інститут права власності не отримав істотного розвитку. Протягом століть феодальне право обходилося без спеціального терміна, що означає право власності. У найбільш розвиненій у правовому відношенні Німеччині відповідна термінологія з'явилася лише в XIII–XIV ст.

Особливі труднощі для середньовічних юристів викликала проблема феодальної земельної власності, яка полягала в тому, що реальні суспільні відносини складалися таким чином, що правомочності щодо одного і того ж земельного масиву належали принаймні двом, а в переважній більшості випадків – цілій низці представників панівного класу, з числа яких особа, яка знаходилась на нижчому щаблі феодальної ієрархічної драбини, була фактичним володарем землі, а отже, і селян, прикріплених до неї. Але водночас, отримавши землю від свого сеньйора, вона не тільки була зобов'язана перед ним особистими

повинностями, а й обмежувалася у праві розпорядження землею, якщо і її сеньйор не мав цього права в повному обсязі [81].

Таким чином, на відміну від класичного римського права з чітким поділом речових прав на право власності та право на чужу річ, у феодальному суспільстві мали місце різні форми обтяженої власності.

Власник права мав можливість лише обмежено користуватися річчю (зокрема, земельною ділянкою) в певних межах. Ці межі були обумовлені необхідністю недопущення втручання у права іншого носія, теж пов'язаної з обмеженням власності на ту ж річ [264, с. 93].

У цей період отримала розвиток теорія розділеної власності, яка була створена глосаторами – професорами римського права, що виступали в ролі теоретиків права власності періоду Середньовіччя. Виникнення цієї теорії було зумовлено необхідністю розподілу інтересів різних уповноважених суб'єктів щодо земельних ділянок.

Уже в “Руській Правді” знайшло відображення зміцнення феодальної власності на землю. Так, у давній частині цього пам'ятника – “Правді Ярослава” – за знищення огорожі, переорювання межі або перегороджування межі двору дерев'яним парканом установлювався штраф у розмірі 12 гривень (ст. 72). За незаконне користування чужим майном стягувався штраф у сумі 3 гривні (ст. 33).

Оскільки нарівні з “Руською Правдою” ще застосовуються норми звичаєвого права, які мали переважно усну форму, то логічно допускати існування способів набуття права власності, що виходять за межі правового регулювання “Руської правди” [291, с. 228]. Як стверджував І. Є. Енгельман, поняття про межі поземельної власності отримало початок лише тоді, коли, з поступовим примноженням родів і поселень, відбулось їх зближення одне з одним. А зіткнення людей в одночасному користуванні одним і тим самим предметом ставало все частішим, що призвело до необхідності розмежування поземельних ділянок [290, с. 7].

У Київській Русі приватна власність на землю вже в першій половині XI століття досягла високого ступеня свого розвитку, про що свідчать норми

«Руської правди» у короткій редакції, які забороняли порушувати межові знаки. На відміну від Київської Русі, у Чеському та Угорському королівствах право власності на землю належало тільки королеві та феодалам. Лише після революційного руху гуситів (1419–1434) цього права набули і міщани. На українських землях право власності на землю стало належати виключно шляхті з 1588 р. внаслідок прийняття III Литовського Статуту [38, с. 16].

У 1557 р. відбулося масштабне реформування відносин власності у Великому князівстві Литовському у зв'язку з прийняттям Устава на волюки й наступними змінами до нього. Як зазначає В. Є. Рубаник, по суті ліквідовувалося історично оформлене селянське землеволодіння, а посполиті остаточно позбавлялися права вільно розпоряджатися землею [234, с. 20].

У Судебнику 1497 р. містилося встановлення деяких обов'язків щодо чужого майна. Повне право власності на вотчини і неповне на маєтки було закріплене в Соборному Уложенні 1649 р. Терміни «власність» і «право власності» з'явилися лише у XVIII ст. при Катерині II в її Наказі генерал-прокурору 1767 р. та її ж Маніфесті 1782 р. [88, с. 23–24]. Відсутність спеціального терміну, звичайно, не означала відсутності самого інституту права власності. Термін «власність» у стародавній час був відомий, відсутність встановлених юридичних понять права власності була підмінена їх описовими виразами: «моя земля», «твоя земля» тощо [242, с. 524–525].

Суспільні відносини періоду Київської Русі вже регламентувалися поняттям «особистий сервітут», згідно з яким «заслужена особа» отримувала земельну ділянку, але не у власність, а для життєвого (довічного) користування без права передання нащадкам.

Перші згадки про земельні сервітути містяться у Книгах Законних, які були поширеним джерелом права на Україні у XIII–XIV століттях. У тексті йдеться про право землевласника допускати чи забороняти протікання води з чужого млину по своїй землі (гл. 84 Землеробського закону) [144].

Сервітути виконували свою роль у період переходу від кріпосництва (існувало з часів Київської Русі) до капіталістичних відносин, і їх доцільно

сприймати як тривале, але все ж таки тимчасове явище, коли йшлося про конкретного селянина, який природно мав намір стати господарем землі, яку він обробляв [284, с. 8]. При цьому сервітут того часу не був досконалою і перспективною формою відносин, оскільки мав тимчасовий характер.

За часів Київської Русі існували два види сервітутів, за якими передбачалися певні перешкоди у користуванні земельною ділянкою: земельний сервітут, який включав право землевласника допускати чи забороняти будь-які дії (наприклад, вже згадане протікання води з чужого млину) по своїй землі; та особистий сервітут, за яким передавалася земельна ділянка не у власність, а в так зване довічне користування без права передання нащадкам.

Варто зазначити, що й у дореволюційному законодавстві Росії був відомий такий інститут обмежень, як похідні права від права власності. Аналіз праць дореволюційних цивілістів свідчить, що серед вчених не було єдиної думки щодо таких категорій, як «межі права власності» та «обмеження права власності». Ці протиріччя визначені в роботі В. І. Курдиновського. Вони полягають у тому, що окремі норми дореволюційного цивільного права тлумачилися одночасно як право власності та як обмеження права власності [89, с. 19]. Обмеження права приватної власності перейняли основні риси давньоримських обмежень, а в окремих аспектах набули іншого характеру. Зокрема, обмеження права приватної власності зумовлювалися вже не тільки охороною прав окремих осіб, й, насамперед, необхідністю охорони загального блага всіх членів суспільства, що дозволяє говорити про соціальне спрямування таких обмежень. Крім того, обмеження права приватної власності набули чіткого розмежування за підставами встановлення: 1) охорона прав та законних інтересів усіх членів суспільства; 2) охорона прав та законних інтересів визначених осіб [153, с. 6].

Право власності за ст. 423 т. X Зводу Законів Російської імперії вважалось повним, якщо в межах, установлених законом, володіння, користування і розпорядження поєднувалися із закріпленням майна за однією особою або в одному стані осіб, без будь-якої сторонньої участі. Зміст права власності виключав будь-яку участь сторонніх осіб – за правом повної власності на землю її

власник має право на всі добутки на її поверхні, на все, що знаходиться в її надрах, на води, які знаходяться в її межах, і на всі її приналежності. Влада власника, як це впливало із законодавства, не виходила за межі кордонів земельної ділянки [89, с. 19].

Як бачимо, обмеження права приватної власності у дореволюційний період в окремих аспектах набули іншого характеру, ніж у період Римської імперії. Вони зумовлювалися насамперед необхідністю охорони загального блага всіх членів суспільства, внаслідок чого набували соціального спрямування. Через це правом власності власники земельних ділянок користувалися досить обмежено.

Проблема визначення меж права власності в цивілістичній літературі протягом XIX ст. – початку XX ст. з багатьох причин не втрачала своєї актуальності. В. П. Грибанов пов'язував її з існуванням приватної власності та потребою панівного класу вирішувати питання про межі правового і фактичного панування стосовно майна в суспільстві [44, с. 18]. Однак проблеми обмеження права власності не отримали належного дослідження в юридичній науці того часу.

У радянський період за положеннями ЦК СРСР 1922 р. система речових прав складалася із права власності, застави та права забудови. Встановлення сторонами видів речових прав, які не були зазначені у законі або не були змішаними, не відповідало загальним засадам і змісту цивільного законодавства. У цьому і полягала замкненість системи речових прав [96].

ЗК СРСР 1922 р. регулював публічне право землекористування, яке не розглядалося ні як речове, ні як зобов'язальне. Об'єктивне виділення на той момент земельного права як окремої галузі викликало безперервну суперечку про співвідношення норм цивільного та земельного права при регулюванні відносин щодо земельних ділянок, яка не закінчується й до сьогодні [257].

З розвитком суспільства, особливо в другій половині XX ст., відбувається кількісне і якісне зростання суб'єктів власності, збільшується їхня різноманітність. На перших порах капіталізму, вільної конкуренції абсолютно переважав індивідуальний власник капіталу. Однак у першій половині XIX ст. відбувається значне поширення акціонерного капіталу і поряд з індивідуальними

власниками виникли колективні власники – акціонери. З розвитком капіталу посилюється роль держави як суб'єкта власності.

При цьому державна власність на землю в радянський період була монопольною [96]. На той час намітилася тенденція звуження права приватної власності та введення численних обмежень у спільних інтересах. Радикальна спроба змінити суть права власності – повністю відмовитися від приватної власності в інтересах суспільства – була зроблена в СРСР пізніше шляхом створення соціалістичної моделі права власності, домінуюче положення в якій займала державна власність [255, с. 17].

У цей період деякі вчені наголошували на необхідності обмеження абсолютного права власності у суспільних інтересах. Випадки втручання у право власності та його обмеження постійно розширювалися за рахунок публічно-правового регулювання. Так, наприклад, щодо нерухомих речей (у тому числі земельних ділянок) було введено принцип публічності всіх речово-правових актів на нерухомість з метою охорони прав третіх осіб і стабільності цивільного обороту [176, с. 198].

У ЦК СРСР 1964 р. здійснення закріплених законом прав громадян та організацій погоджувалося із «призначенням цих прав у соціалістичному суспільстві в період будівництва комунізму» (ст. 5). Такий підхід забезпечував визнання державної власності як провідної, право держави на безхазяйні речі, незастосування строку позовної давності до вимог про повернення державної власності й інші переваги інтересів держави та її органів як суб'єктів цивільно-правових відносин порівняно із громадянами [89, с. 20]. У ЦК СРСР 1922 р. і 1964 р. зміст суб'єктивного права власності визначався виключно межами, передбаченими законом, на відміну від сучасного ЦК України, за яким власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

За радянських часів не існувало права приватної власності на землю та її цивільно-правового обороту. В СРСР земля і природні ресурси перебували у виключній державній власності, а регулювання охорони навколишнього

природного середовища, як і управління народним господарством, мало переважно публічно-правовий характер [10, с. 88].

Також у цей період були утиснені можливості громадян при реалізації своїх прав у різних сферах соціально-економічного життя. Так, громадяни могли використовувати належне їм майно лише для задоволення своїх особистих потреб і не могли використовувати його для одержання так званих «нетрудових доходів». А отже, можна стверджувати про наявність максимальних обмежень для радянських громадян у здійсненні права особистої власності [16, с. 5]. З 1917 р. до 1990 р. земля була, як уже зазначалось, винятковою власністю держави і надавалася громадянам СРСР лише у користування – безстрокове (постійне) або тимчасове (короткострокове або довгострокове). Передання землі у користування здійснювалося шляхом відводу на підставі постанови Ради Міністрів УРСР або рішення виконавчих комітетів обласної, районної, міської, селищної та сільської Рад народних депутатів. Постійне користування землею посвідчувалося державними актами на право користування землею; тимчасове – рішенням або актом органу, який ухвалив рішення про передання землі у користування.

ЗК УРСР, чинний з 1970 р. [79], не міг повною мірою регулювати земельні відносини, у зв'язку з чим у 1990 р. був затверджений новий ЗК УРСР від 18.12.1990 р. [76].

У період постсоціалістичної трансформації ЗК України від 18.12.1990 р. поділяв усі землі відповідно до їх цільового призначення на певні категорії, встановлював правовий режим земель і форми права власності на них. Але він не міг вийти за межі Конституції СРСР, в якій було встановлено 10-річний мораторій на продаж земельних ділянок. Вільно дозволялася тільки купівля-продаж землі державою у громадян і, навпаки, – громадянами у держави.

З 1990 р. до 2001 р. право власності на землю існувало в державній, колективній та приватній формах. Крім отримання землі у власність для різних цілей (наприклад, для ведення селянського (фермерського) господарства), у розмірах, встановлених законодавством, громадяни мали право в цей період оформити право власності на землю, раніше надану в користування. Якщо цього

не було зроблено, земля залишалася у володінні на умовах права користування. Отже, громадянин був вимушений переоформляти право власності на землю й мало місце так зване «утиснення його волі».

З 2001 р. існує право власності на землю (форми: приватна, комунальна, державна), право користування (постійне чи термінове – наприклад, оренда), право земельного сервітуту та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).

Відповідно до ч. 2 ст. 14 Закону України «Про власність» від 07.02.1991 р. (який на сьогодні вже втратив чинність), ст. 6 ч. 2 ЗК України 1990 р. громадяни набували право власності на земельні ділянки, у тому числі й у разі одержання їх у спадщину. Стосовно права власності іноземців в українському праві чітко було визначено правило: іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються (ч. 13 ст. 6 ЗК України 1990 р., п. 3 ст. 11 Закону «Про власність») [15, с. 109]. Тобто встановлювалося обмеження щодо обмеження права власності за суб'єктним складом, яке збереглося і на даний момент.

Частиною 2 ст. 17 ЗК УРСР від 18.12.1990 р. (у редакції Закону України від 13.03.1992 р.) передбачалося, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не мають права протягом шести років із часу набуття права власності продавати або в інший спосіб відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передання її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була власникам передана. Отже, як бачимо, мало місце обмеження й у строках щодо відчуження земельної ділянки.

Таким чином, особливого значення інститут права власності набуває саме у період розбудови незалежної Української держави, а розпад Радянського Союзу в 1991 р. сприяв динамічному розвитку цивільного та земельного законодавства, хоча мали місце й обмеження права власності на земельну ділянку, насамперед, це стосувалося суб'єктів і строків набуття права власності на неї.

Чинний ЦК України від 16.01.2003 р. було прийнято через два роки після прийняття ЗК України від 25.10.2001 р., а отже, виникли проблеми теоретичного і

практичного характеру щодо співвідношення та взаємодії норм цивільного та земельного законодавства.

Компаративний аналіз норм ЦК України та ЗК України й інших вітчизняних законів, в яких закріплено положення про співвідношення та взаємодію норм цивільного законодавства із земельним законодавством, забезпечення реалізації конституційних імперативів у частині здійснення права власності Українського народу на землю та інші природні ресурси, набуття і реалізації громадянами, юридичними особами, державою права власності на земельні ділянки, здійснення фізичними та юридичними особами конституційних прав у сфері використання землі й інших природних ресурсів, дає підстави стверджувати, що весь цей пласт законодавства щодо запровадження та встановлення в Україні єдиної юридичної моделі регулювання суспільних відносин у сфері здійснення прав на землю, використання та охорони землі й інших природних ресурсів характеризується відсутністю узгоджених концептуальних засад [165].

Вирішення цих проблем ускладнюється ще й тим, що впродовж 2003–2007 рр. Верховна Рада України ухвалила низку законів з питань правового регулювання земельних і земельно-майнових відносин: «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р. [212], «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. [205], «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. [207], «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р. [216], «Про державний контроль за використанням і охороною земель» від 5 червня 2003 р. [192], «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. [213], «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. [230]. Також було запропоновано ухвалити закони «Про ринок земель», «Про примусове відчуження земельних ділянок права приватної власності», тощо.

Разом з тим у деяких нормативних актах, які регулюють майнові відносини, земельні ділянки визнаються нерухомим майном. Так, зокрема, ч. 1 ст. 181 ЦК України або ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» [181] передбачено, що звернення стягнення на будинок, квартиру, інше приміщення, земельну ділянку, які є нерухомим майном, здійснюється в разі відсутності в

боржника достатніх коштів або рухомого майна. Аналогічні положення містяться у законах України «Про іпотеку» (ст. 1), у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України [197] (п. 3) тощо.

З іншого боку, деякі закони фактично не застосовуються, що породжує невизначеність і неоднозначність. У зв'язку з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» запроваджується нова система державної реєстрації прав на земельну ділянку та правочинів із земельними ділянками. Основним документом, відповідно до якого особа визнається суб'єктом права власності на землю, є Свідоцтво про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку [157, с. 4-5]. При цьому зазначений нормативний акт, визначивши правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав і віднесши до об'єктів нерухомого майна земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього призначення, фактично прирівняв реєстрацію прав на нерухомість до реєстрації прав на земельні ділянки, що не узгоджується з нормами ЗК України, який є спеціальним нормативним актом [93, с. 13].

Також у результаті аналізу було встановлено, що поняття «обмеження» майже завжди вживається у контексті «обмеження прав», а обтяження – щодо певного майна (ч. 4 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч. 1 ст. 3 ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»). Серед видів обмежень часто як його різновид зустрічається заборона розпорядження, а обтяжень – користування та розпорядження. Ототожнення змісту цих термінів має місце у ст. 110 ЗК України. ЦК України, хоч і не дає їх визначення, застосовує термін «обмеження», коли йдеться про права (ст.ст. 319, 321, ч. 4 ст. 424), а «обтяження» – про майно (ст. ст. 406, 839). Також слід зазначити, що законодавець розмежовує речові права

на чуже майно та обмеження прав (ст. 4, ч. 1 ст. 18 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), але під «речовими правами на чуже майно» часто розуміються обтяження. Отже, обтяження, на відміну від обмежень, можуть встановлюватися на розсуд власника. Але, незважаючи на це, обтяження також обумовлюють звуження свободи розсуду власника щодо належного йому майна [153, с. 8].

Вважаємо доцільним розглянути сучасний стан законодавчого регулювання відносин власності на земельні ділянки в зарубіжних країнах та в Україні.

Правовий режим права власності на землю в різних країнах істотно відрізняється. У деяких правових системах взагалі відсутні обмеження права власності на земельну ділянку. Наприклад, в Естонії для іноземців не існує жодних обмежень на придбання землі, крім того, власники нерухомості мають переважне право на придбання ділянки, на якій вона побудована. В Іспанії немає обмежень на придбання земель, за винятком військових об'єктів та ділянок поблизу міжнародних кордонів [63, с. 34].

В інших країнах для набуття прав на земельну ділянку іноземцями встановлені обмеження, які фіксуються за допомогою дозволів або вимагають реєстрації через дозвіл. Так, у Польщі іноземець може придбати землю або отримати її у користування (до 99 років), лише отримавши дозвіл Міністерства внутрішніх справ та Міністерства сільського господарства. Для отримання дозволу необхідно надати низку документів, зокрема, опис майбутнього використання земельної ділянки, який фіксується у дозволі [22, с. 41]. Громадяни Європейського Союзу (далі – ЄС), Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну можуть купувати ділянки площею до 24,7 акрів із дозволу губернатора місцевого округу. Нерезиденти ЄС – придбати квартиру або віллу на Кіпрі, якщо вона стоїть на ділянці площею не більше 1 акра, а громадянам ЄС дозволено купувати земельні ділянки. В обох випадках покупці повинні звернутися до Ради міністрів за дозволом на передання права власності від кіпріота до некіпріота, і, як правило, в 6-місячний строк іноземець одержує дозвіл на особисте користування нерухомістю – передача її в оренду та комерційне використання

забороняється [63, с. 34]. Федеральне законодавство США не обмежує придбання сільськогосподарських земель іноземцями, однак вимагає при цьому від останніх реєстрації своїх володінь і операцій у Міністерстві сільського господарства США. Водночас окремі штати (Айова, Міннесота, Міссурі) запровадили обмеження на придбання сільськогосподарської землі, а штати Індіана та Небраска вимагають від іноземців відчужувати набуту у власність землю протягом 5 років із моменту придбання [49, с. 42].

Узагальнивши положення законодавства різних країн, можна класифікувати обмеження прав на земельну ділянку. Зокрема, існують обмеження щодо:

1) перебування землі (певних земель) у власності певних суб'єктів. У Болгарії суб'єктами права власності на землю можуть бути громадяни, юридичні особи та держава. Громадські організації та політичні партії не можуть володіти землею на праві власності. Не допускається набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземними державами та юридичними особами з іноземною участю. Іноземні громадяни можуть отримати такі землі лише у спадщину і зобов'язані протягом трьох років відчужити її [28, с. 30]. Права іноземців на володіння земельними ділянками обмежені спеціальним Законом «Про власність та використання земель сільськогосподарського призначення» [9, с. 19]. У Румунії землю заборонено передавати у власність негромадян Румунії інакше, як через румунську компанію [63, с. 94]. В Японії Сільськогосподарський земельний закон передбачає можливість відмови у дозволі на правочини з передання землі іноземцям, якщо вони «оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння»;

2) дотримання допустимих розмірів земельних ділянок різного призначення, інших обмежень права власності. Деякі провінції Канади (Альберта і Манітоба) встановлюють обмеження граничної площі земель, які можуть перебувати у власності, в 20 акрів (8 га), а Саскачеван використовує земельний банк для збереження сільськогосподарських земель у власності чи під контролем безпосередніх землеволодільців [49, с. 41];

3) дотримання допустимих строків для набуття земельних ділянок. В Угорщині іноземець, який проживає на території Угорщини не менше трьох років та здійснює сільськогосподарську діяльність, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю [9, с. 19];

4) дотримання певних умов при використанні земельної ділянки. Договір передання права власності на земельну ділянку у Франції супроводжується низкою умов, що мають публічний характер, наприклад, дотримання цільового використання земель сільськогосподарського призначення, дотримання вимог стосовно забудови земельної ділянки, переважне право громади на придбання відчужуваної ділянки [27, с. 69]. У США визнається можливість примусового відчуження земельних ділянок на підставі постанов влади штату, якщо це необхідно для діяльності залізничних компаній, корпорацій, що діють в галузі енергетики, водопостачання тощо. Власник земельної ділянки у Великій Британії вважається також власником усього, що знаходиться під цією ділянкою до центра землі, та всього, що знаходиться над нею до нескінченності. Тому встановлення повітряних ліній було дозволене спеціальним актом парламенту, оскільки за загальним правом будь-який власник міг би заборонити появу літака над своєю ділянкою [43, с. 172, 177].

Отже, у деяких країнах можуть бути відсутні обмеження прав на земельні ділянки або вони фіксуються за допомогою дозволів, або деталізуються у нормах закона щодо певних суб'єктів, дотримання допустимих розмірів, допустимих строків для набуття права на земельні ділянки чи дотримання певних умов при використанні земельної ділянки.

Членство в ЄС [54] вимагає наявності в країні ефективного ринку землі як нерухомості. Цей ринок повинен охоплювати землі сільськогосподарського призначення, житлові, комерційні та індустріальні земельні ділянки і будівлі, тому що інакше не може відбуватися вільне переміщення робочої сили, бізнесу та капіталу.

Відповідно до Розділу 4 *acquis communautaire*, присвяченого вільному переміщенню капіталів, будь-які обмеження на вільне переміщення капіталів між

країнами-членами (і в багатьох випадках обмін із країнами, що знаходяться поза межами ЄС) забороняються [63, с. 34]. Згідно з тим же Розділом 4 вільне переміщення капіталів – це не лише можливість вільного переміщення приватних і корпоративних інвестицій поміж країнами або вільна конвертованість валют, а й ліквідація обмежень на право фізичних і юридичних осіб володіти активами в будь-яких інших країнах ЄС. Воно також означає, що вони повинні мати змогу купувати або орендувати всі різновиди нерухомого майна, в тому числі землі сільськогосподарського призначення та інше житло.

Питання придбання земельної ділянки як нерухомості підпадає під вільний рух капіталу (ст.ст. 56–60 Договору ЄС [55]). Воно також є частиною прямих інвестицій або, у разі придбання нерухомості для приватних цілей, іншим видом руху капіталу, який передбачено номенклатурою в Додатку до Директиви ЄС 88/361/ЕЕС від 24.06.1988 р. щодо імплементації статті 67 Договору. Інвестиції в нерухомість прямо названо рухом капіталу в Додатку 1 до Директиви.

Вільний рух капіталів несумісний з обмеженнями на придбання земельних ділянок іноземними юридичними або фізичними особами. Допускаються лише обмеження, які поширюються на громадян тієї країни, що їх застосовує, та зареєстровані в цій країні компанії (а не лише на ті, що походять з інших країн ЄС) [63, с. 34].

У країнах, що стали членами ЄС пізніше, як правило, вводяться тимчасові обмеження на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (у тому числі для громадян держав – членів ЄС). Таке юридичне обмеження спрямоване на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями у державах – нових членах ЄС [9, с. 19]. Проте можливість встановлення таких обмежень є тимчасовою поступкою відповідним країнам, результатом складних переговорів.

Фізичним та юридичним особам з інших країн ЄС не можна заборонити володіти землею і тим самим змусити їх орендувати землю для провадження бізнесу в цій країні. Так само не можна встановлювати дискримінаційні обмеження на розміри придбаної чи орендованої земельної ділянки, оскільки цим

порушуються базові принципи внутрішнього ринку ЄС, зокрема, вільне переміщення робочої сили та інвестицій і свобода заснування компаній.

Єдині обмеження, які можна допустити, це ті, які згідно із судовою практикою ЄС повинні бути недискримінаційними та пропорційними (однаково поширюватися на всіх без винятку громадян тієї країни, яка їх застосовує, та зареєстровані в цій країні компанії). У разі, якщо апіорі існує дозвільна процедура, критерії набуття дозволу мають бути чітко визначені та доведені до громадськості. У рамках ЄС обмеження можуть стосуватися сільськогосподарських земель (наприклад, з метою захисту аграрного сектора) та вторинного ринку житла, зонування тощо. При цьому жодні загальні обмеження не повинні застосовуватися для спільних підприємств із компаніями з інших країн ЄС.

Якщо створюється підприємство за участю або у повній власності іноземного капіталу, воно вважається підприємством ЄС і до нього не можуть застосовуватися обмеження. Винятком є Данія та Мальта, які керуються винятками з Угоди (згідно із Протоколами) щодо вторинного ринку житла. Деякі країни (нові члени ЄС) отримали перехідні положення, які дозволяють їм зберегти існуючі обмеження на придбання сільськогосподарських земель та/або житла на вторинному ринку на декілька років після вступу до ЄС. При цьому слід зауважити, що відповідно до ст. 57(1) країни-члени по відношенню до третіх країн можуть мати обмеження, які вже існували на 31.12.1993 р. (щодо Угорщини та Естонії, 1999). Відповідно, деякі країни – члени ЄС зберегли за собою певні винятки для міжнародних угод щодо нерухомості. Але жодних додаткових обмежень не може бути впроваджено.

Стратегічною метою нашої держави є набуття повноправного членства в Європейському Союзі [261, с. 9–10], що, безумовно, вимагатиме скасування обмежень, установлених ст. 81–82 ЗК України щодо можливості використання земель на праві власності іноземними фізичними та юридичними особами, не кажучи вже про мораторій на відчуження земель сільськогосподарського

призначення. Останній є несумісним не лише із принципом вільного руху капіталів, але й з Конституцією України.

Слід зазначити, що п. 36 Заходів щодо виконання у 2007 р. Плану дій Україна – ЄС [72] було передбачено скасування обмежень, установлених ст. 82 ЗК України: «на володіння земельними ділянками несільськогосподарського призначення українськими юридичними особами з часткою іноземного капіталу, включаючи ті, в яких іноземний капітал становить 100 відсотків». Але відповідні зміни до статті внесені не були [147].

У зв'язку з такою розрізненістю в регулюванні права власності на земельні ділянки виникла необхідність за допомогою міжнародно-правових засобів на базі кращих досягнень національно-правових систем виробити в межах Ради Європи та Європейського Союзу єдині стандарти в галузі правового регулювання права власності. Тому в другій половині XX ст. право власності як підгалузь приватного права вийшла за національні межі та отримала своє закріплення в міжнародно-правових актах.

На сучасному етапі відбувається зближення національних правових систем у цій сфері. Незважаючи на тісний зв'язок національної правової системи з багатьма правовими системами європейських країн, існують відмінності в окремих правових конструкціях, розумінні правових інститутів, у способах і методах правового регулювання відносин власності. Наявні звернення громадян та юридичних осіб до Європейського суду з прав людини зі скаргами про порушення їхніх прав власності підтверджують цю тенденцію [256].

До основних стандартів у сфері правового регулювання права власності належать Загальна декларація прав людини (1948 р.) [36] та Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Європейська Конвенція з прав людини (ЄКПЛ)) (1950 р.) [98], учасниками яких є практично всі європейські держави.

Колізії у сфері правового регулювання відносин власності вирішуються на національному рівні та у міжнародних договорах. Серед чинних міжнародних актів слід згадати Конвенцію про правову допомогу в межах СНД та двосторонні договори про правову допомогу в цивільних справах, Гаазьку конвенцію про

право, що застосовується до переходу права власності при міжнародній купівлі-продажу товарів (1986 р.) тощо.

До цього право на мирне володіння майном дуже узагальнено проголошувалося у ст. 17 Загальної декларації прав людини від 10 грудня 1948 р. – кожна людина має право володіти майном як одноосібно, так і разом з іншими. Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна. Проте Декларація не має юридичної обов’язковості, хоч і набула значного морально-політичного впливу [143, с. 146].

Як наголошується в Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, держава може встановлювати тільки такі обмеження прав, які визначені законом, лише настільки, наскільки це є сумісним з їх природою, і тільки з метою сприяння загальному добробуту в демократичному суспільстві. Тому врахування природи прав, що обмежуються, є невід’ємним аспектом правового регулювання.

Саме в такому поєднанні процесуальних і матеріальних основ повинен встановлюватися справедливий баланс між суспільними інтересами та вимогами щодо захисту права приватної власності. Показовим в цьому питанні є рішення Європейського суду з прав людини у справі «Спорронг і Льонрот проти Швеції» від 29 червня 1982 р. [253] або Постанова Європейського суду з прав людини у справі Войтенко проти України від 29 червня 2004 р. [34].

Аналізуючи ці рішення, можна зробити висновок, що позбавлення права на володіння становить серйозне обмеження права власності. Згідно зі стандартом, розробленим у практиці Європейського суду з прав людини, для встановлення відповідності певного урядового втручання вимогам Конвенції необхідно з’ясувати такі обставини: чи відбулось з метою збереження «суспільного інтересу» позбавлення права власності; чи було втручання пропорційним досягненню мети; чи було це втручання правомірним.

Показовим щодо обмежень прав на земельну ділянку є також Рішення у справі «Стретч проти Об’єднаного Королівства» [262]. За фабулою справи між позивачем і органом місцевого самоврядування було укладено договір оренди земельної ділянки з правом його пролонгації. У цій справі Європейський суд

дійшов висновку, що оскільки особу позбавили права на його майно лише з тих підстав, що порушення були вчинені з боку публічного органу, а не громадянина, в такому випадку мало місце «непропорційне» втручання у право заявника на мирне володіння своїм майном. Укладаючи договір оренди, орендар обґрунтовано розраховував на продовження договору оренди. Не надавши можливості заявникові реалізувати право, передбачене у договорі оренди земельної ділянки, орган місцевого самоврядування обмежив заявника у здійсненні права на земельну ділянку.

Таким чином, практика Європейського суду виходить із того, що встановлення державою окремих заборон щодо реалізації права власності на майно, слід розглядати як факти втручання держави в мирне володіння земельною ділянкою, яке визначається як одне з фундаментальних прав людини. Такі факти мають аналізуватися на предмет обґрунтованості їх застосування, тобто законності, доцільності та пропорційності. Як свідчить аналіз міжнародної судової практики, у цій сфері державні органи України припускаються порушень і норм законодавства, і загальних принципів права в цілому.

Отже, в Європі у другій половині XX століття докладаються зусилля щодо вироблення єдиних міжнародних стандартів у галузі права власності на основі кращих досягнень національно-правових систем, через що відбувається зближення кількох національно-правових систем. Сучасне регулювання права власності спирається на традиції римського права, яке рецепійовано й утілено в Кодексі Наполеона, а згодом – і в Німецькому цивільному уложенні, що стало міцним підґрунтям для розвитку правового регламентування права власності в інших європейських країнах.

1.3 Поняття і зміст меж, обмежень та обтяжень права власності на земельну ділянку.

Інститут права власності на земельні ділянки здебільшого стосується проблеми прав і обов'язків їх власників, а також меж та обмежень цих прав. Тому

в цьому дослідженні ставляться і вирішуються проблеми, спрямовані, з одного боку, на захист і гарантії прав та інтересів власника земельної ділянки, а з другого – на забезпечення не тільки приватних, а й публічних інтересів інших осіб, чиї інтереси можуть порушувати дії власника при реалізації його права власності на земельну ділянку.

Аналіз права власності на земельну ділянку з позицій відображення в ньому приватних і публічних інтересів, здійснення права власності крізь призму правомочностей власника (володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою) дозволить більш сфокусовано розглянути встановлені законодавцем межі, обмеження, обтяження права власності на земельну ділянку, а отже, висвітлити ті проблемні аспекти здійснення права власності на земельні ділянки, які залишались поза увагою. З метою вдосконалення механізму правового регулювання цивільних відносин з приводу земельної ділянки необхідно провести розмежування понять «межі права власності на земельну ділянку», «обмеження права власності на земельну ділянку», «обтяження права власності на земельну ділянку».

Розумінню сутності цих понять сприятиме встановлення змістовних відмінностей інших, так би мовити, висхідних понять, а саме: «право власності на майно» та «право власності на землю». Дійсно, існує певна суттєва відмінність права власності на землю від права власності на майно, створене працею людини. Це пов'язано з еколого-правовим змістом цього інституту та наявністю у ньому публічно-правових елементів. Власність (у т.ч. і приватна) являє собою економічні відносини, що складаються з приводу певного блага. Іншими словами, власність – це не сама земельна ділянка, а сукупність відносин, врегульованих нормами цивільного та земельного права, що складаються з приводу цієї ділянки. На неприпустимість ототожнення понять «майно» і «власність» неодноразово вказувалося в юридичній літературі [23].

Відповідно до статей 13 та 14 Конституції України, ст. 318 ЦК України право приватної власності на землю є рівноправною та пріоритетною формою власності поряд із комунальною та державною. Таким чином, доцільно

розглянути саме цю форму власності.

Отже, право приватної власності на землю в об'єктивному значенні становить систему норм, які встановлюють коло суб'єктів та об'єктів зазначеного права, підстави та порядок його набуття і припинення, гарантії та обмеження у здійсненні права приватної власності на земельну ділянку. Під суб'єктивним правом приватної власності на земельну ділянку пропонується розуміти речове право особи на земельну ділянку, яке вона здійснює за законом, відповідно до цільового призначення земельної ділянки, на свій розсуд і незалежно від волі інших осіб. Характерною рисою суб'єктивних прав є їхня гарантованість. Адже, здійснення права завжди залежить від ряду факторів, способів чи умов, спираючись на які, власник досягає повного і безперешкодного здійснення свого права [16, с. 5]. Конституція України (статті 2, 5, 8, 13, 14, 41, 93, 116, 142 та ін.) гарантує право власності на землю. До складу конституційних гарантій входять і гарантії здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки різними суб'єктами (фізичними та юридичними особами, територіальними громадами, державою та ін.). Отже, Конституція України покладає на державу обов'язок справедливого регулювання процесу втручання у відносини приватної власності і встановлює можливість законодавчого обмеження права приватної власності на землю [169, с. 2].

Закріплені в ст. 373 ЦК України поняття «набуття» і «здійснення» права власності на землю, крім іншого, притаманні суб'єктивному праву власності на землю, яке реалізується у визначених законом межах, формах та способах. Фізичні, юридичні особи, держава та територіальні громади набувають земельні ділянки у власність з метою використання їх для здійснення певної діяльності згідно з їх цільовим призначенням. Набуття права власності на земельні ділянки названими вище особами здійснюється за наявності підстав та на умовах і в порядку, визначених ЗК України.

За своїм змістом право приватної власності на землю надає власнику земельної ділянки можливість у встановлених законодавством межах вчиняти будь-які дії щодо задоволення своїх охоронюваних законом інтересів, вичерпний

перелік яких неможливо нормативно закріпити. Дане право є найбільш повним правом, яке особа може мати на земельну ділянку і включає в себе сукупність всіх можливих правомочностей власника. Закріплена в ст. 317 ЦК України та ст. 78 ЗК України традиційна «тріада правомочностей» власника не відображає в повній мірі змісту цього права і повинна розглядатись як така, що в найбільш загальному вигляді вказує на повноваження власника щодо вчинення власних дій. У зв'язку з цим вбачається некоректним вміщення в ст. 90 ЗК України вичерпного переліку прав власників земельних ділянок [139].

Дозвільна спрямованість цивільно-правового регулювання зумовлює необхідність тлумачення та з'ясування змісту таких, важливих для розуміння понять, як «межі права власності на земельну ділянку», «обмеження права власності на земельну ділянку» та «обтяження права власності на земельну ділянку», а також з'ясування принципів використання цивільних прав на земельну ділянку, які формують необхідні орієнтири правомірного здійснення прав.

Одним із основних факторів, що впливають на моделювання теоретичної проекції правомірного здійснення суб'єктивних цивільних прав є межі здійснення цивільних прав. Межі формують конкретну модель поведінки уповноваженого суб'єкта, а отже, запобігають порушенню прав, демонструючи як не слід діяти при здійсненні прав [47].

М. О. Стефанчук вказує, що обмеження здійснення суб'єктивних цивільних прав відбувається поведінкою як іншої особи, так і діями відповідних органів, що наділені владними повноваженнями, які спрямовані на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою [260, с. 7]. Це поняття є занадто широким, оскільки під нього підпадає, наприклад, зловживання правом. Займаючи позицію про неприпустимість змішування обмежень і зловживання правом, зазначимо, що ці поняття потребують уточнень. Позитивним, на наш погляд, є виокремлення М. О. Стефанчуком примусу як складової обмежень [152].

Однією з функцій держави є захист права власності Українського народу. Абсолютне право власності народу України зумовлено його природним правом на землю і передбачає, що народ України без будь-яких обмежень має право на володіння, користування та розпорядження своєю землею безпосередньо або в інших правових формах. Тому абсолютне право не виключає, а передбачає можливість законодавчого закріплення таких правових форм власності на землю, які б дозволяли забезпечувати баланс суспільних інтересів усього народу, держави, територіальних громад та приватних інтересів кожного [167, с. 34].

Межі здійснення права власності на землю Українського народу – це гарантована правом свобода поведінки власника чи уповноваженої особи, яка передбачає спроможність і можливість вибору всіх допустимих варіантів реалізації норм права щодо володіння, користування і розпорядження землею з метою задоволення особистих потреб у використанні землі і запобіганні порушенню прав третіх осіб, негативному впливу на ґрунт та навколишнє середовище, а також забезпечення оптимальної взаємодії приватних, державних, суспільних інтересів у сфері земельних відносин [164, с. 150].

Отже, ми можемо провести певні аналогії і порівняння з межами здійснення права приватної власності. Так, межі здійснення права приватної власності на земельну ділянку виступають як правові рамки, що визначають обсяг дій 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 й охоронювані законом інтереси інших осіб.

Таким чином, бачимо, що відмінність між досліджуваними поняттями полягає і у суб'єкті (власник або уповноважена особа), і в сфері встановлення рамок обсягу дії (межі здійснення права власності на землю Українського народу ширші, оскільки метою їх встановлення є також забезпечення оптимальної взаємодії приватних, державних, суспільних інтересів у сфері земельних відносин).

Межі права власності на земельну ділянку, в свою чергу, ширші, ніж його обмеження, оскільки здійснення права власності зводиться, наприклад, до того, що власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону; при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства; власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ст. 319 ЦК України).

При здійсненні своїх прав власник за власним бажанням може відмовитися від реалізації правомочностей чи, навпаки, наполягати на їх здійсненні, якщо вони відповідають його інтересу. Отже, здійснення суб'єктивного права приватної власності необхідно розглядати в єдності з інтересами власника [16, с. 5]. Свобода власника земельної ділянки щодо її використання поширюється до тієї міри, доки у нього будуть зберігатись пов'язані з його правом охоронювані законом інтереси. Визнання за власником земельної ділянки охоронюваного законом інтересу, пов'язаного з наявністю суб'єктивного права власності, розширює коло відносин, в яких він може брати участь при здійсненні свого права, користуючись правовим захистом.

Недодержання вимог щодо меж здійснення права власності призводить до появи таких негативних правових явищ, як зловживання правом і правопорушення [164, с. 150].

Безумовно, при перевищенні меж здійснення права виникає зловживання правом. М. О. Стефанчук визначає зловживання правом як врегульовану нормами права поведінку уповноваженої особи щодо здійснення свого суб'єктивного цивільного права, якою було завдано шкоду іншим особам, і при цьому належним чином не задоволено власні потреби [258, с. 106]. Т. В. Дерюгіна пропонує широкий підхід до розуміння меж здійснення цивільних прав, в результаті якого «межі» не зводяться до зловживання правом або до зловживань і недобросовісного здійснення, а є системою певних заборон, об'єднаних залежно від підстави виникнення і правових наслідків [47]. Не можна не підтримати

логічний ланцюжок у контексті меж та обмежень права власності: «межі права власності» – «зловживання правом» як наслідок їх недодержання; «обмеження власника» як наслідок зловживання ним своїм правом [233, с. 48].

Під зловживанням правом приватної власності на землю як перевищення меж його здійснення слід розуміти таке використання земельної ділянки, при якому заподіюється шкода іншим особам, і при цьому чітко не виражена перевага інтересів власника та не виправдана необхідність його дій [139].

Отже, підсумовуючи, вкажемо, що межі права власності на земельну ділянку – це правові рамки, які встановлені нормативно для визначення обсягу прав та обов'язків власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких обумовлено обов'язком власника стосовно цільового використання та охорони земель, а також охорони прав і законних інтересів інших осіб.

Оскільки межі права власності на земельну ділянку – це певні правові рамки, то слід з'ясувати їхню правову природу, через які особливості виявляється її зміст.

Процес реалізації права, в тому числі й права власності здійснюється певними методами і способами. Метод правового регулювання – це сукупність засобів і способів правового впливу на суспільні відносини [245].

Терміни «спосіб» і «засіб» майже завжди вживаються у відповідному контексті разом, проте їх зміст різний. Якщо правовими засобами регулювання виступають правові норми, правовідносини, акти реалізації і застосування права, то правовими способами є найпростіші частини правової норми. Способи правового регулювання (правові способи) – прості правові явища, укладені у правовій нормі чи комплексі норм і призначені для впорядкування поведінки суб'єктів суспільних відносин [245].

Розглядаючи різні точки зору, доходимо висновку, що перелік основних способів регулювання деякі вчені або звужують, обмежуючись, наприклад, лише заборонами (В. М. Горшенев [39, с. 50]), другі – заперечують поділ на такі, що уповомочують, забороняють і зобов'язують, посиляючись на представничо-

зобов'язальний характер будь-якої норми (М. Г. Александров [5, с. 28]), треті – розширюють, додаючи до трьох згаданих елементів ще й рекомендації (М. Д. Шаргородський [83, с. 141]) та приписи (О. С. Іоффе) [82, с. 18].

С. С. Алексєєв зазначає, що обмеження або розширення прав – це питання не про спосіб, а про обсяг регулювання, що досягається через звуження дозволів, нових заборон, додаткових позитивних обов'язків [6, с. 65]. Як зазначає В. П. Камишанський, обсяг права, що обмежується, не змінюється [87, с. 10]. Скоріш слід вести мову про те, що під впливом обмежень можливість здійснення суб'єктивного майнового права звужується [152].

Традиційно в теорії права виділяються такі способи правового регулювання: основні (дозволи, зобов'язання, заборони) і допоміжні (заохочення (стимули), рекомендації, покарання, пільги тощо) [245]. Тобто особа повинна використовувати дозволи, виконувати обов'язки та дотримуватися заборон. Вважаємо, що слід підтримати цю точку зору і виходити з її положень, як загальноприйнятих у науці.

Межі права власності, обмеження права власності та обтяження права власності в сенсі механізму правового регулювання також реалізуються через певні способи правового регулювання. Отже, розглянемо досліджувані поняття через призму способів правового регулювання.

Межі права власності на земельну ділянку фіксуються у законодавстві через встановлення заборон, обов'язків та приписів. Вони відрізняються між собою лише за ступенем або вагою практичного використання того чи іншого способу правового регулювання.

Межі здійснення цивільних прав конкретизуються у ст. 13 ЦК України та поширюються на всіх суб'єктів цивільних правовідносин.

Межами права власності можуть виступати передбачені законом заборони, які визначають межі свободи дій власника щодо належного йому майна. Так, встановленням меж права власності є заборона здійснювати дії з метою заподіяння шкоди іншій особі; зловживати правом в інших формах;

використовувати право власності з метою обмеження конкуренції; зловживати домінуючим становищем на ринку тощо [233, с. 163].

Заборони створюють бар'єр для небажаної, шкідливої соціальної поведінки [252, с. 186]. Заборона, перешкоджаючи задоволенню інтересів індивіда, спрямована на реалізацію інтересів протилежної сторони. За своєю сутністю заборони – такі державно-владні стримуючі засоби, які під загрозою слідування відповідальності повинні запобігати небажаним, протиправним діям [265, с. 407].

Заборони близькі до обов'язків, хоча вони є різними правовими категоріями, між тим законодавець, запроваджуючи заборону, встановлює обов'язок. Таким чином заборона реалізується за допомогою певних обов'язків. Наприклад, обов'язок виконати конкретні дії прирівнюється до заборони не вчинювати протилежні дії [233, с. 53].

Заборона – це покладання прямого юридичного обов'язку не здійснювати ті чи інші дії в умовах, передбачених правовою нормою (утримуватися від них) [251, с. 91]. Встановлюючи заборону на вчинення певних дій, законодавець тим самим покладає на суб'єкта обов'язок утримуватися від заборонених дій. Наприклад, межами права власності на земельну ділянку можуть виступати передбачені законом заборони: утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або заборона на зловживання правом. Отже, реалізація суб'єктом правовідносин юридичної заборони виражається в пасивному характері поведінки – «не робити», що забезпечує відсутність дії, зазначеної в забороні. Таким чином встановлюються обов'язки пасивного типу.

Обмежений характер права власності на земельну ділянку полягає в покладенні деяких обов'язків на власників. Обов'язки слід розмежовувати на обов'язки абстрактного власника та конкретні обов'язки певних осіб.

Зобов'язання – це нормативне закріплення юридичного обов'язку вчиняти певні дії в інтересах суб'єктів права. Даний вид юридичного обов'язку має активний характер, передбачає певну поведінку, є гарантією використання

суб'єктивних прав і реалізується у формі виконання правових норм [71]. Тобто йдеться про обов'язки активного типу.

Для зобов'язання характерне примушування особи до певної поведінки, коли вона мусить робити те, чого б, може, і не робила б з власної волі, якби не її відповідний обов'язок (тягар). Так, при реалізації юридичного обов'язку відносно права власності на земельну ділянку одна сторона є носієм тягара власності – вона зобов'язана здійснювати якісь дії, а друга сторона має право вимагати вчинення цих дій. Дійсно, власність зобов'язує, породжує тягар (власності), пов'язаний з необхідністю понесення витрат на утримання, а також з ризиком втрати, загибелі земельної ділянки.

Прийнятним є усталене бачення відносин власності, в яких праву власника речі протистоїть обов'язок невизначеної кількості невластників не допускати впливу на річ і будь-якого порушення права власності. Внаслідок цього обов'язки мають не лише всі інші особи відносно власника, а й сам власник уже не може відчувати себе необмеженим господарем речі, володіючи при цьому найбільшими правомочностями порівняно з невластниками [110, с. 246].

Права та обов'язки власників земельних ділянок визначаються законом. Основні правомочності суб'єктів права власності на землю закріплені ЗК України, а їх реалізація здійснюється в поєднанні з правами та обов'язками, які передбачені іншими законодавчими актами.

Не можна обійти увагою покладання обов'язку на власника земельної ділянки шляхом встановлення загальних вимог до його поведінки. Так, у ст. 319 ЦК України закріплено загальний обов'язок утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довікллю. Це правило стосується усіх суб'єктів цивільного права.

Реалізація правомочностей права власності на земельну ділянку відповідними суб'єктами здійснюється з дотриманням відповідних імперативів незалежно від форм права власності на землю, які можна розглядати як обов'язки щодо недопущення чітко визначених у земельному законодавстві правопорушень, а саме: а) не завдавати шкоди правам і свободам громадян; б) не завдавати шкоди

інтересам суспільства; в) не погіршувати екологічну ситуацію; г) не погіршувати природні якості землі [8, с. 9] (ст. 66 Конституції України, ст. 1 ЗК України).

Ще одним способом правового регулювання, який слід розглянути через призму меж права власності на земельну ділянку, є припис. Припис – це покладання прямого юридичного обов’язку здійснювати ті чи інші дії в умовах, передбачених правовою нормою [251, с. 91].

Не менш важливим способом правового регулювання є заборона, суть якої полягає в тому, що норма права покладає на своїх адресатів прямий юридичний обов’язок утримуватися від вчинення певних юридично значимих дій в умовах, передбачених даною нормою. Наприклад, законом встановлено пройти обов’язкову державну реєстрацію земельних ділянок.

Зауважимо, що правовий режим – це сукупність всіх позитивно-правових приписів, що містяться в імперативних і диспозитивних нормах, і у відповідних випадках визначають права, обов’язки, дозволи, заборони та приписи щодо абсолютно всіх осіб з приводу того предмета (явища), щодо якого вони встановлені. Оскільки правовий режим земель відображає особливий характер правового регулювання використання і охорони земель, то він може визначатися імперативними приписами щодо оборотоздатності земельних ділянок.

Заборони формулюються у вигляді приписів – жорстких або орієнтовних. Орієнтовними, або «плаваючими», є приписи щодо здійснення власником свого права на власний розсуд, але з урахуванням заборон: вчиняти дії з метою заподіяння шкоди іншій особі; зловживати правом в інших формах; використовувати право власності з метою обмеження конкуренції; зловживати домінуючим становищем на ринку тощо. Жорсткою і чітко визначеною є заборона власнику, визнаному недієздатним або обмежено дієздатним, здійснювати своє право на свій розсуд шляхом самотійних дій або передачі окремих правомочностей третім особам [233, с. 52].

ЦК України містить і спеціальні приписи. Так, згідно ч. 3 ст. 410 ЦК України землекористувач зобов’язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість,

застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. У такому порядку закріплені загальні положення щодо обсягу прав та обов'язків землекористувача чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, які можуть бути здійсненні відповідно до закону та договору (емфітевзису). Тут звертає на себе увагу відсутність прямої заборони на вчинення дій, що можуть призвести до погіршення екологічної ситуації, адже «зобов'язаний утримуватися» не означає «забороняється». На наш погляд, у даному разі цілком допустимим є втручання у приватну сферу особи і встановлення окремих правил користування належним їй майном та поведіння у побуті, адже мова йде про збереження основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, як це зазначено у ч. 1 ст. 14 Конституції України. У зв'язку з цим слід підтримати пропозицію внести зміни до ч. 3 ст. 410 ЦК України, встановивши замість обов'язку заборону: «Землекористувачам забороняється вчиняти діяння, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації» [132 с. 17].

Таким чином, можна підсумувати, що до змісту меж та обмежень права власності на земельну ділянку входять заборони, обов'язки власника по здійсненню активних дій та приписи.

Межі права є більш загальним поняттям порівняно з обмеженнями права, і саме всередині них можуть встановлюватися різного роду обмеження права [133]. Отже, для визначення меж здійснення права власності на земельну ділянку мають значення обмеження цих прав.

Оскільки держава не тільки може, а й зобов'язана встановлювати певні рамки, так чи інакше обмежувати свободу власника, то слід розглянути проблеми обмежень прав на земельну ділянку. При цьому важливо мати на увазі, що мова йде не про обмеження свободи (або рівності і справедливості) як змісту того чи іншого права, а про обмеження умов і меж реалізації цієї свободи в даній сфері суспільного життя. Отже, обмежується не сама свобода як благо, що надається тим чи іншим правом, а тривалість, повнота і якість користування нею [17, с. 8–9].

Для того, щоб встановити правову природу категорій «обмеження права власності на земельну ділянку», порівняємо межі та обмеження права власності і конститутивно викладемо їх таким чином:

1. Обмеження мають своїм об'єктом впливу виникнення, реалізацію та припинення права, а межі здійснення права впливають на механізм використання права [47].

Обмеження спрямовані на ускладнення здійснення права власності на земельну ділянку. Обмеження суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку є достатньо різноманітними за своєю правовою природою. Повний їх перелік навести неможливо. У ст. 110 ЗК України йде мова лише про обмеження права власності. Фактично її положення є повністю справедливими і щодо права користування (оренди, емфітевзису тощо), оскільки інші статті даної глави, що розкривають зміст ст. 110 ЗК України, стосуються як права власності, так і права користування. Збереження чи припинення обмеження і обтяження у разі зміни власника земельної ділянки впливає з її природи та спеціальних правил щодо неї, а також правового статусу нового власника [146]. Зауважимо, що в ст. 111 ЗК України є лише примірний перелік обмежень прав на земельні ділянки.

2. Межі встановлюють широкий спектр можливостей для власника діяти на власний розсуд, але з додержанням вимог закону (зокрема, викладених у ст. 319 ЦК України), а обмеження права власності максимально конкретизовані, в них визначені приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від визначених дій (одержати згоду або дозвіл на них від зазначених осіб або органів, заборона відчуження речі тощо) [233, с. 36]. Так, Д. В. Бусуйок вважає, що обмеження прав на землю в об'єктивному розумінні є сукупністю забороняючих норм, а в суб'єктивному розумінні являють собою обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання від певних дій [25, 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 [231, с. 130]. Як слушно відмічає Є. О. Мічурин дія обмежень майнових прав фізичних осіб в юридичній нормі передбачає застосування засобів, які ускладнюють здійснення цих прав через існуючі форми правового регулювання (заборону, дозвіл та припис), що усуває перешкоди для нормального здійснення суб'єктивного права іншими уповноваженими особами. [150, с. 25].

Отже, ці обмеження стосуються суб'єктів, які мають таке право, тобто будь-яких осіб, що мають право на земельну ділянку будь-якої форми власності та застосовується за допомогою таких основних засобів, як дозволи, заборони, обов'язки, приписи.

3. Обмеження права власності завжди встановлюється для стримування протизаконних дій власника при здійсненні ним прав, що створює умови для задоволення інтересів інших суб'єктів і суспільних інтересів щодо охорони та захисту, виникають з певних підстав і втілюються у відповідні правовідносини.

Тобто можна стверджувати, що функція обмежень прав на землю полягає в задоволенні потреб суспільства в упорядкуванні земельних відносин, спрямуванні їх розвитку для задоволення як земельних інтересів суспільства в цілому, так і окремих його членів та створених ними організацій: в інтересах сусідів, в межах зон з особливими умовами землекористування, при встановленні земельних сервітутів та обмеженні набуття права власності на землю і розпорядження нею тощо. Межі права власності встановлюються в інтересах усього суспільства. Так, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону; зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства; не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства. А межі права власності на земельну ділянку, окрім загальних меж здійснення права власності, спрямовані ще й на об'єкт – земельну ділянку, отже власник не може погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ст. 319 ЦК України).

Таким чином, робимо висновок, що межі права власності й обмеження права власності на земельну ділянку мають як певні спільні ознаки, наприклад, спрямовані на ускладнення здійснення прав суб'єктом, так і відмінні: для меж

права власності характерні більш загальні вимоги щодо можливостей для власника земельної ділянки, а для обмежень права власності, навпаки, – більш конкретні.

При цьому спостерігаємо наявність різних підходів до питання обмеження права власності на земельну ділянку, що певною мірою можна пояснити, виходячи з таких позицій. З одного боку, якщо одні автори розглядають обмеження щодо здійснення права як конкретні обставини, приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від певних дій [233, с. 6], то інші – як певний процес (правовий механізм, зовнішній вплив) щодо звуження свободи власника [141, с. 9; 259, с. 3]. 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 особа діяти [125, с. 135]. На думку О. В. Малько, правові обмеження є правовим стримуванням протизаконних дій, що створює умови для задоволення інтересів контрsubj'єкта і суспільних інтересів щодо охорони та захисту [124, с. 639]. Подібно до цього правові обмеження розглядає І. М. Приходько [178, с. 8]. Можна підтримати точку зору І. М. Панкевича, який наголошує на необхідності розрізняти межі (обмеження) прав та обмежування здійснення цих прав як діяльності компетентних державних органів по встановленню меж (обмежень) щодо здійснення прав людини [168, с. 12].

Отже, обмеження права власності на земельну ділянку – це дія засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів правовідносин щодо земельної ділянки, які спрямовані на вчинення землевласником певних дій або ж утримання від них та припустимі в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і держави, що встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, обмежуючих здійснення права власності на земельну ділянку, дозволів, приписів та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Для формулювання дефініції обмежень права власності необхідно визначити їх конститутивні ознаки. Так, ознаками обмеження права власності на земельну ділянку є такі: 1) вони є елементом механізму правового регулювання; 2) мають спеціальний режим використання земельних ділянок (або їх частин); 3) встановлюються незалежно від цільового призначення земельної ділянки та підстави виникнення, на якій вона належить володільцю; 4) спрямовані на стримування протизаконних дій власника при здійсненні ним прав, що створює умови для задоволення інтересів інших суб'єктів і суспільних інтересів щодо охорони та захисту; 5) впливають на звуження можливостей здійснення права власності на земельну ділянку.

Крім того, у чинному законодавстві не названо принципи, за якими та чи інша заборона має визнаватися такою, що належить до «категорії обмежень (обтяжень)» земельної ділянки.

Найбільш ґрунтовною видається класифікація принципів обмежень майнових прав фізичних осіб, зроблена Є. О. Мічуріним [151], тож, спираючись на неї, спробуємо визначити систему принципів обмежень права власності на земельну ділянку.

Отже, є аргументовані підстави для виокремлення таких принципів обмежень права власності на земельну ділянку: а) принцип забезпечення обмеженнями [151] права власності на земельну ділянку відповідно до їх цільового призначення. Вимога доцільності пояснює загальну спрямованість і мету правозастосування [127]. Дійсно, у перелік умов, які обмежують правовласника при здійсненні права власності на земельну ділянку та інших речових прав можна включити наприклад, і цільове призначення; б) принцип об'єктивності обмежень [151] права власності на земельну ділянку, який полягає в тому, що такі обмеження зумовлюються станом розвитку права та суспільними умовами, в яких ці обмеження встановлюються. Міра зовнішньої свободи власника не є незмінною і постійною з точки зору не тільки позитивного, а й природного права; вона змінюється залежно від ступеня розвитку суспільства, особливостей формування національної самосвідомості, рівня правової культури

громадян та інших умов. Право власності, як будь-яке інше право, має певні межі [86]. Отже, має бути баланс між мірою свободи фізичних осіб щодо здійснення права власності на земельну ділянку та встановленими обмеженнями права власності на земельну ділянку; в) принцип пропорційності обмежень [151] права власності на земельну ділянку полягає в тому, щоб при обмеженні права власності ступінь звуження прав власника земельної ділянки відповідав тій суспільно необхідній меті, заради якої це право обмежується, і в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і суспільства в цілому. Принцип пропорційності містить вимоги, адресовані насамперед законодавцеві, так само, як і суддям, які, застосовуючи закон, виступають у ролі оцінювачів обмежувальних дій законодавця, що розробляють систему критеріїв про межі правомірного втручання законодавця в те чи інше право [174, с. 50]; г) принцип розумності обмежень [151] права власності на земельну ділянку визначає такий рівень обмежень, щоб вони враховували явища і закономірності розвитку речових прав на земельну ділянку. Розумність є одним із критеріїв дотримання вимог принципу пропорційності, тобто надає можливість зробити остаточний висновок про пропорційність/непропорційність обмежувальних заходів. Так, американські суди, розглядаючи випадки, пов'язані з обмеженням прав і втручанням в їх здійснення, проводять так звану перевірку акта на відповідність критерію «простої розумності», що, по суті, є більш або менш ретельним аналізом пропорційності [286, с. 69], що передбачає зважування інтересів (між особою і державою, між декількома особами) та визначення доцільності та необхідності заходів або видання актів для досягнення мети [127]; г) принцип обґрунтованості обмежень [151] права власності на земельну ділянку передбачає при їх встановленні врахування передумов та чинників, що зумовлюють ці обмеження. Обґрунтованість як вимога до правозастосування означає всебічне і об'єктивне з'ясування істотних обставин справи, встановлення формальної істини, тобто відповідності висновку суб'єкта правозастосування не об'єктивній істині, а заздалегідь визначеним правилам, умовам [123, с. 15]. Отже, обмеження права власності на земельну ділянку можуть встановлюватися після з'ясування істотних

обставин, врахування передумов і у необхідних випадках; д) принцип винятковості обмежень [151] права власності на земельну ділянку полягає в пріоритетності прав та законних інтересів фізичної особи, крім випадків, коли особа має бути обмежена через існування прав інших осіб чи у суспільних інтересах. Дійсно, власність відкриває носію права власності всебічну можливість користування і розпорядження земельною ділянкою і не допускає втручання сторонніх осіб у сферу панування власника. Однак таке необмежене і виключне панування особи-власника над земельною ділянкою іноді вступає в суперечність з інтересами самих власників, а тому для збереження їхніх інтересів, як виняток, окремих правомочностей (наприклад, володіння або користування) може не бути, а в деяких випадках вони обмежуються. Винятковість виявляється в обмеженні підстав набуття права власності на земельну ділянку іноземними громадянами та особами без громадянства; є) принцип правомірності обмежень [151] права власності на земельну ділянку передбачає можливість встановлення обмежень, що ґрунтуються на справедливості, узгодженості прав та інтересів власника й інших осіб і суспільства. Держава може встановлювати тільки такі обмеження прав, що визначені законом, і лише якщо це сумісно з їх природою, метою охорони і захисту прав інших осіб чи у суспільних інтересах інших осіб і держави.

Важливо з'ясувати, яким чином обмеження права власності на земельну ділянку фіксуються у законодавстві через встановлення дозволів, заборон, обов'язків. На цьому наголошує і В. А. Мікрюков [134].

Межі обмежень права власності можуть встановлюватися через звуження дозволів. Дозвіл – це нормативно закріплена можливість здійснювати ті чи інші юридично значимі дії в умовах, передбачених даною нормою, або утриматися від їх вчинення за своїм розсудом. О. В. Малько зазначає, що дозвіл може бути сформульовано як побічне вираження обмеження, і вказує, що це характерно для уповноважуючих норм, де правове обмеження доповнює їх, створює умови для більш законного і справедливого втілення в життя [126, с. 129]. Отже, є підстави вважати, що дозвіл також може бути сформульовано таким чином, що в ньому

буде матися на увазі певне обмеження [142].

Дозволи в обмеженні права власності на земельну ділянку можуть фіксуватися у вигляді обмежених прав третіх осіб на чуже майно, а також прав і законних інтересів третіх осіб і суспільства в цілому. Наприклад, власник земельної ділянки, обтяженої сервітутом, вправі користуватися ним так, щоб не перешкоджати діям суб'єкта названого обмеженого речового права [89, с. 15].

Заборони відіграють більш значну роль, мають порівняно більшу питому вагу, ніж дозволи і приписи, оскільки вони перешкоджають вчиненню неправомірних дій. Так, заборонами встановлюються обмеження права власності: а) на земельну ділянку у ст. 111 ЗК України, де вказується, що законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель; б) на провадження окремих видів діяльності; в) на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту.

По суті заборона є й призупинення використання певними особами своїх прав або призупинення дії права [128, с. 96]. Так, серед правових обмежень, близьких до заборон, виділяють призупинення, які виступають свого роду тимчасовими і конкретними заборонами на використання посадовими особами, підприємствами, установами, організаціями своїх функціональних обов'язків. Призупинення не є юридичною відповідальністю, бо воно не містить підсумкової оцінки, а лише передбачає подальше розв'язання виниклого питання. Разом з тим призупинення містить примусові елементи з боку вищого, контролюючого, наглядового або судового органу. Воно тимчасово припиняє існуючі правовідносини, стримуючи наступ можливих суспільно шкідливих наслідків [265, с. 407]. Отже, примус, який існує в механізмі правового регулювання, також є складовою обмежень.

Призупинення виникає, наприклад, при встановленні прав інших осіб на майно власника – це передача земельної ділянки за договором оренди. Право користування нею здійснюватиме орендар, а не власник земельної ділянки.

Призупинення виникає і на підставі закону – це мораторій на відчуження земельних часток (паїв), який був запроваджений з прийняттям 18.01.2001 р. Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)», який вже втратив чинність [223]. Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і суспільних потреб. Мораторій мав діяти до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) ЗК України.

Утім, з прийняттям ЗК України 25.10.2001 р. мораторій не був знятий, навпаки, п. 15 розд. X «Перехідних положень» ЗК України заборонено відчуження не лише земельних часток (паїв), а й земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Заборона мала діяти до 01.01.2005 р., проте законами від 06.10.2004 р., від 19.12.2006 р. дія мораторію була продовжена, а законами від 28.12.2008 р. та від 03.06.2008 р. мораторій фактично було зроблено безстроковим – його строк подовжено до набрання чинності законів України про державний земельний кадастр та про ринок земель. Обмеження чи навіть позбавлення власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками насправді фактично в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могло б принести йому здійснення права власності. Саме це матиме місце, наприклад, тоді, коли особа володіє лише невеликою за площею ділянкою сільськогосподарського призначення, яку економічно недоцільно використовувати за цільовим призначенням. Хоча мораторій, начебто, має тимчасовий характер, визначити момент, коли він буде знятий (і чи буде знятий взагалі), неможливо [149].

Законом України № 5494-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України» [187] мораторій на продаж сільськогосподарських земель продовжено до 01.01.2016 р. Згідно з положеннями закону, до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р. забороняється: купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для

суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна їх цільового призначення.

До переліку можливих обмежень у використанні земельної ділянки потрапляють й умови здійснення права. Згідно зі ст. 111 ЗК України можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

При визначенні власності не тільки як права, але і як обов'язку, створюються підстави для певних обмежень права приватної власності на земельну ділянку. Так, з одного боку, обов'язки дозволяють власнику діяти тільки суворо зазначеним у законі способом і в певній мірі і в одночас тим самим обмежують його дію. З іншого боку, якщо за змістом права власності власник може не здійснювати взагалі жодних дій щодо свого майна, то накладення законом обов'язку по вчиненню таких дій необхідно розглядати саме як обмеження права власності [135].

Крім основних способів правового регулювання, виділяють ще і додаткові, такі як: стимулююча дія норм права, застосування засобів примусу (тобто стримуюча), попереджувальна дія норм права. Виділення названих способів як додаткових пояснюється тим, що вони розглядаються як певний вид обов'язку. За допомогою цих засобів забезпечується належне використання наданих прав та виконання покладених на суб'єктів обов'язків, здійснюється утримання від заборон [71].

Отже, правове обмеження включає в себе як стримування, так і певні стимули. В. П. Камишанський [86] крім заборон, дозволів, зобов'язань, також аналізує такий спосіб правового регулювання як стимули. Залежно від домінуючих у правовому режимі засобів, правове обмеження може бути або стимулюючим, або обмежуючим. Якщо перший створює сприятливі умови для

задоволення конкретної групи інтересів, а іноді й найбільш сприятливі, то другий – націлений на їх комплексне стримування [265, с. 410].

Правовий стимул є нормативно закріпленим і може виступати як позитивним (пільги, компенсації, винагороди, заохочення тощо), так і негативним за характером походження засобом впливу (пом'якшення покарання, дострокове зняття раніше накладеного стягнення тощо) [118, с. 14].

Дійсно, право приватної власності на земельну ділянку виступає юридичним стимулом. Але для того, щоб він діяв, держава повинна для власників земельних ділянок фіксувати юридичні обмеження.

Загальновизнано, що найважливішим фактором підвищення ефективності використання земельних угідь є стимули, створювані правом приватної власності на землю. Не будучи власником землі, орендар не має справжнього статусу господаря без мотивації зберігати земельну ділянку. Тож останнім часом при регулюванні правовідносин з земельною ділянкою все більше орієнтуються на стимулювання й підтримку орендарів. Їм надається низка переваг як господарюючим суб'єктам перед власниками землі, збільшується термін оренди, що дозволяє відшкодувати затрати довготермінового характеру [91].

Таким чином, дозволи, зобов'язання (обов'язки), заборони як основні способи методу правового регулювання взаємодіють між собою з метою забезпечити належну ефективність правовідносин з права власності на земельну ділянку, а допоміжні елементи методу правового регулювання, такі як стимули, призупинення, умови здійснення права, стримування виконують специфічну роль у регулюванні діяльності суб'єктів правовідносин з права власності.

Крім термінів «межі» та «обмеження» права власності останнім часом у нормативно-правових актах і літературі став застосовуватися термін «обтяження».

Аналізуючи застосування таких термінів, як «обмеження» та «обтяження» на земельну ділянку, можна стверджувати про підміну цих термінів у законодавстві, що додало невизначеності їх юридичній природі та їх впливу на обсяг повноважень власника. Інколи обмеження та обтяження вживають як тотожні поняття, інколи – розмежовують. Причому в останньому випадку

розмежування відбувається як без встановлення критеріїв для цього, так і з постійною заміною одного іншим [233, с. 133]. Отже, науковцями акцентується увага на необхідності вирізняти серед обмежень права власності на землю окремою категорією обтяження земельних ділянок [74, с. 131; 25, с. 36].

В українському законодавстві надається лише поняття «обтяження»: за ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обтяження – це 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. Отже, закон немовби виходить із тотожності обмежень та обтяжень права власності на таке майно, при цьому виокремлюючи обмеження права власності (шляхом встановлення інших речових прав на майно власника) та обтяження (заборона відчуження, арешт). Дещо по-іншому розуміються обтяження в Законі України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [195], яким, по-перше, врегульовуються як обтяження права обтяжувача не на все, а лише на рухоме майно боржника (ст. 3); по-друге, забезпечувальними обтяженнями в цьому законі називаються застава та притримання рухомого майна (ст. 21), а іншими договірними обтяженнями – передача рухомого майна повіреному або комісіонеру згідно з договором доручення або договором комісії, а також наймачеві, управителеві; купівля-продаж рухомого майна з правом або зобов'язанням зворотнього викупу та ін. (ст. 34) [233, с. 31].

Таким чином, по-перше, поняття «обмеження» і «обтяження» прав власників мають неідентичне трактування в законодавстві; по-друге, обмеження та обтяження принципово не розмежовуються; по-третє, ці поняття вживаються в законах, але чітко не визначені в жодному з них.

При з'ясуванні правової природи обмежень та обтяжень права власності на земельні ділянки слід ще раз зауважити, що земельна ділянка – це важливий об'єкт цивільного права, який зачіпає приватноправові і публічно-правові аспекти правовідносин. Отже, формування законодавства, що гарантує підтримку балансу

прав, забезпечує захист публічних і приватних інтересів, вимагає чіткого виділення в законодавстві поняття публічного інтересу та принципів обмеження права власності на земельну ділянку. Це необхідно у зв'язку з тим, що в законодавстві, наприклад, при вилученні земельних ділянок, встановлюється принцип захисту лише державних потреб, а це не охоплює інтересів всіх сторін, що беруть участь в даних правовідносинах [23].

Обмеження та обтяження права власності є схожими правовими категоріями, оскільки: а) стосуються суб'єктивного права власності; б) звужують можливості власника щодо здійснення своїх повноважень на власний розсуд; в) інколи збігаються підстави їх встановлення, однією з яких є насамперед договір [233, с. 33]. З одного боку, слід погодитися з позицією російських правників, згідно з якою за юридичним значенням, формою та наслідками встановлення їх можна прирівняти одне до другого [3, с. 69]. З іншого – ці категорії мають і розбіжності, для виявлення яких слід виходити з сутності цих понять.

Певною мірою переважає підхід, за яким обтяженням є будь-які права на земельні ділянки, окрім права власності, тоді як обмеження – це звуження меж суб'єктивного права, яке не впливає з права іншої особи [3, с. 72; 241, с. 104; 57, с. 4; 13, с. 7].

Сутність обтяжень пояснюється змістом слова, яким позначено це юридичне явище, а саме це: додатковий тягар для власника, який він мусить враховувати. Відтак, обтяженнями є такі ускладнення для власника, які залежні від його права і являють собою додаткові права інших осіб на його річ. Наприклад, додатковим тягарем будуть сервітут, права наймача (орендаря), управителя його майном, комісіонера тощо [233, с. 31]. Отже, обтяження земельних ділянок характеризуються тим, що водночас обтяжують земельну ділянку як майно та обмежують здійснення права власності на неї [139]. Варто погодитись, що обтяження земельних ділянок – це різновид обмеження земельних прав, при якому обмежуються конкретні права власника чи користувача конкретної земельної ділянки [26].

Таким чином, обтяження права власності на земельну ділянку – це ускладнення для власника, які стосуються земельної ділянки як об'єкта права власності, залежні від його права і являють собою додаткові обов'язки, пов'язані з утриманням земельної ділянки та користуванням нею, а також додаткові права інших осіб на його земельну ділянку, які встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб на такій ділянці на взаємній основі, за згодою сторін і на інших підставах, передбачених чинним законодавством.

До обтяжень земельних ділянок належать речові права на чуже майно та зобов'язальні права інших осіб як приватні обтяження, що встановлюються за волею власника і передбачають надання іншим особам прав на земельну ділянку, а також публічні обтяження (податкова застава, заборона відчуження, арешт тощо), що встановлюються у публічно-правовому порядку незалежно від волі власника і відображають суспільні інтереси, не надаючи іншим особам самотійних прав на чуже майно [139].

Аналізуючи речове право на чуже майно як складову речового права, слід зазначити, що воно має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, це суб'єктивне речове право на чужу річ (володіти та/або користуватися чужим майном, але не порушувати при цьому прав власника земельної ділянки), а з другого – це визначені законом права володіння та/або користування чужою річчю (земельною ділянкою) з певною метою, цільовим призначенням, які обтяжують право власності на земельну ділянку.

При цьому речові права на чуже майно безпосередньо не є обмеженнями, їх можна розглядати як обтяження, що викликають обмеження суб'єктивного права власності. Речові права на чуже майно можуть викликати у власника відомі незручності, ускладнення при здійсненні наданих правомочностей. Власник зобов'язаний претерпівати ці незручності або утримуватися від певних дій з тим, щоб не порушувати прав і законних інтересів титульних власників [86].

Отже, зміст обтяжень права власності на земельну ділянку містить права інших осіб на певний об'єкт, які відмінні від основного речового права (приватні обтяження) та заборони (публічні обтяження).

Таким чином, враховуючи законодавчу і правозастосовну практику, вбачається, що ототожнення, а значить, неправильне вживання понять «обмеження» та «обтяження» права власності на земельні ділянки в науці цивільного права та в законодавстві України має бути усуненим шляхом точного тлумачення обмежень права власності та обтяжень права власності на земельну ділянку, що дозволить зробити більш ефективною систему законодавчого регулювання, визначити принципи встановлення обмежень та обтяжень права власності, гарантувати дотримання прав суб'єктів правовідносин власності.

Висновки до розділу 1

1. Ототожнення понять «земля» і «земельні ділянки», «землі», які вживаються як синоніми, тобто не розділяються як самостійні об'єкти є неприпустимим спрощенням. У законодавстві ці поняття несуть різне змістове навантаження, вказують на публічний або приватний аспект правового регулювання.

2. Між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) законодавчо закріплений правовий зв'язок, який виражається в наступному: по-перше, для виникнення прав на будівлю (споруду) необхідна наявність прав на земельну ділянку, що знаходиться під будівлею (спорудою); по-друге, при включенні даних об'єктів до цивільного обороту доля даних об'єктів вже підпорядкована дії двох принципів: принципу слідування та принципу збереження прав на будівлю, споруду при переході прав на земельну ділянку.

3. Земельна ділянка може бути об'єктом права (земельного та цивільного), виступати як об'єкт різних за своїм змістом і характером правовідносин (як земельних, цивільних, у тому числі майнових, речово-правових, так і зобов'язально-правових відносин).

4. Земельна ділянка підпадає під законодавче визначення речі («предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки» —

ст. 179 ЦК України) і під визначення майна («окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки» – ст. 190 ЦК України).

5. Земельна ділянка як об'єкт права власності – це нерухома річ, що являє собою частину земної поверхні, сформовану у встановленому законом порядку, яка має кадастровий номер, індивідуальну визначеність (встановлені межі, місце розташування, розмір), розрізняється за своїм цільовим призначенням, на яку власник має зареєстровані речові права, які підлягають державній реєстрації та майно, що має споживчу, мінову цінність для свого власника та забезпечує можливість задоволення інтересів як власника земельної ділянки, так й інших учасників правовідносин власності.

6. Право власності, якого не існувало в первіснообщинному періоді, виникло за часів рабовласницького ладу, коли відбулося зародження держави і права. У період феодалізму основним об'єктом права власності була земля, але не існувало спеціального терміна, який означав право власності. У цей період отримала розвиток теорія розділеної власності, а в «Руській Правді» знайшло відображення зміцнення феодальної власності на землю. Приватна власність на землю виникла за часів Київської Русі та була закріплена у нормах «Руської Правди», проте терміни «власність» і «право власності» з'явилися лише при Катерині II у XVIII столітті.

7. Обмеження права приватної власності у дореволюційний період зумовлювалися необхідністю охорони загального блага всіх членів суспільства і мали соціальний характер. Через це власники земельних ділянок своїм правом власності користувалися досить обмежено. Наприклад, згідно з таридціями римського права існували обмеження на користь сусідів, характерні й для права Російської імперії.

8. В епоху соціалізма державна форми власності на землю була монопольною, внаслідок чого відбувалося посилення численних обмежень і звуження права приватної власності. ЦК СРСР 1922 р. і 1964 р. визначали зміст суб'єктивного права власності виключно межами, передбаченими законом. Тому в радянський період були утиснені можливості громадян здійснювати право

приватної власності на землю, оскільки його взагалі не існувало. Надалі становлення і розвиток системи законодавства про право власності на землю пішло шляхом руйнування монополії держави і закріплення різноманіття форм власності.

9. Чинність ЗК України 1990 р. була обмежена нормами Конституції СРСР, яка встановлювала 10-річний мораторій на продаж земельних ділянок. У період з 1990 р. до 2001 р. громадяни мали право оформити право власності на землю, надану в користування, що збільшувало значення приватних інтересів. Законом України «Про власність» (що вже не є чинним) були запроваджені державна, колективна та приватна форми власності, а також установлені інші види прав на землю – користування, земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій. На початку 90-х було встановлене обмеження для іноземців та осіб без громадянства, яке збереглося і понині: вони не можуть набувати право власності на землю. Із набранням чинності нового ЦК України у 2004 р. виникли певні моменти, які залишаються спірними у законодавстві, оскільки норми, які містяться в ньому, значно відрізняються від норм ЗК України 2001 р. Подальше прийняття низки законів у сфері відносин права власності посилює протиріччя між нормами законодавства, що зумовило відсутність узгоджених засад у регулюванні суспільних відносин стосовно землі, зокрема, права власності на неї. Серед чинних законів слід звернути особливу увагу на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким запроваджено новий документ для державної реєстрації права власності на земельну ділянку і закріплено її у складі державного земельного кадастру, що докорінно змінює систему реєстрації права на земельну ділянку.

10. У Європі в другій половині XX століття робиться спроба вироблення єдиних міжнародних стандартів у галузі права власності на основі кращих досягнень національно-правових систем, через що відбувається зближення.

11. Межі права власності на земельну ділянку – це правові рамки, які встановлені нормативно для визначення обсягу прав та обов'язків власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких

зумовлено обов'язком власника стосовно цільового використання та охорони земель, а також охорони прав і законних інтересів інших осіб. До змісту меж права власності на земельну ділянку входять заборони, обов'язки власника по здійсненню активних дій та приписи.

12. Обмеження права власності на земельну ділянку – це дія засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів правовідносин щодо земельної ділянки, які спрямовані на вчинення землевласником певних дій або ж утримання від них та припустимі в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і держави, що встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, обмежуючих здійснення права власності на земельну ділянку, дозволів, приписів та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

13. Обмеження права власності на земельну ділянку знаходять своє вираження у законодавстві через встановлені дозволи, заборони, обов'язки, приписи, які як основні способи методу правового регулювання взаємодіють між собою з метою забезпечення належної ефективності правовідносин з права власності на земельну ділянку, а допоміжні елементи методу правового регулювання – стимули, призупинення, умови здійснення права, стримування – виконують специфічну роль у регулюванні діяльності суб'єктів правовідносин у сфері права власності.

14. До ознак обмеження права власності на земельну ділянку відносяться такі: 1) вони є елементом механізму правового регулювання; 2) мають спеціальний режим використання земельних ділянок (або їх частин); 3) встановлюються незалежно від цільового призначення земельної ділянки та підстави виникнення, на яких вона належить володільцю; 4) спрямовані на охорону прав та інтересів власника земельної ділянки, інших осіб та суспільства в цілому; 5) впливають на звуження можливостей здійснення права власності на земельну ділянку.

15. Обтяження права власності на земельну ділянку – це ускладнення для власника, які стосуються земельної ділянки як об'єкта права власності, залежні від його права і являють собою додаткові обов'язки, пов'язані з утриманням земельної ділянки та користуванням нею, й додаткові права інших осіб на його земельну ділянку, які встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб щодо цієї ділянки на взаємній основі, за згодою сторін і на інших підставах, передбачених чинним законодавством. Зміст обтяжень права власності на земельну ділянку включає права інших осіб на певний об'єкт, які відмінні від основного речового права (приватні обтяження) та заборони (публічні обтяження).

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

2.1. Суб'єкти встановлення обмежень права власності на земельну ділянку

Однією з найактуальніших проблем сучасного цивільного права є встановлення обмежень на шляху необґрунтованого, довільного та надмірного втручання держави (публічної влади) в майновий обіг земельних ділянок. Держава не повинна довільно втручатися в діяльність учасників цивільного обороту. Відсутність законних підстав у діях державних органів щодо обмеження прав учасників цивільного обороту має визнаватися неправовим явищем і підлягати скасуванню. Будь-яке обмеження приватних прав з боку держави припустиме лише з метою забезпечення прав громадянина, закріплених у Конституції та інших законах.

Для усунення можливості надмірного законодавчого обмеження прав приватних власників Конституція України у ст. 64 забороняє обмеження прав і свобод людини, крім випадків, передбачених Конституцією. Цією нормою закріплюються додаткові гарантії права приватної власності, у тому числі й на землю (земельну ділянку), адже в такий спосіб встановлюється паритет між публічно-правовим і приватноправовим впливом на зазначені суспільні відносини.

Безумовно, існує складність віднайдення єдиного критерію для класифікації обмежень. Найбільш аргументованою, на наш погляд, є класифікація О. Ю. Сидоренка, який поділив обмеження за підставами виникнення 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 слід віднести (або виділити окремим пунктом) також обмеження (обтяження), які виникають на підставі рішень органів місцевого самоврядування); 2.2) судових органів (встановлений

у судовому порядку сервітут, накладення арешту на майно); 3) прямої вказівки в законі (публічний сервітут, застава в силу закону, інші обмеження, в основному, містобудівного та екологічного характеру). Водночас науковець пропонує обмеження поділяти на ті, що підлягають державній реєстрації (сервітути, рента, оренда та ін.), і на ті, що не підлягають державній реєстрації (містобудівні, екологічні обмеження, «публічні» сервітути).

Оскільки будь-які обмеження прав на земельні ділянки впливають із динаміки приватноправових відносин, то першочергового значення набуває державна реєстрація речових прав. Дійсно, актуальність державної реєстрації речових прав зумовлена властивістю прямування, оскільки створює суттєві утиснення для власника, а також має важливе значення для виключення зловживань на ринку нерухомості (речові права, права іпотеки, ренти; а також права оренди).

Запровадження принципу абсолютної публічної достовірності (безповоротності) прав на нерухомість (та усунення обмежень безповоротності прав, що встановлює ЦК України) можливе тільки у разі забезпечення правильності реєстру прав на нерухомість та відсутності дефектів правозастосовної практики.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, яким є земельна ділянка, згідно з ч. 2 ст. 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на неї та обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З іншого боку, проведення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі не надає ділянці юридичної властивості обігоздатності, тобто властивості бути об'єктом цивільних прав (права власності, оренди тощо), що впливає з ч. 9 ст. 79¹ ЗК України, де встановлено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Тобто земельна ділянка може бути об'єктом цивільних правочинів лише після внесення

відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Причому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися тільки після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі [285, с. 10].

Отже, вимога здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на земельну ділянку як адміністративні процедури є вимушеними діями для власника земельної ділянки, які обмежують його волю. Водночас без виконання цих вимог будуть обмежуватися у своїх правах й інші особи, наприклад, при оренді, ренті, сервітутах.

Державній реєстрації підлягає будь-який перехід права власності на земельні ділянки, що ґрунтується на правочині або на адміністративному акті, а в деяких випадках – на судових рішеннях. Таким чином, інститут державної реєстрації є публічно-правовим інститутом, який впливає на приватноправові процедури і відносини. Тобто без публічно-правових елементів не є можливим остаточне оформлення приватноправових договорів [80]. Отже, вбачається доцільним аналіз кола суб'єктів, які беруть участь не тільки в переході права власності на земельні ділянки, заснованому на правочині, договорі, на адміністративному акті, на судових рішеннях, а й тих суб'єктів, що встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку.

Виходячи з положень статей 13–14 Конституції України, статей 177, 181, 324, глави 30 ЦК України, статті 148 ГК України, земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава та територіальні громади через свої органи беруть участь у земельних відносинах із метою реалізації цивільних та інших прав у приватноправових відносинах, тобто прав власників земельних ділянок [194]. Участь у цих відносинах передбачає і встановлення обмежень прав на земельні ділянки.

Отже, суб'єкти встановлення обмежень прав на земельні ділянки представлені різними органами державної влади загальної компетенції, органами

місцевого самоврядування та органами управління спеціальної компетенції, які мають відповідні повноваження.

Зазначені органи впливають на різні суспільні відносини щодо встановлення обмеження прав на земельні ділянки, а саме: закріплюють зміст обмеження прав на земельні ділянки, визначають територію дії обмежень або встановлюють правовий режим використання земельної ділянки в межах дії обмеження прав на земельні ділянки [285, с. 11].

Способи встановлення обмежень прав на земельну ділянку слід розуміти як діяльність уповноважених на це осіб, спрямовану на визначення та юридичну об'єктивізацію змісту обмежень прав на земельну ділянку.

Існує два види способів установлення обмежень прав на земельну ділянку:

- шляхом правотворчого процесу, тобто через діяльність компетентних державних органів, спрямовану на встановлення юридичних норм, які визначають зміст певних обмежень прав на земельну ділянку;

- шляхом вчинення правомірних дій (юридичних актів) [24, с. 5].

Що стосується першого способу встановлення обмежень, то традиційно правотворчість виражається у формуванні, систематизації, прийнятті та оприлюдненні нормативно-правових актів. На сучасному етапі розвитку правотворчість виявляється, в першу чергу, як видання нормативно-правових актів державними й іншими уповноваженими органами або як прийняття правового акта безпосередньо населенням шляхом референдуму.

Однією з проблем сучасної правової доктрини є питання співвідношення понять «правотворчість» та «законотворчість». Правотворчість не можна зводити до законотворчості. Остання є виключною прерогативою представницьких вищих органів держави у передбачених законом випадках [244, с. 293] і становить важливу складову правотворчості, яка забезпечується схваленням законів. Отже, терміни «правотворчість» і «законотворчість» не тотожні та співвідносяться як ціле і частина. Також виділяють окрім законотворчості ще й підзаконну нормотворчість, що є цілком логічно, оскільки ухвалюються підзаконні нормативно-правові акти.

З огляду досліджуваної тематики становить певний науковий інтерес точка зору про існування «судової правотворчості». За допомогою судової правотворчості природним або законодавчим принципам надається позитивне значення, що закріплюється в судових рішеннях, і це позитивне значення гармонізує правову систему, визнаючи нечинними норми, які суперечать законодавчим положенням і принципам природного права. До того ж, аналізуючи перетворення суддівського тлумачення на правотворчість, слід звернути увагу на те, що цьому явищу сприяє загальний характер норми права. Він, надаючи суддям широких дискреційних повноважень при застосуванні права, автоматично відкриває простір для творчого, розширювального тлумачення права [173, с. 96]. Суд вимушений доповнювати і виправляти закони, тобто займатися правотворчістю, «добудовою» права, коли при застосуванні норми права з'являються кілька варіантів її тлумачення [175, с. 58]. Однак беззаперечно визнання судової правотворчості не є доцільним, адже творення правових норм не є основною функцією суду. Безсумнівно, діяльність суду не може бути безпосередньо спрямованою на створення норм права [177, с. 185]. Вважаємо, що до способу правотворчості правильніше віднести створення судового (адміністративного) прецеденту.

Зауважимо, що система меж права включає межі змісту права, межі здійснення права та обмеження права. Межі змісту права вводяться на стадії правотворчості, виходячи із соціально-економічного розвитку суспільства, його релігійних, культурних та інших особливостей і встановлюють параметри змісту об'єктивного права. Обмеження – також на стадії правотворчості, але об'єктом впливу мають виникнення, реалізацію та припинення права. Межі здійснення виникають як на стадії правотворчості, так і на стадії правозастосування, впливають на механізм використання суб'єктивного права, тому що визначають межі здійснення конкретного суб'єктивного права конкретного суб'єкта права. Вони встановлюються нормативно-правовими актами та правочинами; залежать зазвичай від волі сторін; впливають тільки на один елемент реалізації

права – його здійснення [47]. Отже, обмеження прав виникають на стадії правотворчості.

Одним із важливих завдань цього дослідження є визначення правотворчості органів державної влади загальної компетенції, які впливають на відносини, пов'язані із земельною ділянкою, встановлюючи обмеження.

У науковій доктрині терміни «орган держави», «державний орган» та «орган державної влади» є тотожними. Для уникнення спорів із приводу їхнього змісту в нормативно-правових актах варто використовувати той термін, що використовується Основним Законом (тобто «органи державної влади»), відповідно до ч. 2 ст. 8 якого закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

Державний орган – це відносно відокремлена частина єдиної системи органів державної влади, побудованої за конституційним принципом поділу влади, який створюється у певному, визначеному законом порядку, і здійснює завдання та функції на підставі державно-владних повноважень, власної компетенції; його особовий склад об'єднується правовими зв'язками в одне ціле (якщо це не одноособовий орган) і діє на певній території за допомогою визначених форм організації та методів діяльності [248].

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель, належать: Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи місцевого самоврядування, місцеві органи виконавчої влади.

Зважаючи на предмет нашого дослідження, вбачається важливим приділити більше дослідницької уваги тим суб'єктам, які впливають на речові відносини, об'єктом яких є земельна ділянка, через встановлення обмежень. Щоб з'ясувати вплив того чи іншого суб'єкта на речові відносини, об'єктом яких є земельна ділянка, слід визначити його повноваження.

Так, ст. 75 Конституції України визначає повноваження Верховної Ради України у галузі управління використанням та охорони земель. Вважаємо, що основним із них є прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин.

Тобто прийняття закону як кінцевий результат правотворчої діяльності може бути дієвим механізмом для встановлення обмежень прав на земельну ділянку.

Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин визначені у ст. 13 ЗК України. Що стосується нормативних актів КМУ, які видаються з метою регулювання земельних відносин, то у ст. 3 ЗК України наведено перелік постанов уряду щодо зазначеного регулювання. Закон може передбачати, що окремі індивідуально-правові акти у сфері земельних відносин повинні прийматися саме КМУ. Так, у певних випадках на уряд покладено прийняття рішень щодо погодження матеріалів вибору місця розташування земельних ділянок (ст. 151 ЗК України), наприклад, постанова КМУ «Про вилучення і надання в оренду земельних ділянок для видобування корисних копалин із зміною їх цільового призначення та погодження місця розташування об'єкта» від 26.09.2007 р. № 1173 [183].

Прийняття підзаконних нормативно-правових актів – це результат нормотворчої діяльності компетентних органів держави (їх посадових осіб) та уповноважених на те державою громадських об'єднань. Такі акти зазвичай розвивають чи деталізують окремі положення законів. Отже, вони теж можуть бути кінцевим результатом правотворчої діяльності, зокрема Президента України, уряду, центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та ін. Наприклад, встановлення обмежень прав на земельну ділянку за таким документом відбувається відповідно до ч. 2 ст. 149 ЗК України, згідно з якою вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної та комунальної власності провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку (ч. 10 ст. 149 ЗК України). Отже, підзаконний нормативно-правовий акт також може встановлювати обмеження прав на земельну ділянку.

Обмеження прав на земельну ділянку встановлюється й шляхом правотворчості, а саме прийняттям закону або закону і прийнятого на його основі та на його виконання підзаконного нормативно-правового акта.

Прикладом цього може бути встановлення обмежень прав на земельну ділянку в інтересах усього суспільства за Законом України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [218], де для охорони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, зважаючи на їх стратегічне значення та потенційну небезпеку, встановлюються охоронні зони. Тобто обмеження використання земельних ділянок настає у зв'язку з виділенням на цих земельних ділянках охоронних зон. Статтею 22 цього Закону визначені загальні та особливі обмеження господарської та іншої діяльності в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів. До особливих обмежень, що діють у межах охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів, етиленопроводів належить, зокрема, заборона висаджувати багаторічні насадження. Пунктом 8 Постанови КМУ № 1747 від 16 листопада 2002 р. «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» [202] також передбачено, що земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон, не вилучаються у їх власників і користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими цими Правилами, та в порядку, встановленому ЗК України.

Що ж до системи органів управління спеціальної компетенції, то у зазначеній сфері її становлять: Міністерство екології та природних ресурсів України і Державне агентство земельних ресурсів України.

Серед повноважень Міністерства екології та природних ресурсів України як центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин ст. 14 ЗК України виділяє: участь у розробці та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; організацію моніторингу земель тощо.

Мета таких програм полягає у проведенні державної політики, спрямованої на раціональне використання та охорону земель, захист їх від деградації та забруднення тощо. А це питання належить більше до земельного права, тому

доцільно зупинитися лише на останньому повноваженні – організації моніторингу земель та визначити його вплив на права власників земельних ділянок.

Важливість моніторингу земель (здійснюється за постановою КМУ [198]) полягає в тому, що він, як один з важелів управління земельними ресурсами, спрямовується на відвернення та ліквідацію наслідків негативних процесів і дає об'єктивну інформацію щодо їх використання, допомагає виявляти випадки нецільового використання, перш за все, особливо цінних земель зі сторони власників. Дані моніторингу є джерелом актуальної, достовірної та об'єктивної інформації, яка може бути використана для аналізу ситуацій у землекористуваннях, пов'язаних із нецільовим використанням земель, у тому числі особливо цінних земель, в околицях значних і найзначніших міст (розорювання пасовищ та сіножатей, трансформація сільськогосподарських земель під дачну і житлову забудову, промислові об'єкти та споруди). А це приводить до висновку про встановлення обмежень прав власників земельних ділянок, оскільки власник (або користувач) земельної ділянки зобов'язаний використовувати її виключно за цільовим призначенням, встановленим відповідним органом влади. Отже, при виявленні нецільового використання земельних ділянок особа може бути притягнута до адміністративної відповідальності за ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення [94] із стягненням штрафу.

Державне агенство земельних ресурсів України (Держземагенство України) за Положенням, затвердженим Указом Президента України, [191] є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, одним з основних завдань якого є здійснення державної реєстрації земельних ділянок та обмежень у їх використанні. На сьогодні державну реєстрацію земельних ділянок здійснюють територіальні органи Держземагенства за місцем розташування земельних ділянок відповідно до вимог пунктів 107–115 Порядку ведення Державного земельного кадастру [199]. Державна реєстрація обмежень у використанні земельних ділянок належить до адміністративних послуг, які надаються Держземагенством України.

Таким чином, Міністерство екології та природних ресурсів України і Державне агенство земельних ресурсів України (Держземагенство України) як центральні органи виконавчої влади, виходячи із суспільних інтересів та охорони земельних ділянок, встановлюють обмеження для власників або користувачів земельних ділянок. Міністерство здійснює організацію моніторингу земель, дані якого можуть бути пов'язані з виявленням нецільового використання земельних ділянок, що може призвести до накладення штрафу, а Держземагенство України здійснює державну реєстрацію земельних ділянок та обмежень у їх використанні.

Другий спосіб встановлення обмежень прав на землю (земельну ділянку) – правомірні дії (юридичні акти). Правомірні дії – це дії, що відповідають вимогам законів, інших правових актів та принципів права. Юридичні акти – це правомірні дії суб'єктів, метою яких є виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин, тобто дії, спрямовані на досягнення правових наслідків. Юридичний акт має цільову орієнтацію, може виражати як державну волю (якщо він виданий від імені держави), так і владне веління (якщо акт прийнятий уповноваженим суб'єктом), де інтерес і воля отримують суворо визначену й обов'язкову форму вираження. До таких актів належать адміністративні акти (акти державних органів та органів місцевого самоврядування), рішення суду. Зазначимо, що договори – це акти суб'єктів приватного права, а всі інші – акти суб'єктів публічного права.

Судове рішення – це найзагальніша назва актів застосування права, якими суд вирішує те чи інше питання. Рішення суду може бути правовстановлюючим (визнання права власності на земельну ділянку), правоприпиняючим (визнання правочину недійсним), правозмінюючим (рішення про примусовий викуп земельної ділянки), правозабороняючим (рішення про визнання права), правопоновлюючим (скасування рішення про визнання права).

Договори є основним видом цивільно-правових юридичних актів. Це вольові дії юридичної або фізичної особи, спрямовані на досягнення певного правового результату. Але договір може обмежувати права власника лише опосередковано, тому що укладення договору передбачає наявність вільного

волевиявлення сторін. Безпосередньо підставою для обмежень прав на земельні ділянки можуть бути рішення щодо встановлення обмежень прав на земельні ділянки компетентним органом та укладення договору у випадках, передбачених законом.

Адміністративні акти завжди здійснюються з наміром спричинити відповідні адміністративно-правові наслідки, тому більшість адміністративних актів є підставою адміністративних правовідносин і не належать до числа цивільно-правових юридичних актів. Отже, обмеження прав можуть застосовуватися шляхом зазначення їх в рішенні компетентного органу.

Різновидом адміністративного акта є рішення органів місцевого самоврядування, на підставі яких встановлюються обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку. Отже, проаналізуємо діяльність цих органів щодо зазначених рішень. Вступаючи з юридичними та фізичними особами у цивільні, земельні та господарські правовідносини, органи місцевого самоврядування є рівними учасниками відносин з юридичними та фізичними особами, у тому числі з суб'єктами підприємницької діяльності.

Нагадаємо, що органи місцевого самоврядування не є органами державної влади, а є представницькими органами [232]. Вирішуючи питання місцевого значення та представляючи спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ та міст, вони приймають нормативні та ненормативні акти. До нормативних належать акти, які встановлюють, змінюють або припиняють норми права, мають локальний характер, розраховані на широке коло осіб та застосовуються неодноразово, а ненормативні акти передбачають конкретні приписи, звернені до окремого суб'єкта чи юридичної особи, застосовуються одноразово і після реалізації вичерпують свою дію.

Отже, обмеження прав на земельні ділянки, встановлені такими актами можуть бути поділені на загальні та спеціальні. Під загальними обмеженнями прав на земельні ділянки слід розуміти обмеження, які поширюються на певну категорію суб'єктів при здійсненні ними прав на земельні ділянки та застосовуються неодноразово. До спеціальних обмежень прав на земельні ділянки

відносяться обмеження, які поширюються на певних суб'єктів або певну категорію суб'єктів при здійсненні прав на земельні ділянки, тобто селективно.

До повноважень міських рад і Київської міської ради відноситься право встановлювати обмеження, тимчасову заборону (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства (статті 9, 12 ЗК України).

Органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та скасовувати, зокрема, дозволи на спеціальне використання природних ресурсів місцевого значення (п. 36 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» [210]) на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією України і законами України, керуючись у своїй діяльності ними та актами Президента України, Кабінету Міністрів України. Тобто органи місцевого самоврядування можуть як встановлювати обмеження на використання земельних ділянок, так і скасовувати їх. При цьому законом також встановлені межі щодо їх діяльності. Так, органи державної влади та місцевого самоврядування, на підставі рішень яких виникає право власності на земельні ділянки, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (ст. 19 Конституції України). Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. У разі заподіяння шкоди державними органами та органами місцевого самоврядування власникам землі (земельної ділянки) та землекористувачам відшкодовуються збитки.

Отже, з одного боку, органи місцевого самоврядування можуть втручатися у здійснення права власності на земельні ділянки, встановлюючи обмеження для власника або користувача земельних ділянок (наприклад, встановлювати дозволи на спеціальне використання), з іншого боку – не мають права втручатись

у здійснення власником земельних ділянок непередбаченими законодавчими актами.

Зрозуміло, при виході за ці межі, особа, право якої порушено, може звернутися до суду. Право особи на звернення до суду за захистом своїх прав передбачене ст. 55 Конституції України. За загальним правилом, розмежування компетенції судів із розгляду земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників.

Зауважимо, що земельні спори – це особливий вид правовідносин щодо розв'язання конфлікту, який виникає у зв'язку з порушенням прав і законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин [104]. А майнові спори – це спори, що виникають між суб'єктами майнових відносин із приводу тих чи інших майнових прав. Майнове право на земельну ділянку – це самостійний об'єкт цивільних прав, який як об'єкт правового регулювання виникає в цивільному обороті, якщо земельна ділянка, не обмежена в обороті або не вилучена з цивільного обороту, має грошову оцінку в обсязі прав на земельну ділянку, включаючи право на відшкодування шкоди, заподіяної майну власника або користувача.

Ті земельні та пов'язані із земельними відносинами майнові спори, сторонами в яких є юридичні особи, а також громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності, розглядаються господарськими судами, а всі інші – в порядку цивільного судочинства, крім спорів, зокрема, щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин, вирішення яких згідно з п. 1, 3 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства віднесено до компетенції адміністративних судів [220].

Конституція України відносить здійснення правосуддя до повноважень судової влади, яке реалізується в Україні системою загальних і спеціалізованих

судів. Тобто вирішення земельних спорів належить до функції органів правосуддя, яке відповідно до ст. 124 Конституції України здійснюється судами. Водночас суд не має права схвалювати рішення з питань, віднесених до виключної компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, наприклад, про надання земельних ділянок у власність або в користування, укладення договорів купівлі-продажу або оренди земельних ділянок, а також зазначати, яке конкретно рішення має бути прийняте.

Органи місцевого самоврядування не входять до органів державної влади, але разом з тим реалізують окремі делеговані державою повноваження згідно із Законом України «Про місцеве самоврядування», тому це не повинно підміняти систему органів судової влади. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускається. Це є вимога Основного закону, тому інше її тлумачення в зазначеній частині ні морально, ні юридично неприпустиме.

За ст. 158 ЗК України земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності та користуванні громадян, і дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів. У разі незгоди власників землі або землекористувачів із рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

Модель, зазначена у ст. 158 ЗК України, не є однозначною. Так, не викликає заперечення положення зазначеної статті у частині, де йдеться про те, що земельні спори вирішуються судами. Проте подальше формулювання, яким розширено повноваження органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів щодо здійснення правосуддя шляхом вирішення земельних спорів, прямо суперечить конституційним вимогам і має бути приведене у відповідність до норм Основного закону України. З цих позицій наділення правосудними повноваженнями стосовно вирішення земельних спорів обласних рад у галузі земельних ресурсів згідно з п. «з» ст. 8 ЗК України, Київської та Севастопольської районних рад (п. «е» ст. 10), сільських, селищних та міських рад (п. «й» ст. 12) доцільно визнати такими, що суперечать основним вимогам у цій частині Конституції України і не можуть бути визнаними легітимними, а отже, зазначені норми ЗК України потребують невідкладного приведення у відповідність до конституційних вимог [156, с.324,337].

Таким чином, одним із важливих способів забезпечення прав на земельну ділянку є вирішення земельних спорів такими компетентними органами – судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. При цьому законом установлені певні межі компетенції при вирішенні спорів щодо земельної ділянки. Так, з одного боку, вирішення земельних спорів належить до функції органів правосуддя, а органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів реалізують окремі делеговані державою повноваження; з іншого боку, суд не має права приймати рішення з питань, віднесених до виключної компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, наприклад, про надання земельних ділянок у власність або в користування, укладення договорів купівлі-продажу чи оренди земельних ділянок, а також зазначати, яке конкретно рішення має бути прийняте. При цьому делегування функцій судів органами чи посадовими особами не допускається, тобто норми закону потребують приведення у відповідність до Конституції України або офіційного тлумачення норм закону.

Враховуючи, що судова влада, як і законодавча та виконавча, за Конституцією України, за своєю природою є владою Українського народу, то юрисдикція органів судової влади поширюється на всі землі в межах кордонів України, а також на окремі земельні ділянки, що належать на праві власності громадянам, юридичним особам і державі.

Характерною особливістю судової юрисдикції щодо здійснення прав власника на земельну ділянку від імені Українського народу є те, що лише органи судової влади можуть обмежити реалізацію інтересів держави щодо права власності на земельну ділянку чи використання земельних ділянок, або регулювання земельних відносин, керуючись всенародними інтересами. Реалізуючи власну компетенцію, органи судової влади у конкретних ситуаціях можуть бути безпосередніми суб'єктами здійснення прав власника на земельну ділянку від імені Українського народу [165, с. 17].

Підводячи попередній підсумок, можна зазначити, що судові рішення може стати підставою обмеження інтересів держави при здійсненні прав власника на земельну ділянку від імені Українського народу. При цьому право власності особи може бути обмежене поза волею власника і у приватному інтересі, зокрема, при вилученні земельної ділянки внаслідок тих чи інших порушень (шляхом накладення арешту) або у зв'язку з певними обставинами (примусове відчуження земельної ділянки за рішенням суду в осіб, у яких вона не може перебувати у власності).

Таким чином, суд – це орган, який своїм рішенням може захистити право суб'єкта на земельну ділянку, яке порушено. Водночас суд цим же рішенням може обмежити волю іншого суб'єкта, примушуючи його до певних дій, наприклад, заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки.

Загальновизнано, що особливим учасником відносин щодо охорони цивільних прав та інтересів є нотаріус, який також впливає на права та інтереси учасників цивільних відносин на стадії їх здійснення в межах покладеної на нього компетенції. Одним з основних видів участі нотаріуса в охороні цивільних прав

та інтересів на земельну ділянку є накладення заборон щодо відчуження майна, при цьому одразу зауважимо, що нотаріус тільки реєструє накладення заборони.

Нотаріус за місцем розташування земельної ділянки або за місцезнаходженням однієї зі сторін правочину накладає заборону її відчуження. За ч. 1 ст. 73 Закону України «Про нотаріат» [211] заборона відчуження накладається тільки у випадках, визначених законом. При цьому сутність обтяження земельної ділянки заборонаю є однаковою, незалежно від підстав її накладення. Іншими випадками накладення заборони, крім тих, що перелічені у ст. 73 Закону України «Про нотаріат», можуть бути, наприклад, посвідчення спадкового договору (ст. 1307 ЦК України), одержання повідомлення про смерть одного з подружжя, які за життя склали спільний заповіт подружжя (ст. 1243 ЦК України), видача свідоцтва про право на спадщину після особи, оголошеної померлою (ст. 47 ЦК України). Окремо слід виділити випадок накладення заборони у зв'язку зі смертю набувача за наявності договору довічного утримання (догляду). Так, згідно з ч. 1 ст. 757 ЦК України обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду) переходять до тих спадкоємців, до яких перейшло право власності на майно, що було передане відчужувачем [105].

Одним із основних факторів, що впливають на ефективність дослідження є визначення термінології. Отже, поняття «заборона» походить від дієслова «забороняти», яке означає наказ не робити чого-небудь [246].

Накладення заборони відчуження нерухомого та рухомого майна – це нотаріальна дія, яка як спосіб охорони цивільних прав та інтересів спрямована на обмеження вільного розпорядження майном. Сутність нотаріальної дії полягає у забезпеченні охорони визнаних прав інших осіб на нерухоме чи рухоме майно від незаконного його відчуження власником. Адже із самої назви нотаріальної дії впливає її суть: перешкодити вільному розпоряджанню майном [67, с. 9].

Отже, при накладенні заборони нотаріусом на земельну ділянку встановлюються обмеження права власності з визначенням приписів власнику здійснити певні дії або утримуватися від визначених дій, тобто означає

неможливість власника обтяженого майна здійснити дії щодо розпорядження ним, зокрема відчуження.

При знятті заборони із земельної ділянки відпадають обмеження права власності на земельну ділянку.

Заборону на відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, може знімати будь-який нотаріус, а не тільки той, який її наклав. Якщо заборону знімає нотаріус, яку не накладав, він направляє за місцем зберігання справи, що містить відомості про накладення заборони, повідомлення про зняття заборони (п.5.1. Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нотаріуса визнано спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно [29]. Отже, нотаріус є спеціальним суб'єктом, який має доступ та користується державним реєстром речових прав на нерухоме майно при вчиненні нотаріальної дії або в результаті вчинення відповідної нотаріальної дії із земельною ділянкою. При цьому він не може встановлювати обмеження прав на земельну ділянку.

Підсумовуючи, зазначимо, що органи державної влади загальної компетенції, органи місцевого самоврядування, органи управління спеціальної компетенції впливають на цивільні та земельні відносини щодо встановлення обмеження прав на земельні ділянки за допомогою таких способів їх установлення, як правотворчість (ухвалення закону або закону і прийнятого на його основі та на його виконання підзаконного нормативно-правового акта) та правомірні дії (наприклад, рішення компетентного органу). Завдяки діяльності цих органів можуть бути обмежені як інтереси держави при здійсненні прав власника на земельну ділянку від імені Українського народу, так і право власності особи поза волею власника у приватному інтересі.

2.2. Підстави встановлення обмежень права власності на земельні ділянки

Фізичні та юридичні особи можуть володіти такими правами на земельну ділянку, як право власності, право постійного користування, право оренди та право земельного сервітуту. Зміст кожного з цих прав розкривається у розділі III ЗК України. Праву власності на землю (земельну ділянку) присвячена глава 27 ЦК України. Разом з тим в окремих випадках ці права на земельні ділянки можуть бути обмежені.

Необхідність встановлення різних обмежень із використання земельних ділянок, у тому числі й тих, які перебувають на праві приватної власності, зумовлена значною мірою публічними інтересами, а також обмеженою кількістю (обмеженістю) земельних ділянок у природі та незамінністю їх у процесі господарської та іншої діяльності.

Встановлення обмежень прав на земельні ділянки є формою закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивних прав осіб на земельні ділянки. Мета обмеження прав на земельні ділянки полягає у забезпеченні раціонального й ефективного використання земельних ділянок та охорони всього навколишнього середовища. Характер обмежень повинен бути таким, щоб у результаті реалізації суб'єктивного права у встановлених межах не було заподіяно шкоди земельним ділянкам, для охорони яких установлені обмеження, та іншим об'єктам природи. Водночас характер установленого обмеження не повинен перешкоджати використанню земельної ділянки відповідно до її основного цільового призначення [272].

У правознавчій літературі можна зустріти багато класифікацій обмежень, що здійснюються за різними критеріями. Як зазначає О. Соловійов, одним із найбільш поширених є групування обмежень права власності за підставами виникнення: обмеження, що випливають із закону (легальні обмеження); обмеження, джерелами яких є індивідуально-правові акти; обмеження, що випливають з договорів [249, с. 76]. В. І. Семчик пропонує поділ обмежень прав

на землю на такі, що встановлені: законом, договором, судовим рішенням [74, с. 131].

Дійсно, право власності повинне існувати як абсолютне правовідношення. У такому випадку за наявності певних обтяжень, які покладаються законом, судовим рішенням на власника, йдеться про обмеження речових прав.

Обмеження речових прав є складовою частиною майнових відносин. Зміст останніх становлять повноваження та обов'язки їх учасників. Речові відносини мають абсолютний характер. Праву власника кореспондуються обов'язки невизначеного кола осіб не порушувати його права. Однак у суспільному житті виникають ситуації, коли правомочності власника можуть бути звужені. Це можливо на основі волевиявлення самого власника, внаслідок приписів законодавства, рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Обмеження речових прав у перелічених випадках здійснюється з підстав та в порядку, що передбачені законодавством [107, с. 195].

Важливим є положення ст. 14 Основного Закону, де зазначається, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно згідно із законом. Вважаємо правильним твердження, що межі права власності можуть визначатися тільки в законі, оскільки лише закон надає позитивне регулювання відносинам власності, в тому числі шляхом окреслення їх дозвільних рамок [233, с. 44].

Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або його може бути зобов'язано допустити до користування майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 7 ст. 319 ЦК України).

На використання власником земельної ділянки або її частини можуть бути встановлені обмеження (ч. 1 ст. 110 ЗК України), які застосовуються на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень, договорів. Обтяження прав на земельну ділянку вводяться законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи чи договором шляхом установлення

заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ч. 1. ст. 111 ЗК України).

Отже, обтяження та обмеження права власності на земельні ділянки можуть бути встановлені на певних підставах: законами, підзаконними нормативно-правовими актами, актами органів державної влади (актом уповноваженого на це органу державної влади), актами органів місцевого самоврядування, судовим рішенням. Договори про встановлення обмежень прав на земельні ділянки укладаються за пропозицією органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та інших суб'єктів тільки у випадках, які передбачені законом.

Проаналізувавши чинне цивільне й земельне законодавство, судову практику та літературні джерела, узагальнимо підстави встановлення обмеження права власності на земельні ділянки.

Оскільки певні обмеження права власності на земельну ділянку встановлюється за різними підставами, то розглядати доцільно їх спільно, вказуючи особливості. Так, законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження при використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом установлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку (ч. 2 ст. 111 ЗК України).

Розглянемо закони та підзаконні нормативно-правові акти, як підставу встановлення обмежень.

Закони – це нормативно-правові акти, що видаються законодавчим органом, мають вищу юридичну силу і регулюють найважливіші суспільні відносини. Комплексне дослідження нормативно-правових актів у сфері охорони окремих видів природних ресурсів, у тому числі земельних ділянок, свідчить

про те, що правова охорона компонентів навколишнього природного середовища охоплює систему обмежувальних (вміщують обмеження вчинення певних дій з метою недопущення спричинення шкоди природним ресурсам), зобов'язальних (покладають на відповідних суб'єктів обов'язки в галузі охорони природних ресурсів), забороняючих (вміщують заборони вчиняти певні дії з метою недопущення спричинення шкоди природним ресурсам) та караючих (вміщують склади правопорушень, за вчинення яких настає юридична відповідальність) норм [287].

Тому можна зробити попередній висновок, що обмеження права власності на земельну ділянку на підставі нормативно-правових актів діють за допомогою специфічних законодавчих заборон (приписів, призупинень), дозволів та зобов'язань.

Заборони як правова форма впливу права на суспільні відносини виключають повністю можливість здійснення будь-якої діяльності або вчинення будь-яких дій [89, с. 44]. Оскільки заборони можуть оформлятися у формі приписів, призупинень, то доцільно дослідити, які обмеження прав на земельну ділянку на підставі закону можуть встановлюватися за їх допомогою.

Так, за приписом, який міститься у п. 5 ст. 92 Конституції України, законами України визначаються засади використання природних ресурсів. Тобто вказується на джерело права, яким може встановлюватися обмеження прав власників земельних ділянок. Припис міститься й у ч. 3 ст. 410 ЦК України, за якою землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Також на підставі закону встановлюється обмеження прав на земельні ділянки і шляхом призупинення при запровадженні мораторію на відчуження земельних часток (паїв).

За прямим приписом закону, окрім договору, заповіту та рішення суду може бути встановлений земельний сервітут.

Обмеження прав на земельні ділянки встановлюються на підставі закону за допомогою дозволів в обмеженні права власності на земельну ділянку (у вигляді обмежених прав третіх осіб на чуже майно, прав і законних інтересів третіх осіб та суспільства в цілому). Дійсно, обмеження спонукає власника претерпівати певні дії третіх осіб у сфері його юридичного панування або утримуватися від певних дій. Наприклад, власник земельної ділянки, обтяженої сервітутом, має право користуватися нею так, щоб не перешкоджати діям суб'єкта названого обмеженого речового права (ч. 3 ст. 409 ЦК України). А це кореспондується з обов'язком невизначеної кількості невласників не допускати впливу на річ і будь-якого порушення права власності на земельну ділянку самого власника.

Оскільки право власності на земельну ділянку може бути обтяжене правами інших осіб, то слід визнати, що серед обтяжень зустрічається заборона користування та розпорядження, яка міститься у ст. 110 ЗК України. Тобто обтяження прав на земельну ділянку можуть встановлюватися законом (ч. 1 ст. 111 ЗК України).

За допомогою дозволів за певних умов відбувається і право забудови земельної ділянки. Відомо, що землі у межах населених пунктів з урахуванням їх основного цільового призначення використовуються власниками земельних ділянок і землекористувачами передовсім для містобудівних потреб. Тому законом можуть бути встановлені містобудівні умови для забудови земельної ділянки. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (містобудівні умови та обмеження) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленіння, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією (п. 8 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [221]).

На думку К. П. Пейчева, встановлення обмежень прав землевласників ділянки нормативно-правовими актами, що мають нижчу юридичну силу,

ніж закон, є неконституційним [169, с. 2]. Але не всі обмеження встановлюються тільки законами, існують також випадки, коли вони визначаються підзаконними нормативно-правовими актами.

До підзаконних нормативно-правових актів відносять Укази Президента України; постанови Президії Верховної Ради України; постанови Кабінету Міністрів України; інструкції, розпорядження і накази міністерств, державних комітетів і відомств України; розпорядження глав обласних та районних державних адміністрацій; рішення виконавчих комітетів місцевих Рад народних депутатів; нормативні накази та інструкції адміністрації підприємств, установ, організацій тощо.

Підзаконний нормативно-правовий акт – це документ, який видається компетентним органом або посадовою особою на підставі закону, відповідно до нього. Тобто закони є основними проявами реалізації компетенції законодавчої влади, а підзаконні акти – виконавчих функцій держави, завдань виконавчої гілки влади, Президента, органів місцевого самоврядування. Відповідно до Конституції України повноваження з ухвалення підзаконних нормативно-правових актів закріплені за Президентом України, Кабінетом Міністрів України, міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади. Ці акти ухвалюються на основі та відповідно до законів України, указів і розпоряджень Президента України, постанов і розпоряджень Уряду України, регулюють суспільні відносини, що перебувають, як правило, у межах компетенції певної виконавчої структури.

Вважаємо, що підзаконними нормативно-правовими актами також встановлюються обмеження прав на земельну ділянку. Так, наприклад, заборонами встановлюються обмеження права власності на земельну ділянку у ст. 111 ЗК України, де зазначається, що законом, ухваленими відповідно до нього нормативно-правовими актами можуть бути встановлені обмеження щодо використання земель. Тобто не тільки закон, а й ухвалений відповідно до нього нормативно-правовий акт може встановлювати такі обмеження.

З'ясувавши, що підзаконні нормативно-правові акти є також підставою встановлення обмежень прав, розглянемо ще одну підставу встановлення обмежень – акти органів державної влади (акти уповноваженого на це органу державної влади).

До актів органу державної влади належать документи, які видаються органом державної влади або посадовою особою на підставі закону. Це нормативно-правові акти Президента України, уряду, центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування.

Встановимо правові підстави виникнення та припинення правовідносин щодо обмеження прав на землю.

Підставами виникнення обмежень прав на землю (земельну ділянку) в межах зон з особливими умовами землекористування є правомірні дії (юридичні акти), що вчиняються з метою встановлення таких зон. Відповідно, підставами припинення цих обмежень прав на землю (земельну ділянку) є правомірні дії (юридичні акти), які вчиняються з метою скасування зон з особливими умовами землекористування [32, с. 8–9]. До таких зон належать, наприклад, санітарно-захисні зони. Так, наказом МОЗ України (як центральним органом виконавчої влади України у галузі охорони здоров'я) № 173 від 19.06.1996 р. затверджені Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, визначені спеціальні обмеження права користування, які пов'язані з визначенням територій із режимом обмеженого використання. Зокрема, у санітарно-захисних зонах – територіях навколо шкідливих об'єктів з обмеженим режимом землекористування, забороняється розміщення об'єктів, пов'язаних із постійним перебуванням людей (ст. 114 ЗК України). Розмір та особливості правового режиму санітарно-захисних зон визначаються актами законодавства про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення (насамперед, санітарними нормами і правилами).

Акт уповноваженого на це органу державної влади, який установлює обмеження прав на земельні ділянки, – це висновок органу, уповноваженого встановлювати обмеження прав на земельні ділянки, на підставі і в порядку

визначеному в законі. Це можуть бути постанови, розпорядження КМУ, рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність/користування (наприклад, заборона відчуження у зв'язку із податковою заставою чи іпотекою), розпорядження голів РДА й ОДА (наприклад, про заборону на виділення землі для будівництва).

Тобто на підставі акта уповноваженого на це органу державної влади також може бути встановлена заборона використання земельних ділянок.

Обмеження прав на земельну ділянку встановлені й актами органів місцевого самоврядування.

Прийнятним є бачення, що систему місцевого самоврядування можна визначити як сукупність суб'єктів і форм здійснення місцевого самоврядування, через які населення територіальної громади реалізує надані їй функції та повноваження. Ця система включає: територіальну громаду, сільську, селищну, міську раду; сільського, селищного, міського голову; виконавчі органи сільської, селищної, міської ради; районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст; районні (в місті) ради, які створюються у містах із районним поділом за рішенням територіальної громади або міської ради; органи самоорганізації населення.

Зокрема, за ст. 9 ЗК України до повноважень Київської та Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин, а також згідно зі ст. 12 ЗК України до повноважень міських рад належить право встановлювати обмеження, тимчасову заборону (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства.

Рішення і постанови органів місцевого самоврядування приймаються у межах компетенції та діють на території відповідних міст, районів, сіл, селищ, мікрорайонів тощо. Тобто подібні акти поширюються на громадян, які мешкають на території цих рад, отже, такі акти мають локальний характер.

Рішенням органів місцевого самоврядування можуть встановлюватися обмеження прав на земельну ділянку при дотриманні умови розпочати та завершити будівництво. На практиці досить часто така умова встановлюється

при продажу або передачі в оренду земель комунальної або державної власності для будівництва [146].

Отже, можна зробити висновок, що не тільки законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами можуть бути встановлені обмеження у використанні земель, зокрема, умови розпочати та завершити будівництво, а й рішенням органів місцевого самоврядування.

Умови розпочати та завершити будівництво можуть міститися й у договорі оренди земельної ділянки, який може укладатися на виконання рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади.

Оскільки договір оренди укладається на виконання рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади, то без скасування таких рішень у встановленому законом порядку відсутні правові підстави для визнання відповідних договорів недійсними через відсутність повноважень у відповідній місцевій раді чи органу виконавчої влади на затвердження проекту відведення та передання спірної земельної ділянки в оренду.

Прикладом встановлення обмежень прав на земельні ділянки буде й рішення органів місцевого самоврядування, що належить до нормативних актів, які встановлюють, змінюють або припиняють норми права, розраховані на широке коло осіб, та застосовуються неодноразово, щодо викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з підстав, які припускають можливість примусового відчуження цих об'єктів.

Відповідно до ст. 350 ЦК України чітко виокремлюються викуп земельних ділянок і об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб та їх примусове відчуження. Ці дві правові конструкції (викуп і примусове відчуження) об'єднуються в поняття відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності [159, с. 452].

Прикладом викупу земельних ділянок є вилучення державних земельних ділянок під споруду об'єктів Олімпіади-2022. Україна подала заявку в Міжнародний олімпійський комітет на право проведення зимових Олімпійських

ігор у 2022 р. у Львові. Про це йдеться в постанові Кабміну № 938 від 11 грудня 2013 р. [48]. Користувачам державних земельних ділянок певна сума буде виплачуватися до ухвалення парламентом Закону «Про національні проекти» у разі вилучення земель під розміщення канатних доріг, гірськолижних трас, елементів штучного засніження трас, озер, ліній водопроводів і повітроводів, снігових генераторів, насосно-компресорних станцій, ліній електропередач, автодоріг та інших об'єктів, необхідних для проведення зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор у 2022 р.

Перелік об'єктів права приватної власності, що підлягають викупу з мотиву суспільної необхідності для будівництва та обслуговування спортивних споруд (стадіонів), аеропортів, їх складових та інших об'єктів транспортної інфраструктури, визначається Кабінетом Міністрів України. Викуп таких об'єктів здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України або відповідної місцевої ради.

Отже, загальні засади обмежень прав на земельні ділянки містяться в положеннях нормативних актів, які є передумовою для динаміки права власності на земельну ділянку. Безпосереднє встановлення обмежень здійснюється за допомогою актів органів місцевого самоврядування.

Обмеження прав на земельну ділянку може бути вказане також на підставі судового рішення за допомогою встановлення заборон та умов здійснення.

Взагалі до рішень суду відносять рішення, постанови, ухвали суду, господарського суду, третейського суду, іноземного суду. Так, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки, суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив (ст. 103 ЗК України), тобто суд, спираючись на норму закону (ст. 110 ЗК України) щодо переліку умов, які містять обмеження у використанні земельної ділянки, встановлює заборону, яка становитиме собою обмеження прав на використання земельної ділянки. Також така заборона може бути пов'язана з наявністю охоронних зон, санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та інших зон із особливим режимом використання [146].

Заборона у використанні земельної ділянки може бути встановлена за судовим рішенням при примусовому припиненні права власності на земельну ділянку.

Норми ЗК України визначають випадки припинення права власності на земельну ділянку (ст. 140 ЗК України), які встановлюють законодавчі випадки припинення права власності на земельні ділянки й випадки та умови припинення права користування земельною ділянкою (ст. 141 ЗК України). Останні передбачені лише як підстави для прийняття рішень про припинення права користування земельною ділянкою.

Отже, право власності особи може обмежуватися певним чином, зокрема, поза волею власника, коли закон допускає вилучення його майна внаслідок тих чи інших порушень (наприклад, при конфіскації земельної ділянки, в тому числі шляхом накладення арешту) або у зв'язку з певними обставинами (примусовий викуп земельної ділянки з мотивів суспільних потреб, примусове відчуження земельної ділянки за рішенням суду в осіб, у яких вона не може перебувати у власності). Зазначене призводить до примусового припинення права власності та до обмеження права власності земельної ділянки.

Враховуючи, що правомочностями власника є володіння, користування та розпоряджання, він може обмежуватися в кожному з них. Тоді обмеженням вільного розпорядження власником своєю земельною ділянкою і буде примусове припинення його права власності (вилучення майна, викуп тощо).

Це можна пояснити тим, що в таких випадках власник вже не здійснює свої правомочності на власний розсуд, це не залежить цілком від його волі. І важливим у даному разі є те, що він унаслідок цього може обмежуватися як у кожному з трьох своїх повноважень, так і в їх комбінаціях (наприклад, у володінні та користуванні), а також у всіх цих правомочностях. Відтак, позбавлення власника можливості розпоряджання майном за своєю волею також слід розглядати не лише як підставу припинення права власності, як це зазвичай розуміється в цивільному праві, а й як обмеження його права. Останнє і полягає

в тому, що не власник, а хтось сторонній здійснює цю його правомочність [233, с. 42].

Розглянемо примусовий викуп земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності за судовим рішенням. У ст. 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [184] зазначено, що у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток при суспільній необхідності. Якщо орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, не досяг згоди із власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, стосовно їх викупу для суспільних потреб, то він звертається до адміністративного суду з позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів (ст. 16 вказаного Закону).

Слід зауважити, що за результатами викупу земельні ділянки переходять одразу в умовно «розмежовані» державну або приватну власність. Іншими словами, якщо орган місцевого самоврядування здійснить викуп земельної ділянки за межами населеного пункту або на території інших адміністративно-територіальних утворень (наприклад, для розміщення полігону побутових відходів, розміщення об'єктів комунального майна тощо), згадана ділянка переходить у комунальну власність його територіальної громади. Розпоряджатися цією ділянкою надалі буде територіальна громада, що є власником ділянки, а не територіальна громада або місцева державна адміністрація адміністративно-територіального утворення, де ділянка розташована [130].

Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільних потреб з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості (ст. 351 ЦК України). Деталізуючи ст. 351 ЦК

України, доходимо висновку, що постає два об'єкти нерухомості: земельна ділянка та житловий будинок (інші будівлі, споруди). Тобто є викуп земельної ділянки та викуп житлового об'єкта у зв'язку з викупом із метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій він розміщений.

Суд може ухвалити рішення про знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, насаджень, які розміщені на земельній ділянці, що підлягає викупу, або про перенесення їх, за бажанням власника, на іншу земельну ділянку та їх відбудову, якщо це можливо. У разі знесення або перенесення цих об'єктів на іншу земельну ділянку особа має право на попереднє відшкодування збитків, у тому числі витрат на поліпшення якості земельної ділянки, та упущеної вигоди. Особа, право власності якої припинилося, має право вимагати надання їй іншої, рівноцінної за якістю, земельної ділянки в межах певного населеного пункту. Знесення житлового будинку не допускається до забезпечення особи, яка проживала у ньому як власник, та членів її сім'ї, а також особи, яка проживала в ньому як наймач, і членів її сім'ї помешканням у розмірі та в порядку, встановлених законом.

Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу у зв'язку із суспільними потребами, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд чи насаджень, які розміщені на ній, вимога про припинення права власності на ці об'єкти розглядається разом із вимогою про викуп земельної ділянки. Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу у зв'язку із суспільною необхідністю, не є власником житлового будинку, інших будівель, споруд та насаджень, що розміщені на ній, власник цих об'єктів залучається до участі у справі. До набрання законної сили рішенням суду про викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю власник має право розпорядитися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, насадженнями, що розміщені на цій земельній ділянці, на власний розсуд [130].

Зауважимо, що заборона у використанні (примусове відчуження) нерухомого майна має розмежовуватися на заборону використання земельної ділянки та заборону використання будинку (інших будівель, споруд). Отже, якщо

припиняється право власності на земельну ділянку в разі суспільної потреби, то виникає заборона її використання або заборона використання будинку (інших будівель, споруд), а значить, власник обмежується у своїх правах на житло та на земельну ділянку за рішенням суду при її викупі для суспільних потреб.

Таким чином, через накладання заборони використання земельної ділянки та заборони використання будинку (інших будівель, споруд) на підставі судового рішення власник обмежується у своїх правах. Тобто судові рішення є юридичними фактами, на підставі яких виникають обмеження прав на земельну ділянку.

Відмітимо, що слід відокремлювати примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільних потреб від конфіскації земельної ділянки.

По-перше, примусове відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, – це перехід права власності на земельні ділянки до держави чи територіальної громади з мотивів суспільних потреб за рішенням суду, тобто з мотиву, який обумовлений загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади, а конфіскація земельної ділянки може бути застосована виключно за рішенням суду як санкція за вчинений власником земельної ділянки злочин, адміністративне чи господарське правопорушення, хоча жодне із протиправних діянь, за які законом передбачена санкція у виді конфіскації земельної ділянки, не має своїм предметом посягання на земельну ділянку.

Зауважимо, що ЦК України називає конфіскацію майна лише як загальний випадок припинення права власності на майно, проте не вказує на можливість конфіскації майна як цивільно-правову санкцію за цивільні правопорушення (земельні ділянки за цим Кодексом є нерухомим майном (ч. 1 ст. 181)). Згідно з цивільним законодавством України до особи може бути застосоване позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкцією за вчинення правопорушення у випадках, установлених законом, при цьому конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно (ст. 354 ЦК України).

По-друге, примусове відчуження з мотивів суспільних потреб супроводжується обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості, а конфіскація земельної ділянки – це безоплатне відчуження земельної ділянки на користь держави, що здійснюється на підставах, у порядку та з дотриманням умов, передбачених чинним законодавством і у визначений судом спосіб.

Загальні підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку визначені нормами ст. 143 ЗК України, якими розмежовують конфіскацію земельних ділянок при використанні земельних ділянок із порушенням екологічних вимог та з використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Факти використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та з порушенням екологічних вимог за ЗК України передбачені серед загальних підстав для прийняття компетентними органами рішень про примусове припинення прав на земельну ділянку (ст. 143 ЗК України).

Усе це дозволяє зробити висновок, що конфіскація земельних ділянок як випадок припинення права приватної власності на земельну ділянку стоїть окремо від випадків припинення прав на земельні ділянки за фактом їх використання не за цільовим призначенням і з порушенням екологічних вимог. Отже, такі факти не можуть бути підставами для прийняття рішень про конфіскацію земельної ділянки [64, с. 44, 48].

Підставою обмеження права власності на земельну ділянку може бути рішення судових або слідчих органів про накладення арешту на земельну ділянку, що застосовується для виконання рішення про конфіскацію.

Метою реалізації арешту є забезпечення інтересів певних осіб, чії права були або можуть бути порушені особою, якій належить земельна ділянка. При цьому під інтересами цих осіб слід розуміти можливість задоволення майнових вимог, що виникли з тих чи інших підстав. Це означає, що при арешті повинне бути забезпечене грошове збереження арештованої земельної ділянки, а за можливості й прибутковість такого об'єкта. Отже, матеріально-правовий режим цього об'єкта повинен полягати в тому, щоб зберегти можливість реалізації таких повноважень, які сприяють збільшенню вартості земельної ділянки

або перешкоджають зменшенню цієї вартості. При цьому саме матеріальне збереження земельної ділянки не має значення [271]. Тобто арешт допускає обмеження розпорядчих повноважень володаря титулу на земельну ділянку. Оскільки арешт земельної ділянки означає обмеження суб'єктивного права на майно і в низці випадків може порушувати права третіх осіб, які не є суб'єктами правовідносин, до яких застосовується арешт. Спрямованість арешту на обмеження прав на земельну ділянку припускає, що основні правила реалізації арешту повинні бути передбачені законом.

Арештована земельна ділянка може переходити на зберігання до членів сім'ї засудженого до її реалізації на земельних торгах. При цьому таке зберігання є безоплатним. Однак, якщо інше не встановлено постановою державного виконавця, зазначені особи матимуть право користуватися земельною ділянкою до її фактичного продажу. Тобто їх право користування обмежене строком у зв'язку із примусовим припиненням права власності на земельну ділянку.

Зауважимо, що арешт має відповідати тій меті, для забезпечення якої він здійснюється. Неспівмірність вимоги про арешт земельної ділянки має кваліфікуватися як зловживання правом. Відповідно до вимог ч.ч. 1 і 2 ст. 60 Закону України «Про виконавче провадження» особа, яка вважає, що майно, на яке накладено арешт, належить їй, а не боржникові, може звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту. З'ясуємо це на прикладі судової практики.

Так, судом встановлено, що ОСОБА_2 набула право власності на спірну земельну ділянку до того, як державним виконавцем під час примусового виконання рішення суду, за яким ОСОБА_3 є боржником, було накладено арешт на вищевказану земельну ділянку.

Суд бере до уваги, що договір дарування земельної ділянки був належним чином посвідчений у нотаріальному порядку і надалі не був визнаний нечинним, тому відсутні підстави вважати, що ОСОБА_3 залишилася власником відчуженої земельної ділянки, і, відповідно, відсутні підстави для накладення на цю земельну ділянку арешту. Таким чином, суд дійшов висновку, що позов ОСОБИ_2

є доведеним і його вимога про зняття арешту із придбаної ним земельної ділянки підлягає задоволенню [206].

Отже, власник земельної ділянки не може бути протиправно обмежений у здійсненні свого права власності не інакше як на підставі закону, зокрема, коли відсутні підстави для накладення на цю земельну ділянку арешту. Таким чином, обмеження шляхом арешту можуть бути як встановлені, так і зняті судовим рішенням.

При конфіскації право власності на земельну ділянку переходить безпосередньо від засудженого або правопорушника до переможця земельного аукціону, а кошти, отримані від реалізації земельної ділянки, переходять у власність держави. Отже, як бачимо, власник земельної ділянки, яка конфіскована та переходить до переможця земельного аукціону, обмежений у вільному розпоряджанні своєю земельною ділянкою через встановлення заборони про примусове припинення його права власності.

Земельна ділянка може підлягати земельному аукціону не тільки у разі, коли вона належить власнику на праві приватної власності. Це також стосується державної або комунальної власності. І в цьому разі теж спостерігається певна обмеженість, фіксована державою шляхом установлення заборони. Так, Верховна Рада заборонила продаж та оренду земельних ділянок, що знаходяться в державній або комунальній власності, без проведення аукціону. Такі земельні ділянки підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах) (ст. 134 ЗК України).

Під земельним аукціоном розуміють спосіб відчуження речових прав на земельні ділянки, що передбачає виставлення їх у формі лоту на торги, прийняття ставок учасників та продаж цих прав учаснику, який запропонував найвищу ціну за лот. Тобто земельні аукціони – це конкурентний спосіб відчуження земельних ділянок. У вузькому сенсі – земельний аукціон можна розглядати як сукупність правил і процедур, що регулюють публічну форму обороту речових прав на земельні ділянки та дозволяють визначити їх ціну [129, с. 43]. Можна констатувати факт обмеженості прав на земельні ділянки, по-перше, шляхом

запровадження заборони відчуження земельних ділянок, які знаходяться в державній або комунальній власності без проведення аукціону на підставі закону; по-друге, аукціон може буде примусовим, а отже, вимушеним, що тим самим обмежує волю власника земельної ділянки; по-третє, неможливість використання переважного права купівлі земельної ділянки, що також утискає волю власника земельної ділянки. Таким чином, здійснення примусового аукціону обмежує у розпоряджанні своїми правами власника земельної ділянки, що утискає його волю через примусове припинення його права власності.

Також на підставі судового рішення відбувається заборона на використання земельної ділянки і в інших випадках, наприклад, при примусовому відчуженні земельної ділянки в осіб, у яких вона не може перебувати у власності, зокрема, в іноземців при спадкуванні.

Так, землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, протягом року підлягають відчуженню (ч. 4 ст. 81 ЗК України). Згідно з ч. 1 ст. 145 ЗК України, якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за законодавством не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права. Якщо земельна ділянка особою протягом установленого строку не відчужена, то згідно з ч. 2 ст. 145 ЗК України така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду. Вважаємо, що це обмеження може стосуватися і власника земельної ділянки в разі його виходу із громадянства України (втрати) або набуття ним правового статусу іноземної юридичної особи. А отже, ці особи також обмежуються у своєму праві власності на земельну ділянку.

Обмеження права не виключають можливості здійснення будь-якої дії, а допускають здійснення цих дій за наявності певних умов, яких необхідно попередньо дотриматися [89, с. 44]. Так, законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені обмеження у використанні земельної ділянки при зазначенні таких умов:

1. Умови здійснення будівництва на земельній ділянці, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги. Таке обмеження може бути визначене, наприклад, у рішенні уповноваженого органу влади щодо передання земельної ділянки. Крім того, ця умова може бути передбачена в договорі купівлі-продажу земельної ділянки [146]. За загальним правилом, закріпленим у п. 2 ст. 376 ЦК України, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Водночас ч. 3 ст. 376 ЦК України встановлює умови, за яких самочинно збудований об'єкт нерухомості може бути оформлений у власність особи як споруджений правомірно: а) при наданні земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване самочинно нерухоме майно і ухвалення судом рішення про визнання права власності на таке майно за цією особою (п. 4 ст. 376 ЦК України); б) на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб (п. 5 ст. 376 ЦК України). У разі, якщо на вимогу власника чи користувача земельної ділянки суд визнає за ними право власності на самочинно збудовану нерухомість, особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, розмір яких може визначатися за погодженням сторін або в судовому порядку. Перебудова самочинно збудованого об'єкта може бути проведена лише за рішенням суду.

2. Умови дотримання природоохоронних вимог або виконання певних робіт. Визначення цієї групи умов передбачає встановлення додаткових обов'язків щодо охорони навколишнього природного середовища. Така умова може бути передбачена в охоронних договорах, які укладаються відповідно до законів України «Про природно-заповідний фонд», «Про охорону культурної спадщини» [214] щодо земель природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення [146]. Це може виникати, наприклад, щодо об'єктів культурної спадщини. Правовий режим власності на земельну ділянку поширюється на підставі закону і на встановлення обмежень права власності на об'єкти культурної спадщини, що зводиться до необхідності для власників

виконувати суспільну місію щодо раціонального, на користь всього суспільства, використання власності з метою перешкоджати безпідставному зверненню власників із майном, яке їм належить [41, с. 90]. За ч. 1 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають установлюватися зони охорони пам'яток, у тому числі охоронні зони (останні закріплені в статтях 112–115 ЗК України).

У ст. 29 Закону України «Про охорону культурної спадщини» зазначені обов'язки фізичних та юридичних осіб, діяльність яких може негативно позначитися на стані пам'яток. Так, на фізичну або юридичну особу, діяльність якої негативно позначається на стані пам'ятки (створює загрозу знищення, руйнування, пошкодження, спотворення пам'ятки), покладається обов'язок вжити заходів, погоджених із відповідним органом охорони культурної спадщини, для запобігання такої загрози та підтримання пам'ятки в належному стані за власні кошти. Отже, ці особи беруть на себе зобов'язання щодо збереження об'єкта культурної спадщини або виявленого об'єкта культурної спадщини, які є обмеженнями права власності на цей об'єкт.

3. Умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку. Полювання, вилов риби та збирання дикорослих рослин – це також використання природних ресурсів чужої земельної ділянки. І право полювання, і вилов риби, і збирання дикорослих рослин безпосередньо може бути пов'язане із самовільним зайняттям та використанням земельної ділянки, тобто її незаконне користування може призвести до звуження прав власника та порушення прав на земельну ділянку.

Стаття 20 Закону України «Про мисливське господарство та полювання» [209] забороняє полювати без належного на те дозволу, у тому числі без документів, визначених ст. 14 цього Закону, а п. 2 ст. 20 – полювання в заборонених для цього місцях, а саме: у межах населених пунктів (сіл, селищ,

міст), за винятком випадків, передбачених рішеннями місцевих рад; в угіддях, не зазначених у дозволі; на відстані ближче ніж 200 метрів від будівель населеного пункту та окремо розташованих будівель, де можливе перебування людей.

Отже, спеціальне використання об'єктів тваринного світу здійснюється лише за відповідними дозволами чи іншими документами, що видаються в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Здійснення промислового лову риби та інших водних живих ресурсів, зважаючи на характерні для води та притаманні їй специфічні фізичні риси та характеристики, не означає водночас і використання дна (земельної ділянки).

Аналізуючи положення статей Водного кодексу України [33], доходимо висновку, що поняття «водний об'єкт» та «землі водного фонду» є абсолютно різними. При цьому поняття «землі водного фонду» не охоплюється поняттями «води» та «водний фонд». Води та землі – це різні природні ресурси. Навіть земельна ділянка дна водойми не охоплюється поняттям водного об'єкта і має специфічний правовий режим [158].

Відповідно до п. 3.1 постанови пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. Оскільки для здійснення промислового лову риби та інших водних живих ресурсів користувачам необхідно зареєструвати в органах рибоохорони талони.

Розглянемо це на прикладі судової практики. Так, у рішенні суду про відшкодування збитків, заподіяних порушенням природоохоронного законодавства, зазначено, що відповідач як користувач водних живих ресурсів здійснює свою рибогосподарську діяльність на Шолохівському водосховищі цілком законно – на підставі відповідних документів, без використання дна

водосховища, а виключно у воді (водному об'єкті), на розпорядження яким у позивача відсутні повноваження. Таким чином, відсутні підстави для визначення діяльності відповідача як самовільного зайняття та незаконного використання земельної ділянки. Отже, відсутність факту самовільного зайняття та використання земельної ділянки унеможливорює стягнення збитків [185] і не призводить до звуження прав власника та порушення прав на земельну ділянку.

Окрім заборон та умов здійснення, обмеження прав на земельну ділянку можуть фіксуватися і на підставі дозволів. Так, дозволи в обмеженні права власності на земельну ділянку можуть бути у вигляді обмежених прав третіх осіб на чуже майно, наприклад, сервітут.

Обтяження земельної ділянки має місце у разі установлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо [289]. Отже, і на підставі рішення суду може буде встановлено сервітут.

Вирішуючи спори про встановлення сервітуту, суд має враховувати, що земельний сервітут встановлюється щодо певного об'єкта і не залежить від волі власника цього об'єкта, а отже, власник обмежується у своїх правах, оскільки його дія зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи (ч. 1 ст. 401 ЦК України, ч. 1 ст. 101 ЗК України).

При встановленні сервітуту судом останній має вирішувати спір саме про укладення договору. З цих мотивів сервітут у цьому разі також виникає з моменту реєстрації відповідного договору («інкорпорованого» у рішення суду), а не безпосередньо після набрання рішенням суду законної сили.

Відповідно до норм ст. 118 ЗК України для громадян не встановлюються обов'язки укладати договори про обмеження права на земельну ділянку для отримання земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації, а відмова громадян укласти договір про обмеження права на земельну ділянку не може бути підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, його погодження та надання земельної ділянки у власність.

Згідно з вимогами ЦК України не можуть вважатися легітимними договори, укладені на підставі визнаних незаконними в судовому порядку рішеннями місцевого органу самоврядування, оскільки згідно зі ст. 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства. Підтвердимо цей тезис на прикладі судової практики.

Так, між власником та Сумською міською радою було укладено договір про обмеження прав на земельну ділянку площею – 0,1 га в АДРЕСА_1, яким заборонено продаж або інше відчуження чи передання в оренду земельної ділянки до завершення будівництва відповідно до цільового призначення, але не більше ніж на 5 років з дня отримання Державного акта про право власності на земельну ділянку та покладено обов'язок розпочати забудову або освоєння земельної ділянки відповідно до цільового призначення протягом одного року з дня отримання Державного акта про право власності на земельну ділянку.

Посилаючись на положення статей 110, 111 ЗК України, відповідачем прийняте рішення про безумовне обмеження права на земельну ділянку та обов'язковість укладення відповідних договорів із громадянами, проте ці норми передбачають лише можливість установлення обмежень. Позивачу було роз'яснено, що в разі непідписання вищезазначеного договору земельна ділянка може бути у нього вилучена, тому він вимушений був підписати цей договір. Позивач ОСОБА_1 зазначає, що ст. 118 ЗК України не встановлено обов'язок для громадян укладати договори про обмеження права на земельну ділянку для отримання земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації. Також відповідно до вищезазначених вимог закону відмова громадян укласти договір про обмеження права на земельну ділянку не може бути підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, його погодження та надання земельної ділянки у власність. Отже, договір про обмеження прав на земельну ділянку, укладений між позивачем та Сумською міською радою, є незаконним і його необхідно визнати недійсним [179].

Таким чином, укладання договорів про встановлення обмеження прав на земельні ділянки за ініціативою органів місцевого самоврядування та інших суб'єктів можливе лише у випадках, передбачених законодавством.

Юридичними підставами встановлення обмежень прав на земельні ділянки землевласників та землекористувачів можуть бути рішення щодо встановлення обмежень прав на земельні ділянки компетентним органом та укладення договору у випадках, передбачених законом [285, с. 10].

Власник зазнає обмежень, що визначені договором у порядку, встановленому законом, але лише опосередковано, тому що при укладенні договору передбачається наявність вільного волевиявлення сторони договору. Так, власник зазнає обмежень свого права як при встановленні інших речових прав на його майно (в тому числі договором), так і при вступі в договірні правовідносини з іншими суб'єктами без виникнення речових прав [86].

Договором встановлюється і сервітут. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. При цьому одна сторона договору має звернутися до іншої з пропозицією про укладення договору про земельний сервітут і повинна запропонувати договір, в якому були б зазначені умови використання земельної ділянки, а у разі відмови другої сторони укласти такий договір перша сторона має право звернутися до суду. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Проілюструємо це на такому прикладі.

Позивачка не зверталася до відповідачів відповідно до ст. 402 ЦК України з пропозицією укласти договір про встановлення земельного сервітуту. Сторони не вирішували питання про укладення договору сервітуту в установленому порядку, а оскільки порядок укладення договору сервітуту не виконаний, то звернення позивачки з позовом до суду про встановлення такого сервітуту на даний момент є передчасним. Позивачка, звертаючись до суду з позовом про встановлення сервітуту, обґрунтовувала його тим, що їй необхідно мати під'їзд до свого

будинку, однак не вказала, саме в який час року їй необхідно користуватися сервітутом, який строк такого користування та в який час доби, таким чином, суд, задовольняючи вимоги позивачки, фактично дав їй право користуватися часткою земельної ділянки відповідача цілий рік, у будь-який час доби, у тому числі використовувати транспортні засоби.

Земельна ділянка, призначена для сервітуту, проходить поруч із будинком відповідача та для надання можливості проїзду по цій частині земельної ділянки, що належить відповідачеві на праві власності, відповідачу необхідно зняти та перенести паркан, виконати інші роботи для надання можливості проїзду, тому заявлений позивачкою сервітут неможливо вважати таким, що є найменш обтяженим для відповідачів [190]. Крім того, відповідно до ч. 3 ст. 403 ЦК України особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. А позивачкою не доведена необхідність встановлення для неї безоплатного земельного сервітуту, вона не навела обґрунтованих доводів, у зв'язку з чим повинен бути встановлений саме безоплатний сервітут.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється у спосіб, найменш обтяжливий для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Таким чином, вимагати встановлення земельного сервітуту може землекористувач земельної ділянки тільки у спосіб, який є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання. Умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається, стосовно обмеженого користування чужим майном [189].

Виходячи із сутності сервітуту, обсяг користування чужим майном повинен бути чітко окреслений, оскільки обмеження права власності особи на майно, щодо якого встановлено сервітут, не позбавляє власника права продовжувати використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням, тобто можливості здійснення правомочностей володіння, користування, розпорядження майном у межах, не обтяжених сервітутом (ч. 3 ст. 98 ЗК України, ч. 5 ст. 403 ЦК України).

При тих чи інших обтяженнях права власності власник може здійснювати всі свої правомочності, але враховуючи права інших осіб на його майно. Наприклад, при сервітуті він може і володіти, і користуватися, і розпоряджатися ним. Дещо по-іншому це питання врегульоване в ч. 2 ст. 414 ЦК України стосовно суперфіцію: власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

Із цього можна зробити висновок про те, що за відсутності такого позначення в договорі власник земельної ділянки права на користування нею не зберігає. Право на розпорядження своїм майном залишається за власником без застережень [233, с.31]. Тобто встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника права продовжувати використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням.

Слід зазначити, що встановлення земельного сервітуту не веде власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, до позбавлення прав володіння, користування та розпорядження нею (п. 2 ст. 98 ЗК України).

Неправильне тлумачення норм чинного законодавства призвело до випадків, коли органи місцевого самоврядування надають суб'єктам господарювання земельні ділянки, які знаходяться в їх віданні (не йдеться про підприємства державної та комунальної власності), на короткий строк, уклавши з цими підприємствами договори на встановлення земельного сервітуту. Але встановити земельний сервітут можна лише щодо земельної ділянки, яку вже передано у власність або надано в користування. Органи місцевого самоврядування не є власниками земельних ділянок – їм надано лише право

розпоряджатись ними. Тому в цій ситуації земельна ділянка повинна надаватись виключно на підставі договору оренди [92].

Часом трапляються ситуації, коли укладається договір оренди, а фактично встановлюється сервітут. Так, між фізичними особами було укладено договір оренди земельної ділянки. Орендар без будь-якого погодження із землевласником здійснює будівництво житлового будинку на чужій земельній ділянці та згідно з рішенням органу місцевого самоврядування оформляє право власності на об'єкт нерухомого майна, не будучи при цьому власником земельної ділянки, на якій розмістив об'єкт нерухомого майна. Орендарю надано дозвіл на оформлення права власності об'єктів закінченого будівництва. При цьому правовідносини, які виникли між сторонами, не підлягають урегулюванню у спосіб установлення земельного сервітуту, оскільки мають бути задоволені в інший спосіб. Тобто, фактично, між сторонами досягнуто домовленості про встановлення сервітуту та про його умови. За таких обставин будь-які підстави для встановлення сервітуту за рішенням суду відсутні. За наявності згоди орендодавця вирішення цього питання сторонам можна здійснити у позасудовому порядку.

Крім сервітуту, до переліку речових прав на чуже майно, які можуть бути встановлені договором і належать до приватних обтяжень [139], також слід віднести суперфіцій та емфітевзис.

Визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) є обтяженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначені в односторонньому порядку.

При цьому відповідно до ст. 102¹ ЗК України, ст. 413 ЦК України суперфіцій визначено як право користування земельною ділянкою для забудови. Таким чином, укладення договору суперфіцію є спеціальним способом надання права на користування земельними ділянками, що надаються або були надані за цільовим призначенням для забудови та експлуатації житлових будинків, будівель, споруд.

Власник земельної ділянки, обтяженої як сервітутом, так і емфітевзисом або суперфіцієм, має право користуватися нею так, щоб не перешкоджати діям суб'єкта названого обмеженого речового права. Це означає, що власник таких земельних ділянок не може здійснювати своє право власності у повному обсязі, надаючи дозвіл у вигляді обмежених прав третіх осіб на чуже майно.

З певною умовністю однією з підстав обмеження права власності можна назвати й договір. Виходячи із свободи договору, сторони можуть погоджувати умови, що обмежують або обтяжують повноваження набувача (нового власника) щодо майна.

Зауважимо, що власник обмежується у своїх правах, укладаючи договір і без виникнення речових прав. Таким чином, опосередковано виникають обмеження права власності, зумовлені договором. Однак він реалізує своє право, отже, діє добровільно і добровільно обмежує свої права внаслідок укладення договору.

На особливу увагу заслуговують питання стосовно вчинення нотаріальних дій шляхом накладення та зняття заборони на відчуження відповідного майна, щодо спадкових справ за спадковим договором.

Про це свідчить ч. 1 ст. 1307 ЦК України, в якій ідеться про накладення заборони відчуження на майно, визначене спадковим договором. Так, на майно, яке є предметом спадкового договору, нотаріус накладає заборону відчуження в установленому порядку, а у разі смерті відчужувача – на підставі свідоцтва органу цивільного стану про смерть знімає заборону відчуження.

Власне покладення на відчужувача такого обов'язку та, відповідно, накладення нотаріусом заборони відчуження на майно, визначене спадковим договором, і забезпечують можливість набувача набути після смерті відчужувача у власність саме те майно, з приводу якого укладено договір.

Що стосується ст. 1302 ЦК України, то про обов'язок відчужувача у ній не йдеться, однак у цій нормі зазначається, що в разі смерті відчужувача набувач набуває права власності на його майно.

Подружжя має право укласти спадковий договір щодо майна, яке належить йому на праві спільної сумісної власності. Спадковим договором подружжя може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя спадщина переходить до другого, а в разі смерті другого з подружжя його майно переходить до набувача за договором. На майно, яке є предметом спадкового договору, нотаріус накладає заборону відчуження у встановленому порядку, про що робиться напис на всіх примірниках договору, а в разі смерті відчужувача на підставі свідоцтва органу цивільного стану про смерть – знімає заборону відчуження.

Накладання заборони щодо відчуження земельної ділянки може здійснюватися і при складанні спільного заповіту подружжя. Так, при одержанні повідомлення про смерть особи, яка за життя склала спільний заповіт подружжя, напис вчинюється нотаріусом, яким заведено спадкову справу, на примірнику поданого нотаріусу заповіту, про що надсилається повідомлення нотаріусу, який посвідчив заповіт.

Не можна обійти увагою й накладення заборони на відчуження земельної ділянки за договором іпотеки.

Так, об'єктом застави (іпотеки) визначаються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання [289]. Дійсно, це відбувається, оскільки накладається заборона на відчуження, в тому числі, земельної ділянки. Так, одночасно з посвідченням договору про іпотеку нотаріус, якщо це передбачено договором, за заявою іпотекодержателя накладає заборону на відчуження предмета іпотеки (п. 5.26 Порядку [200]).

Скасування заборони відчуження предмета іпотеки і вилучення відповідного запису з Реєстру заборон є наслідком недійсності правочину. Доречно навести такий приклад. Фізична особа з Приватбанком уклала договір іпотеки, що був визнаний судом недійсним. Під час укладення договору іпотеки було накладено заборону на відчуження житлового будинку та земельної ділянки, на якій розташований предмет іпотеки – житловий будинок, а рішенням суду виключено з Реєстру заборону на відчуження житлового будинку. Заборона на

відчуження земельної ділянки нотаріусом не була знята. Оскільки щодо земельної ділянки рішення судом не було прийнято, тому особа змушена звернутися з позовом і просити зобов'язати скасувати запис в Єдиному реєстрі заборон та зобов'язати виключити земельну ділянку з реєстру заборон [222].

Отже, коли заборона відчуження предмета іпотеки на земельну ділянку буде знята, тоді власник земельної ділянки не буде відчувати обмеження своїх прав.

Таким чином, з одного боку, нотаріус тільки реєструє накладення заборони здійснюючи відчуження на земельну ділянку за спадковим договором, в тому числі подружжя за договором іпотеки, тобто не є тим суб'єктом, який встановлює обмеження прав; з іншого боку – він опосередковано, через накладення заборони, обмежує власника у розпорядженні його земельною ділянкою до виконання зобов'язання. При знятті заборони зміст повноважень власника повернеться до первісного стану за принципом еластичності права власності.

Зауважимо, що до обтяжень прав на земельну ділянку відносять не тільки заставу (іпотеку) у цивільно-правових відносинах, а й податкову заставу, що встановлюються у публічно-правовому порядку незалежно від волі власника.

Податкова застава є способом забезпечення податкового зобов'язання платника податків, непогашеного у строк. У силу податкової застави орган стягнення має першочергове право у разі непогашення забезпеченого податковою заставою податкового боргу одержати задоволення з вартості заставленого майна перед іншими кредиторами. Тобто власник земельної ділянки не може використовувати її, оскільки податкова застава встановлюється незалежно від волі власника для задоволення податкового боргу одержати задоволення з вартості заставленого майна перед іншими кредиторами.

Відмітимо, що накладання заборони щодо відчуження за спадковим договором, договором довічного утримання (догляду), застави (іпотеки), а також при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору або свідоцтва про право на спадщину нотаріусом.

Дійсно, нотаріус чи інша посадова особа, які вчиняють нотаріальні дії, видають або посвідчують документи, що є підтвердженням вчинення конкретної нотаріальної дії. Ця діяльність охоплюється поняттям «нотаріальні акти», хоча цей термін і не вживається в законодавстві про нотаріат [247, с. 115]. Використання терміна «нотаріальний акт» зустрічається в Законі України «Про нотаріат» лише в одній статті, а саме ст. 50 «Оскарження нотаріальних дій або відмови у їх вчиненні». За змістом цієї статті, нотаріальна дія або відмова в її вчиненні, нотаріальний акт оскаржуються до суду. При цьому закон не надає тлумачення цього терміна.

Зрозуміло, що нотаріальний акт сприймають як різновид правозастосовного акта. Відповідно, нотаріальний акт – це документ, що є одним із юридичних засобів державного управління суспільством та результатом правозастосовної діяльності нотаріуса, уповноваженого державою на вчинення нотаріальних дій і створення нотаріальних актів [85, с. 12].

Отже, нотаріальний акт (акт нотаріуса) щодо відчуження земельної ділянки – це підтвердження вчинення нотаріальної дії, яке шляхом накладання заборони щодо відчуження земельної ділянки опосередковано обмежує права власника або користувача.

Таким чином, на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень встановлюються обмеження й обтяження права власності на земельні ділянки шляхом застосування заборон, дозволів, призупинень і зобов'язань, що спрямовані на недопущення необмеженого свавілля власників, користувачів у процесі використання земельних ділянок, з додержанням прав власників та користувачів земельних ділянок, зокрема, при врахуванні суспільних інтересів.

Висновки до Розділу 2

1. Обмеження прав на земельні ділянки встановлюються такими суб'єктами: органами державної влади загальної компетенції, органами місцевого

самоврядування, органами управління спеціальної компетенції. Обмеження прав на земельні ділянки встановлюються за допомогою таких способів: правотворчості, тобто діяльності, спрямованої на встановлення юридичних норм (законів, підзаконних нормативно-правових актів), що визначають зміст певних обмежень прав на земельні ділянки та поширюються на широке коло осіб; юридичних актів (рішень суду, адміністративних актів), що відповідають вимогам законів, інших правових актів та принципів права, що вчиняються з метою встановлення змісту обмежень прав на земельні ділянки, і виражають як державну волю, так і владне веління та поширюються на вузьке коло осіб.

2. Вимоги здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на земельну ділянку є вимушеною дією для власника земельної ділянки і обмежують його волю.

3. Органи місцевого самоврядування втручаються у здійснення права власності на земельні ділянки, встановлюючи обмеження для власника або користувача земельних ділянок на підставі встановлених законодавчих актів.

4. Законом визначені певні межі компетенції при вирішенні спорів щодо земельної ділянки: з одного боку, вирішення земельних спорів належить до функції органів правосуддя, а органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів реалізують окремі делеговані державою повноваження, з іншого боку, суд не має права приймати рішення з питань, що належать до виключної компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування (наприклад, про надання земельних ділянок у власність або в користування, укладення договорів купівлі-продажу або оренди земельних ділянок).

5. Судовим рішенням може бути обмежено інтереси держави при здійсненні прав власника на земельну ділянку від імені Українського народу, а також власника або користувача земельної ділянки поза їх волею у суспільному інтересі, наприклад, при примусовому викупі земельної ділянки з мотивів суспільної потреби.

6. Рішенням суду може бути захищено інтереси суб'єкта, право на земельну ділянку якого порушено, шляхом звуження свободи дій іншого суб'єкта, який порушує це право, примушуючи його до певних дій або шляхом утримання від них.

7. Обтяження та обмеження права власності на земельні ділянки можуть бути встановлені на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади (актів уповноваженого на це органу державної влади), актів органів місцевого самоврядування, судових рішень.

8. Обмеження права власності на земельну ділянку на підставі нормативно-правових актів діють за допомогою специфічних законодавчих заборон (приписів, призупинень), дозволів та зобов'язань.

9. Акт уповноваженого на це органу державної влади, який встановлює обмеження прав на земельні ділянки – це висновок органу, уповноваженого встановлювати обмеження прав на земельні ділянки, на підставі і в порядку, визначених у законі.

10. Загальні засади обмежень прав на земельні ділянки ґрунтуються на положеннях нормативних актів, які є передумовою для динаміки права власності на земельну ділянку, а безпосереднє встановлення обмежень здійснюється за допомогою актів органів місцевого самоврядування.

11. При примусовому відчуженні заборона на використання нерухомого майна розмежовується на заборону використання земельної ділянки та заборону на використання будинку (інших будівель, споруд).

12. Арешт земельної ділянки означає обмеження не тільки розпорядчих повноважень володаря титулу на земельну ділянку, а й прав третіх осіб, які не є суб'єктами правовідносин.

13. Власник земельної ділянки, яка конфіскована та переходить до переможця земельного аукціону, обмежений вільним розпорядженням своєю земельною ділянкою через встановлення заборони при примусовому припиненні його права власності.

14. На підставі судового рішення відбувається заборона на використання земельної ділянки при примусовому відчуженні земельної ділянки в осіб, у яких вона не може перебувати у власності, зокрема, в іноземців при спадкуванні.

15. Земельний сервітут встановлюється щодо певного об'єкта і не залежить від власників цих об'єктів, що обмежуються у своїх правах, оскільки його дія зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи. Встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника права продовжувати використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням, а отже, не призводить до позбавлення власника прав володіння, користування та розпорядження нею.

16. Обмеження й обтяження права власності на земельні ділянки встановлюються на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень шляхом застосування заборон, дозволів, призупинень і зобов'язань, спрямованих на недопущення всюдозволеності дій власників, користувачів у процесі використання земельних ділянок, за умов непорушення прав власників та користувачів земельних ділянок, зокрема, при дотриманні суспільних інтересів.

РОЗДІЛ 3. ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. Загальна класифікація обмежень прав на земельну ділянку

Складна, багатогранна поведінка суб'єктів права на земельну ділянку вимагає регулювання цих відносин і дослідження обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку.

Будь-яке наукове дослідження спирається на факти, але вони настільки численні, що без їх аналізу, класифікації та, головне, узагальнення неможливо не лише визначити тенденції розвитку явищ і процесів реального життя, але й навіть з'ясувати їхню природу. Отже, класифікація обмежень речових прав надасть можливість додатково виявити їх особливості, сприятиме кращому уявленню про них, дозволить їх систематизувати.

Узагальнюючи обмеження прав на земельні ділянки, пропонуємо класифікувати їх за такими критеріями:

- галузевою належністю норм права, які встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку;
- статусом фізичної особи як суб'єкта права приватної власності;
- встановленням охоронюваного законом інтересу щодо суб'єктів права власності на земельну ділянку;
- способами правового регулювання обмежень прав на земельну ділянку (характером обмежень);
- підставами виникнення обмежень прав на земельну ділянку та суб'єктами встановлення обмежень прав на земельну ділянку;
- за територіальною належністю обмежень права власності на земельну ділянку;
- строком дії обмежень права власності на земельну ділянку;
- умовністю встановлення обмежень права власності на земельну ділянку;

– ознакою платності встановлення обмежень права власності на земельну ділянку.

Поширеною є класифікація обмежень права власності на землю за об'єктом, суб'єктом і змістом правовідносин права власності на земельну ділянку [25, с. 86].

Характеризуючи обмеження права приватної власності на земельну ділянку за об'єктом, необхідно одразу ж виокремити обмеження, які поділяються за загальнообов'язковістю правил встановлення обмежень права власності на земельну ділянку на: нормативні обмеження (залежно від мети встановлення обмежень; за категорією земельної ділянки, на якій встановлюються зони з особливими умовами землекористування; інтересами охорони земель); ненормативні обмеження індивідуального характеру, тобто обтяження земельних ділянок.

Нормативні обмеження права приватної власності слід розглядати як такі, що стосуються не лише права власності на земельну ділянку як основного речового права, але й похідних від нього інших речових прав на цей об'єкт.

Нормативні обмеження права власності на земельну ділянку, які визначають межі, здійснення слід поділяти на: 1) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності (стосуються інституту права власності – ст. 13 ЦК України); 2) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю (стосуються права власності на земельну ділянку – ст. 319 ЦК України); 3) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на окремі категорії та види земель (конкретизують окремі з них щодо певної сфери цивільних правовідносин).

До нормативних обмежень права приватної власності на земельну ділянку належать правила про добросусідство, передбачені гл. 17 ЗК України, оскільки вони регулюють відносини між всіма власниками (користувачами) сусідніх земельних ділянок [161, с. 278]. Сутність права добросусідства полягає у тому, що власники та користувачі не можуть використовувати земельні ділянки у способи, які унеможливають використання сусідніх земельних ділянок

їх власниками та користувачами за цільовим призначенням. Отже, це є основне обмеження прав на земельну ділянку, що випливає з права добросусідства.

І. В. Мироненко стверджує, що спеціальні нормативні обмеження здійснення прав обумовлені окремими категоріями та видами земель [138, с. 7, 9]. Інакше кажучи, забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням здійснюється завдяки встановленню спеціальних нормативних обмежень, проте види таких обмежень потребують з'ясування.

Виокремлення обмежень земельних ділянок в певні групи підтримували О. А. Самончик [238, с. 41], Л. М. Басюр [14, с. 15], Д. В. Бусуйок [25, с. 49], О. А. Хотько [275, с. 23], В. К. Гуревський [161, с. 278], які наголошували на обмеженнях, що встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування (охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель).

Таким чином, класифікація обмежень, які встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування (охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель), вказує на велику кількість обмежень прав на земельні ділянки. При цьому при використанні земельних ділянок за цільовим призначенням встановлюються спеціальні нормативні обмеження, які можна розглядати як спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на земельну ділянку. Характер обмежень права власності на земельну ділянку повинен бути таким, щоб не перешкоджати використанню земельної ділянки в установлених межах та за цільовим призначенням, але водночас унаслідок реалізації суб'єктивного права не знижувати якість земельної ділянки та забезпечувати її охорону.

Перш ніж перейти до аналізу обмежень індивідуального (ненормативного) характеру, тобто саме обтяжень земельних ділянок, нагадаємо, що речові права на земельну ділянку складаються з двох груп суб'єктивних речових прав: права власності та права обмежених речових прав на земельну ділянку, які виникають у невластників земельної ділянки на підставі закону, договору, заповіту, рішення суду.

Залежно від природи прав третіх осіб, унаслідок виникнення яких обтяжується право власності, можна провести класифікацію обтяжень права власності. Так, можна виділити обтяження, що виникли із обмежених речових прав та із зобов'язальних прав. При цьому серед зобов'язальних існують права, що мають або самотійний, або забезпечувальний характер [236].

Обтяження земельних ділянок можуть мати як приватні підстави виникнення, так і публічні. Приватні підстави мають такі обтяження, як речові права на чужу річ, а також обтяження, що випливають із зобов'язальних правовідносин. Публічні підстави мають обтяження, що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають інтересів окремих суб'єктів, тобто не відображають конкретного приватного інтересу.

Речовими правами на чуже майно, які, обтяжуючи земельні ділянки, одночасно обмежують права їх власників, є право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

До групи зобов'язальних прав, що виступають як обтяження земельних ділянок, належать права кредиторів за договорами іпотеки, оренди, ренти, довічного утримання та ін. Загалом перелік обтяжень, які власник може встановлювати щодо своєї земельної ділянки на підставі правочинів, є достатньо широким.

Публічними є обтяження, які на підставі індивідуально-правових актів в адміністративному чи судовому порядку виникають щодо індивідуально визначених земельних ділянок (заборона відчуження чи арешт) або щодо всіх активів певної особи, включаючи земельні ділянки (податкова застава, накладення арешту на все майно особи) [137, с. 110]. Серед публічних обтяжень земельних ділянок необхідно розрізняти: 1) обтяження, які виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) земельних ділянок; 2) обтяження, які виникають щодо всього майна визначених суб'єктів, уключаючи земельні ділянки.

Нормативні, тобто встановлені законодавством, обмеження права приватної власності на землю можуть бути обумовлені не лише об'єктом (земельною ділянкою), але й суб'єктом (особою власника).

У процесі здійснення права власності на земельну ділянку зі сторони держави на підставі норм закону допустимим є втручання у приватну сферу суб'єкта і встановлення окремих правил використання належної йому земельної ділянки. Земельна ділянка – це особливий вид нерухомості, правове регулювання якого здійснюється нормативними актами різних галузей права, зокрема, цивільного, земельного та конституційного права.

Наприклад, у ст. 66 Конституції України міститься обов'язок не заподіювати шкоду навколишньому природньому середовищу. Це підтверджує й ЦК України, де окрім загального обов'язку, зазначеного у ст. 13 ЦК України, утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині, ч. 3 ст. 410 ЦК України вказано, що землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. ЗК України безпосередньо відмічає обтяження прав на земельну ділянку та обмеження у використанні земель шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження.

Отже, за галузевою належністю норм права, що встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку суб'єктам права власності, обмеження поділяються на: обмеження права власності на земельну ділянку, встановлені цивільним правом (ч. 3 ст. 410 ЦК України); обмеження права власності на земельну ділянку, встановлені земельним правом (ст. 111 ЗК України); обмеження права власності на земельну ділянку, встановлені конституційним правом (ст. 66 Конституції України).

Обмеження права власності на земельну ділянку поділяють залежно від статусу фізичної особи як суб'єкта права приватної власності на: 1) обмеження для українських громадян; 2) обмеження для іноземних громадян; 3) обмеження

для громадян України, які проживають у Криму і переселенців (ст. 11 ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України»).

Оскільки встановлюються окремо обмеження права приватної власності на землю (як окремої форми права власності на землю), доцільно зазначити, що можна виділяти загальні (поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей рівною мірою) і спеціальні обмеження прав на землю відносно суб'єктів (обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей нерівною мірою, тобто вибірково) [24, с. 8].

До обмежень права власності на земельну ділянку для українських громадян можна віднести законодавче закріплення придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею не більше 100 га до 2015 року [90, с. 86]. Збільшення цієї площі можливе лише у разі спадкування ділянок за законом. Також встановлюються обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які являють собою встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на зазначених землях, або вимоги стримуватися від здійснення певних дій або надання обмеженої можливості використовувати для суворо визначених цілей чужу земельну ділянку [117, с. 10].

Суб'єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватного права. Юридичні особи України (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності за підставами, які встановлені у ч. 1 ст. 82 ЗК України.

За українським законодавством немає жодних обмежень для іноземних громадян бути власниками об'єктів нерухомості. Але закон встановлює, що іноземні суб'єкти права власності на земельну ділянку обмежені у придбанні земель за категоріями, виборі місця їх розташування, у меті використання, умовах одержання тощо [21, с. 16]. Отже, законом закріплюється обмеження права

власності на земельну ділянку стосовно певних суб'єктів та певних категорій земель.

У більшості країн, де існує обмеження іноземців щодо набуття ними права власності на землі сільськогосподарського призначення, норма, яка обмежує або забороняє права власності іноземців на землю, закріплена на загальнонаціональному рівні. Це правило може міститися в окремому законі (Польща, Росія) або бути частиною закону в земельній сфері (в Україні – у ст. 22, 81 та 82 ЗК України). При цьому правила, які зазначені в статтях ЗК України стосуються не тільки іноземних громадян, а й іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Таким чином, головною метою обмеження права власності іноземців на землю є захист національних інтересів, а саме — національної безпеки та економічного суверенітету.

Будь-який суб'єкт, який володіє земельною ділянкою, має на меті задовольнити певний інтерес у житті. За встановленням охоронюваного законом інтересу щодо суб'єктів права власності на земельну ділянку обмеження прав на земельну ділянку поділяють на: обмеження, що встановлені в публічних інтересах (суспільних), і ті, що встановлені в інтересах приватних осіб.

ЗК України містить виключно публічно-правові обмеження, які визначаються законом, тобто є імперативними приписами при регулюванні майнових відносин із приводу земельних ділянок. Прикладом обмежень у суспільному інтересі є також примусовий викуп у власника його майна (земельної ділянки) тощо [233, с. 46]. Прикладом приватних інтересів можна вважати обмеження, встановлені в інтересах сусідніх землекористувачів, які здебільшого стосуються будівництва та використання водних джерел [4, с. 323].

Існують пропозиції поділяти обмеження (обтяження) права власності на земельну ділянку на загальні (встановлені щодо всіх земель України), особливі (стосуються певної групи земель) і 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 [78, с. 336; 161, с. 279]. Отже, ототожнюються як обмеження, так і обтяження права власності на земельну ділянку.

Приватні обмеження прав виникають також при укладанні договорів про встановлення обмеження прав на земельні ділянки за ініціативою органів місцевого самоврядування та інших суб'єктів у випадках, передбачених законодавством. Вочевидь, такі обмеження відмічаються із правовідносин, що виникають при укладенні та виконанні деяких договорів, які за своєю природою є приватними, але несуть у собі публічний елемент [18, с. 14].

Якщо допустити, що обмеження встановлюються із врахуванням охоронюваного законом інтересу, то обмеження прав на земельну ділянку – це форма втручання держави у приватні інтереси, яка має міжгалузевий характер та виражена в установленні ускладнень здійснення суб'єктивних прав осіб на земельну ділянку, для досягнення приватних та публічних інтересів з охорони земельної ділянки та її раціонального використання.

У своїх рішеннях Європейський суд з прав людини постійно вказує на необхідність дотримання справедливої рівноваги між інтересами суспільства та фундаментальними правами окремої людини (наприклад, рішення від 11.03.2003 р. – «Новоселецький проти України» від 01.06.2006 р. – «Федоренко проти України»). Особу може бути позбавлено її власності лише в інтересах суспільства на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. При вирішенні питання про можливість позбавлення особи власності має бути дотримана справедлива рівновага між інтересами суспільства та правами власника [7]. Отже, аналізуючи обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку, встановлені в публічних інтересах та в інтересах приватних осіб, доходимо висновку, що обмеження спрямовані на забезпечення захисту прав як держави, так і землевласників та землекористувачів. Але тільки співвідношення інтересів може забезпечити рівновагу у відносинах щодо земельних ділянок шляхом удосконалення законодавства, яке регулює питання обмежень прав на земельну ділянку.

Деякі вчені виділяють обмеження, що пов'язані із змістом правовідносин. Їх можна поділити на три групи: 1) обмеження, які забороняють вчинення певних дій на земельній ділянці; 2) обмеження, що надають власнику або землекористувачу сусідньої земельної ділянки право так чи інакше користуватися земельною ділянкою власника (встановлення земельних сервітутів і дотримання правил добросусідства); 3) обмеження, які поєднують перші дві групи обмежень [46, с. 87]. Цю точку зору поділяють А. В. Луняченко [117, с. 10], І. І. Каракаш [90, с. 86], Д. В. Бусуйок [24, с. 8]. Безумовно, такий поділ є логічним, але зауважимо, що, окрім зобов'язань і заборон, є також дозволи і призупинення.

Оскільки обмеження як спосіб правового регулювання суспільних відносин мають свої особливості та специфіку залежно від цілей і кола суб'єктів, на яких вони поширюються, й фіксуються у законодавстві через встановлення дозволів, заборон, призупинень, обов'язків, то обмеження права власності на земельну ділянку також можна класифікувати і за способами правового регулювання (характером обмежень) на:

1) дозволи, які обмежують право власності на земельну ділянку:
а) обмеження прав третіх осіб на чуже майно; б) обмеження прав і законних інтересів третіх осіб і суспільства в цілому [89, с. 15];

2) заборони, які обмежують право власності на земельну ділянку:
а) заборона у використанні земель; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

3) призупинення в обмеженні права власності на земельну ділянку: при встановленні прав інших осіб на майно власника (передача земельної ділянки за договором оренди); на підставі закону (мораторій на відчуження земельних часток (паїв));

4) обов'язки, які обмежують право власності на земельну ділянку: а) не завдавати шкоди правам і свободам громадян; б) не завдавати шкоди інтересам суспільства; в) не погіршувати екологічну ситуацію; г) не погіршувати природні

якості землі [8, с. 8]; д) своєчасно сплачувати земельний податок; е) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; є) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, тощо [75].

Кожен із способів правового регулювання втілюється з урахуванням охоронюваного законом інтересу і при встановленні обмежень прав за підставами виникнення. Тому актуальною є класифікація за підставами виникнення обмежень прав на земельну ділянку та за суб'єктами їх встановлення.

У Розділі 1 зазначалось, що обтяження та обмеження права власності на земельні ділянки можуть бути встановлені на певних підставах: законами, підзаконними нормативно-правовими актами, актами органів державної влади (актом уповноваженого на це органу державної влади), актами органів місцевого самоврядування, судовими рішеннями.

Отже, законом, який визначає обмеження права власності фізичних осіб як суб'єктів права власності, встановлюються обмеження власника у його діяльності; обмеження, пов'язані із неможливістю використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства; обмеження права власності, що зобов'язують власника допустити до користування його майном інших осіб у випадках, передбачених законом; обмеження щодо здійснення права власності на національні, культурні та історичні цінності тощо [150, с. 24]. Ці обмеження є загальними (поширюються на всіх суб'єктів права власності), які можуть бути встановлені в тому числі і щодо земельної ділянки.

За законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, правочином (договором), рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом установлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; г) умова дотримання

природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку (ч. 2 ст. 111 ЗК України).

За підзаконними нормативно-правовими актами встановлюються обмеження прав на земельну ділянку, зокрема, умови розпочати і завершити будівництво за допомогою актів органів державної влади (акти уповноваженого на це органу державної влади), актів органів місцевого самоврядування.

За рішенням суду встановлюються обмеження прав на земельну ділянку за допомогою встановлення заборон та умов здійснення. І, як точно зазначає У. М. Пляцко, оскільки суд виносить рішення, керуючись чинним законодавством України, то і в цьому випадку йдеться про обмеження речових прав нормами законодавства [172, с. 11].

За договором встановлюються обмеження прав на земельну ділянку, зокрема, шляхом накладення та зняття заборони на відчуження відповідного майна. За правочином (наприклад, спільний заповіт подружжя) – шляхом накладення та зняття заборони на відчуження земельної ділянки.

Отже, за суб'єктами встановлення обмежень прав на земельні ділянки обмеження поділяються на: встановлені органами державної влади загальної компетенції, органами місцевого самоврядування як представницькими органами та органами управління спеціальної компетенції, які мають відповідні повноваження (Міністерство екології та природних ресурсів України та Державне агентство земельних ресурсів України), судовими органами.

Наявність загальнодержавних, колективних (територіальних) та індивідуальних (особистих) інтересів і потреб вимагає правових форм регулювання відносин із земельною ділянкою. Ці положення мають враховуватися при формуванні обмежень та обтяжень у використанні земельної ділянки [58, с. 8, 30].

Аналізуючи цю позицію, доходимо висновку, що можливий поділ обмежень прав на земельну ділянку за територіальною належністю на: обмеження прав на земельні ділянки національного рівня (встановлені,

наприклад, законом для певної групи осіб) та обмеження прав на земельні ділянки місцевого рівня (встановлені, наприклад, за рішенням міської ради конкретної особи).

Роблячи попереднє узагальнення, зауважимо, що встановлення обмеження права власності на земельну ділянку за способами правового регулювання, обумовлюються строком дії обмежень прав на земельну ділянку, оскільки кожен із цих способів діє постійно або тимчасово.

Виходячи з цього, можна зазначити, що обмеження права власності на земельну ділянку поділяються за строком дії обмежень на постійні та тимчасові [238, с. 40]. Деякі вчені, характеризуючи обмеження за часом дії [249, с. 76; 25, с. 131; 46, с. 86] або строками здійснення обмеження земельних прав, поділяли їх на безстрокові та строкові [24, с. 8], оперуючи терміном «строк».

При цьому не можна плутати тимчасове обмеження власника у правомочностях, а також загальні заборони та обмеження з позбавленням права власності, яке тягне його припинення як суб'єктивного права [277].

Тимчасові обмеження на відміну від постійних діють до зникнення підстав, які були необхідні для їх введення, після чого права на земельну ділянку відновлюються в колишньому обсязі. До постійних обмежень правомочностей відносять, наприклад, передбачені законодавством обов'язки з дотримання вимоги раціонального використання та охорони земель; до тимчасових обмежень – суворе цільове використання земельної ділянки [97, с. 8].

Залежно від дії у часі закон в одних випадках вказує на тимчасовість окремих обмежень (наприклад, ст. 6 Закону України «Про надзвичайний стан»), в інших випадках такі обмеження пов'язані за часом їх дії з чинністю законодавчих актів, якими вони встановлені [150, с. 39].

Отже, розглянемо перший вид тимчасових обмежень права власності на земельну ділянку.

Введення воєнного або надзвичайного стану на певній території передбачає можливість установа цілої низки обмежень прав на земельну ділянку, які можуть вводитися як із прийняттям воєнного або надзвичайного стану, так і до їх

введення. Так, примусове відчуження (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності може мати місце у разі введення воєнного або надзвичайного стану. Воно здійснюється у порядку, встановленому законом (ст. 147 ЗК України, ст. 16 Закону України «Про правовий режим надзвичайного стану» [219], ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» [217]). Вважаємо, що у цих законах повинен бути закріплений вичерпний (обмежений за обсягом) перелік підстав, які дають право на застосування обмежень прав на земельну ділянку при застосуванні заходів правового режиму воєнного або надзвичайного стану, передбачених у цих законах.

Тимчасовість обмеження права власності на земельну ділянку для громадян України, які проживають у Криму, і переселенців визначається в ч. 3–4 ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» [196]. За фізичними особами, незалежно від набуття ними статусу біженця чи іншого спеціального правового статусу, підприємствами, установами, організаціями зберігається право власності та інші речові права на майно, у тому числі на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що знаходиться на тимчасово окупованій території, якщо воно набуто відповідно до законів України.

Ще одним видом тимчасових обмежень права власності на земельну ділянку є ті, що пов'язані з чинністю законодавчих актів, якими вони встановлені. Так, тимчасовими є обмеження цільового використання земельних ділянок; купівлі-продажу ділянок сільськогосподарського призначення; особливі умови оренди.

Цивільні обов'язки, які виникають із дій суб'єктів правовідносин, пов'язаних із земельною ділянкою, можуть бути зумовлені строком, установленим законодавством, наприклад, обов'язок не завдавати шкоди інтересам суспільства, який є обмеженням прав на земельну ділянку.

Отже, за умовністю встановлення обмеження прав на земельну ділянку можна поділити на обов'язкові (або безумовні), що підлягають виконанню в силу вказівки у рішенні органів державного управління (наприклад, з метою

недопущення шкідливого впливу промислових об'єктів на здоров'я і життя населення та навколишнє середовище), які встановлюються на всіх земельних ділянках на підставі положень законодавства, та умовні, що вводяться лише за наявності певних умов за рішенням місцевих виконавчих і розпорядчих органів (наприклад, у разі проведення санітарно-епідеміологічних заходів).

Останні можуть бути встановлені або не встановлені, тим більше, що перелік обмежень прав на земельну ділянку не є вичерпним. Позиція Н. Н. Авер'янової полягає у поділі обмежень прав на землю на обов'язкові та необов'язкові [2, с. 95]. Термін «необов'язкові» розуміється як такий, що носить рекомендаційний характер, тобто землекористувач може замислитися про потребу дотримуватися встановлених вимог, а надто, якщо заходи відповідальності за їх недотримання не передбачені.

Супутнім із вищезазначеною класифікацією вбачаємо поділ обмежень прав на земельну ділянку залежно від способу їх встановлення та припинення. До першої групи належать обмеження прав, які безпосередньо встановлюються і скасовуються індивідуально-правовим актом уповноваженого державного органу (ним є місцевий виконавчий або розпорядчий орган). До іншого різновиду слід віднести обмеження прав, які вводяться в дію та скасовуються за рішенням суду [275].

Спираючись на вищезазначені положення, логічним видається стверджувати про зв'язок критерію обов'язковості з платністю, наприклад, у виді земельного податку або орендної плати.

Таким чином, у цьому підрозділі здійснено класифікацію розглянутих обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку, що дозволило найбільш повно окреслити коло основних обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку і згрупувати їх за критеріями, в яких втілені відмінні риси окремих обмежень.

3.2. Обмеження правомочності володіння земельною ділянкою

У підрозділі 3.1 роботи наведено класифікацію обмежень прав на земельну ділянку за різними правовими підставами. Продовжуючи тему дослідження з метою багатогранного, всебічного аналізу обмежень прав на земельну ділянку, необхідно проаналізувати їх залежно від змісту правомочностей і визначення їх обмежень, що дозволить врахувати всі особливості й ознаки обмежень прав на земельну ділянку.

Цей аналіз передбачає вивчення таких аспектів: а) трактування правомочностей та повноважень власника; б) місце майнових прав у контексті права власності; в) вичерпність сукупності трьох правомочностей у змісті права власності; г) обмеження володіння як складової правомочностей власника земельної ділянки; д) обмеження володіння чужим майном (як окремого речового права) на прикладі земельної ділянки.

Правомочності власника не є безмежними, закон може встановлювати певні обмеження здійснення права власності. Обмеження власності, як вказує G. Eörsi, стає невід'ємним елементом змісту власності [1].

Зміст права власності, у тому числі й на земельну ділянку, у вітчизняній юриспруденції традиційно розкривається через тріаду повноважень (правомочностей): володіння, користування і розпорядження.

Останнім часом у юридичній літературі застосовують термін «правомочності» по відношенню до власника, використовуючи його як синонім «повноваження».

Якщо звернутися до термінології, то правомочність – це передбачена законом можливість учасника правовідносин здійснювати певні дії або вимагати деяких дій від іншого учасника цих правовідносин [270]. Тобто це право на «власні», юридично значимі дії [269]. Таким чином, правомочність може бути правом на поведінку, вимагання, домагання та користування соціальними благами. Наприклад, при реалізації суб'єктивного права власності існує три правомочності: володіння, користування і відчуження [70].

Повноваження власника полягають у належності йому прав володіння, користування і розпорядження майном у межах, установлених законодавством (ст. 317 ЦК України). Повноваження – це право певної діяльності, яке офіційно надане в рамках закону. Але власник має право не тільки діяти, а й вимагати усунення певних дій від інших осіб при порушенні його прав на об’єкт власності. Тому вважаємо, що необхідно використовувати дефініцію «правомочність власника», яка надає більш точне уявлення про характер і мету правовідносин власності. Отже, правомочність власника – це охоронювана законом можливість суб’єкта права власності діяти певним чином при здійсненні належних йому прав, що включає в себе право на «власні» дії та право особи вимагати від іншої особи вчинити ті чи інші дії або утриматися від них (право на «чужі» дії).

Зростання різного роду обмежень права власності, поява нових об’єктів права власності, а також вектор розвитку юридичної практики призвели до того, що трактування права власності як права володіння, користування та розпорядження стало неприйнятним, а саме право власності вже не дає повної влади над річчю.

Розщеплення прав на окремі правомочності можливе лише в англосаксонській правовій системі. Оскільки в Україні діє континентальна правова система, власність є абсолютною, і розщеплення прав власності на окремі правомочності, окрім володіння, користування та розпорядження, є неможливим.

Таким чином, зміст права власності полягає у сукупності правомочностей, що особа має на об’єкт права. Право власності – це найбільш повне право на річ, причому на одну річ може існувати не лише одне право власності, а декілька речових прав.

Закріплений у п. 1 ч. 2 ст. 319 ЦК України принцип, відповідно до якого дії власника щодо його майна не повинні суперечити закону, є загальним універсальним обмеженням прав власника. Обмеження тільки певним чином ускладнюють можливості здійснення цього права.

Не можна не погодитися з позицією Є. О. Мічуріна, який піддає критиці суто інструментальний підхід до встановлення обмежень права власності та окремих його повноважень (володіння, користування, розпорядження майном) у зв'язку з тим, що він дозволяє в низці випадків установлювати такі обмеження без належного правового обґрунтування [150, с. 24]. Вочевидь, мається на увазі загальнотеоретичні основи обмежень прав на земельні ділянки, якими є, наприклад, інтереси суспільства, запобігання погіршенню властивостей земельної ділянки, охорона законних прав та інтересів сусідів власника земельної ділянки тощо.

У науковій літературі проілюстровані обмеження власників земельних ділянок: вони мають право володіти, користуватися та розпоряджатися своїми земельними і природними об'єктами з дотриманням обмежень, установлених із метою захисту конституційного ладу, моралі, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони країни та безпеки держави [65, с. 36]. Зазначене, беззаперечно, стосується і земельної ділянки як вида нерухомості.

При цьому окремі обмеження права власності на нерухоме майно встановлюються заради дотримання прав інших осіб, а також для дотримання суспільних інтересів. До перших слід віднести обмеження права власності на нерухоме майно, встановлені з метою захисту здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб. До других – обмеження, встановлені з метою захисту конституційного ладу, моралі, забезпечення оборони країни та безпеки держави [121, с. 225].

Таким чином, обмеження прав на земельну ділянку повинні бути юридично та фактично виправдані, а саме: не можна допускати зловживання правами не тільки власників, а й інших уповноважених осіб, враховувати інтереси суспільства, охорону законних прав та інтересів сусідів власника земельної ділянки, запобігати погіршенню властивостей самої земельної ділянки.

Оскільки обмеження характерні для права власності в цілому, то визначимо, як вони встановлюються для окремих правомочностей власника, в першу чергу, для володіння.

Загальновідомо, що володіння є однією зі складових правомочностей власника. Поняття «володіння» (*possessio*) існує у двох значеннях: 1) одна з правомочностей власника; 2) окреме речове право.

Правомочність володіння (право володіння) визначається як юридично забезпечена можливість здійснювати панування над річчю або основана на законі можливість мати у себе певне майно. Володіння земельною ділянкою як правомочність власника означає основу на законі та юридично забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначати її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (кущі, дерева) чи рукотворними (рів, тин тощо) об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб. Право володіння може належати не тільки власнику, а й особі, якій власник передав свою ділянку, наприклад, на підставі договору оренди тощо [281, с. 392, 394].

Право володіння та користування земельною ділянкою може виникати на підставі реалізації повноваження наділеного владою суб'єкта (наприклад, РДА або селищною радою). Визначимо, якою є природа цих правомочностей на підставі рішень судової практики. Цікавою ілюстрацією може стати ухвала Верховного Суду від 19.01.2011 р. [180], де йдеться про відсутність публічно-правової природи спорів стосовно права володіння та користування земельною ділянкою. Позиція Верховного Суду базувалася на тому, що спір не стосується захисту прав, свобод та інтересів у сфері публічно-правових відносин від порушення з боку органів державної влади, а пов'язаний із визнанням права володіння та користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, і припиненням дій, які створюють загрозу порушення права.

Правомочності володіння притаманна спірна природа, бо воно хоч і називається окремим суб'єктивним правом, але має стабільний, безстроковий і самостійний характер. Сутність володіння полягає й у можливості існування його самого по собі та поєднано з користуванням чи розпорядженням або з ними обома.

Вважаємо, що підставами виникнення обмежень права володіння є закон та договір. Отже, надалі будемо розглядати ці обмеження, спираючись на визначені підстави.

Оскільки обмеження права володіння власника земельної ділянки доповнюється обмеженням права користування та (або) розпорядження, то ці правомочності тісно переплітаються при встановленні обмежень і мають базуватися на загальнотеоретичних основах.

Володіння є засобом повідомлення про право власника, яким кореспондує обов'язок усіх інших не порушувати його. Для повідомлення про права власника запроваджена реєстрація прав на земельні ділянки [148]. Якщо іншим особам не відомо про власника земельної ділянки, то може виникнути ситуація правомірності або неправомірності володіння невластника, а звідси – обмеження права володіння самого власника.

Зі ст. 400 ЦК України випливає, що володіння може бути добросовісним і недобросовісним. Тобто подібні обмеження права володіння виникають за законом. Оскільки власник може в судовому порядку вимагати повернення йому земельної ділянки, то суд, ухвалюючи своє рішення, керується нормами закону, отже, мається на увазі обмеження права володіння на земельну ділянку нормами закону.

Презумпція правомірності володіння вимагає доведення наявності права іншої особи на спірне майно. Так, якщо власник виявить своє майно в іншій особі (добросовісного набувача або особи, яка тримає це майно і ставить за мету набути право власності на нього за набувальною давністю), то він має в судовому порядку вимагати повернення йому цього майна. Передумовою ж задоволення цієї вимоги є доведення ним свого права власності на таке майно. Протягом усього часу заявлення вимог та розгляду їх судом власник не набуває у володіння своє майно, чим обмежується у своїх правах на нього [233, с. 108].

На думку Т. Д. Суярко, набувач є добросовісним, якщо на момент заволодіння майном він мав усі підстави вважати, що законний власник у майна відсутній, або якщо власник у майна є, то він втратив інтерес до цього

майна [263, с. 81]. Якщо проаналізувати цю тезу на прикладі земельної ділянки, то, якщо власник земельної ділянки виявить її у добросовісного набувача, то він обмежується у праві володіння, оскільки добросовісний набувач бажає набутти право власності на земельну ділянку за набувальною давністю.

Також власник земельної ділянки обмежується у праві володіння з боку добросовісного набувача в передбачених законом випадках (ст. 388 ЦК України): якщо земельна ділянка вибула з володіння власника або особи, якій він передав її у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом; у всіх випадках добросовісного заволодіння на підставі безвідплатного договору з особою, яка не мала права на її відчуження.

Оскільки земельна ділянка є природним об'єктом і нерухомою річчю, то, вочевидь, випадки, які зазначені у ст. 388 ЦК України, не можна віднести до обмежень у праві володіння земельною ділянкою.

Так, враховуючи нерухомість земельної ділянки (зникнути вона нікуди не може, власник завжди знатиме її місцезнаходження і з більшими чи меншими перешкодами може отримати до неї доступ), зайняття ділянки повинне розглядатися як триваюче порушення, не пов'язане з позбавленням володіння, проти якого слід захищатися негаторним, а не віндикаційним позовом. Тобто фактичного позбавлення володіння за умови існування реєстру бути не може [148].

Отже, розглянемо природу відносин позбавлення володіння земельною ділянкою, яка вибула з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом, а також у всіх випадках добросовісного заволодіння річчю на підставі безвідплатного договору з особою, яка не мала права на її відчуження.

Частини 1 та 3 ст. 212 ЗК України, що містять формулювання «повернення самовільно зайнятих земельних ділянок», створюють враження, що у разі самовільного зайняття чужої земельної ділянки власник або користувач повинен застосовувати проти цього порушення такий спосіб захисту, як витребування з чужого незаконного володіння, тобто віндикацію. У судовій практиці такі вимоги

формулюються як вимоги «повернути земельну ділянку» [203], вимоги про «вилучення земельної ділянки з незаконного володіння» [182] тощо. Деякі представники правової доктрини України також вважають, що говорити про віндикацію земельних ділянок цілком можливо [31].

А. Мірошніченко вважає, що уявлення про самовільне зайняття земельної ділянки як про позбавлення права володіння, проти якого слід захищатися за допомогою віндикації, є помилковим. Він стверджує, що відповідні вимоги мають залишатися судом без розгляду через відсутність спору, оскільки «фактично» позбавити володіння земельною ділянкою як специфічним нерухомим майном неможливо – права володіння можна позбавити лише «юридично», шляхом відібрання титулу в цілому. У випадках же будь-якого самовільного зайняття йдеться про створення перешкод у використанні земельної ділянки, а проти цього порушення належним способом захисту є негативний позов [148].

При цьому застосування насилля як самозахист права на земельну ділянку для запобігання або припинення порушення володіння таким майном не може бути визнане правомірним, якщо уповноважена особа знає, що видворення порушника з об'єкта нерухомості загрожує йому отриманням тяжких тілесних пошкоджень або смертю [239, с. 16].

Тобто виникає питання щодо подальшої долі земельної ділянки, володіння якою було відновлене з перевищенням меж правомірності самозахисту. Норми щодо позбавлення речових прав, відновлених із порушенням меж самозахисту, ЦК України не містить. Якщо особа була позбавлена володіння шляхом насильницького захоплення, то вона має таке право [108, с. 101, 136, 156].

Від недобросовісного набувача майно може бути витребуване в будь-якому випадку. Якщо власник виявить своє майно (в тому числі земельну ділянку) у недобросовісного набувача, то він також обмежується у праві володіння, оскільки той незаконно утримує майно, яке належить власнику майна за законом.

Таким чином, можемо зробити попередній висновок, що власник земельної ділянки, яка вибула з його володіння та перейшла до добросовісного набувача, обмежується у праві володіння: за набувальною давністю; якщо майно вибуло

з володіння власника чи особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом; у всіх випадках добросовісного заволодіння річчю на підставі безвідплатного договору з особою, яка не мала права на її відчуження або до недобросовісного володільця, оскільки той незаконно утримує майно, яке належить власнику майна за законом. Зауважимо, що власник земельної ділянки обмежується вже з моменту вибуття її з його володіння, що підтверджує наявність постійних або тимчасових обмежень прав власника.

Обмеження володіння виявляються через установлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть знаходитися у власності фізичної особи. Дійсно, хоча норми ч. 2 ст. 325 ЦК не обмежують права суб'єкта на отримання у власність земельної ділянки, разом з цим ч. 4 ст. 325 ЦК України вказує на те, що законом встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може перебувати у власності фізичної особи. Стаття 121 ЗК України визначає норми безоплатного передання земельних ділянок громадянам. Отже, закон установлює лише максимальну дозволена для безоплатної приватизації площу землі у межах відповідних населених пунктів, не визначаючи, зі скількох наділів має складатися ця земля [237].

Певні обмеження права володіння за договором можна визначити на прикладі договору оренди земельної ділянки.

За договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник), коли передає предмет договору оренди – земельну ділянку, наділяє орендаря статусом титульного володільця, зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, орендодавець позбавляється на певний час фактичного панування земельною ділянкою. Звідси можна зробити висновок, що права орендаря будуть тягарем (обтяженням земельної ділянки), тобто обмеженням права власності власника земельної ділянки. А отже, реалізація прав власника в майнових (орендних) правовідносинах із земельною ділянкою в рамках дії цивільного судочинства обмежена, оскільки за нормами цивільного судочинства протягом певного строку власник земельної ділянки не набуває у володіння своє майно.

Також зустрічаються такі випадки, коли в договорах застави (іпотеки) зазначається, що земельна ділянка перейде в іпотеку після оформлення свідоцтва права власності на неї, тобто фактично без надання існуючого кадастрового номера, а це унеможлиблює фінансовим установам звертати стягнення на такі земельні ділянки.

Відповідно до ст. 378 ЦК України право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, установлених законом. Оскільки відбувається це на підставі судового акта і має відсильний характер, йдеться про випадки примусового припинення права власності на підставах, визначених ст. 140 ЗК України, зокрема, звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора.

Як роз'яснено Пленумом Верховного Суду України у підпункті «є» п. 18 постанови від 16 квітня 2004 р. № 7, перехід права власності не може здійснюватися за судовими рішеннями (через визнання права власності на відчужену земельну ділянку або визнання дійсним договору щодо її відчуження, звернення стягнення на земельну ділянку в рахунок зобов'язань власника земельної ділянки або передання її у власність кредитору з цих підстав, видачу виконавчого документа за аналогічним рішенням третейського суду тощо) на земельні ділянки, щодо яких установлена заборона на продаж або відчуження в інший спосіб. Законом не передбачений перехід права власності від боржника до кредитора в результаті звернення стягнення на земельну ділянку, а визначено спеціальний порядок щодо відчуження такої земельної ділянки з подальшим задоволенням вимог кредитора за рахунок вилучених від продажу коштів [7].

Існує і таке речове право кредитора на річ, як «притримання». Говорячи про право притримання, зауважимо, що головною його правомочністю є право володіння – право фізичного тримання речі. Земельна ділянка повинна опинитися у кредитора на законних підставах і з відома боржника, інакше в останнього виникає право вимагати повернення такого майна з чужого незаконного володіння. Якщо ретентор (кредитор, що притримує річ) є добросовісною особою, яка виконала свої зобов'язання належним чином, то надання

їй можливості притримувати чужу річ забезпечує належне виконання другою стороною зобов'язання – власника цієї речі [233, с. 132, 157].

Ретентор здійснює володіння земельною ділянкою, але не має права користування нею, не набуває права власності на неї, а заставоутримувач має право користуватися переданим йому предметом застави лише у випадках, установлених договором. Тобто кредитор лише фактично володіє зазначеною земельною ділянкою, притримуючи її, але в межах визначених законом – до виконання боржником зобов'язання (ч. 1 ст. 594 ЦК України), і він не може обрати інші часові проміжки застосування притримання.

Отже, право притримання за своєю правовою суттю для кредитора є правом володіння чужою земельною ділянкою, тобто його право володіння обтяжене; власнику належить лише право розпорядження, наприклад, він може продати ділянку іншій особі, тобто його обмежено у праві володіння та користування на строк притримання.

Таким чином, по-перше, визначено обмеження права володіння як правомочності на підставі закону: 1) коли власник земельної ділянки обмежується у праві володіння з боку добросовісного набувача та від недобросовісного набувача; 2) через встановлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть перебувати у власності для різних видів діяльності. По-друге, досліджено обтяження права володіння як правомочності на підставі договору: оскільки орендодавець позбавляється на певний час фактичного панування земельною ділянкою та протягом певного строку власник земельної ділянки не набуває її володіння.

Земельна ділянка може бути об'єктом права власності, і, відповідно, власник може реалізовувати усі правомочності власника, зокрема, право володіння. Водночас ця земельна ділянка бути об'єктом правовідносин, зміст яких визначає відповідне інше речове право, в тому числі володіння. Тому справедливо розглянути володіння як обмежене речове право на чуже майно.

Деякі дослідники пропонують володіння розглядати як єдине речове право. Так, А. В. Коновалов стверджує, що носій сервітутного права наділений

можливістю своєю владою довгостроково і стабільно вчиняти фізичний вплив на майно і господарське панування над ним, нехай і в точно визначений спосіб [99, с. 52, 66]. В. М. Хвостов визначає, якщо звичайне володіння речами ззовні видається здійсненням права власності на річ, то *juris quasi possessio* являє видимість здійснення якого-небудь сервітутного права, наче користування ним [274, с. 213]. Вважаємо, що це не досить виважена точка зору, оскільки пропонується у здійсненні будь-якого права вбачати володіння.

При цьому слід зауважити, що об'єктом володіння може бути будь-яка річ, а об'єктом права користування чужим майном чинним цивільним законодавством визначені лише нерухомі речі: земельна ділянка, інші природні ресурси, інше нерухоме майно.

Норми ЦК України передбачають можливість як титульного (на підставі договору, заповіту), так і безтитульного виникнення та здійснення обмежених речових прав на чуже майно. Зміст обмежених речових прав можуть складати як усі три зазначені правомочності, так і окремі з них, але завжди в обмеженому обсязі. Обсяг правових можливостей суб'єктів речових прав стосовно чужого майна завжди менший, ніж обсяг правомочностей, які складають зміст права власності, що зумовлює їх термінологічне визначення як обмежених прав на чужі речі [279]. Тому володілець земельної ділянки як суб'єкт обмежених речових прав не має можливості повного обсягу правомочностей, які має власник земельної ділянки.

Багато дослідників намагаються поєднати сервітути з володінням і, як наслідок, поєднати їх обмежувальний вплив на право власності. А. В. Копилов пропонує визнати можливість володіння сервітутами, чим поєднувалися б два права на чуже майно [101, с. 72]. Однак законодавству України невідоме – *juris quasi possessio* (володіння правами – пер. з лат.), що використовувалося в римському праві для пояснення посесорного захисту сервітутних прав [56, с. 325].

Не погоджуючись із зазначеною позицією, визначимо, що володіння та сервітути – це різні категорії, які передбачають і різний вплив інших осіб на

земельну ділянку. Перш за все, сервітут – це речове право, яке виражається у праві користування в певних межах чужим майном (наприклад, земельною ділянкою), а право володіння власника є лише однією з головних його правомочностей, коли власнику переходить майно у володіння. Якщо щодо одної речі поєднується володілець і власник, то володіння є лише істотною частиною цього права. Якщо володілець і власник не збігаються в одній особі, то, відповідно, є окреме речове право, значення якого полягає в юридичних наслідках володіння. Отже, володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду.

Володіння сервітutom є володінням не правом, але річчю: фактичним пануванням особи над річчю в установлених відносинах [154].

А. Мірошніченко вказує на недоліки встановлення володіння над земельною ділянкою. В умовах, коли володіння нерухомістю перетворилося на умовність, дуже важко уявити існування володіння як речового права (гл. 31 ЦК України) щодо земельних ділянок (та й іншого нерухомого майна) [148].

На недосконалість правового регулювання володіння в ЦК України вказував також О. А. Підпригора, який вважав, що право володіння чужим майном у тому вигляді, в якому воно викладене в ЦК України, не досягає своєї мети, бо воно захищає право володіння, що й так уже захищене, але воно не захищає фактичного володіння, яке повинне було б мати такий захист.

Це пов'язано, по-перше, з тим, що за ЦК України володіння віднесено, до прав на чужі речі й названо правом володіння чужим майном. Володіти можна майном, яке може й не бути чужим, воно може бути просто безхазяйним. Володіння буде і тоді, коли особа придбала майно в особи, яка не мала права власності на нього і тому не мала права на його відчуження. Кому належало це майно, було просто невідомо. Чужим же визнається майно, що належить іншій конкретно встановленій особі.

Якщо особа має право на володіння чужим майном, наприклад, на підставі договору найма, оренди, позички тощо, то таке право володіння чужим майном

зумовлено відповідними договорами і не вимагає якогось додаткового захисту [171, с. 59].

З огляду на зазначене слід зауважити, що не виключена можливість розірвання договору власником речі в односторонньому порядку, а також за його позовом за наявності визначених законом підстав визнання його недійсним. Це може створити небажані перешкоди на шляху здійснення прав і законних інтересів особи, яка користується чужим майном на договірних засадах. Крім того, у разі порушення прав та законних інтересів осіб, які за договором здійснюють право володіння і користування чужим майном, їх захист забезпечується зобов'язально-правовими засобами, а можливість застосування речово-правових виключається. Так, володільцю прав на чуже майно у цих правовідносинах протистоїть необмежене коло зобов'язаних осіб, обов'язок яких, включаючи власника майна, має пасивний характер і полягає в утриманні від дій, які перешкоджали б володільцю обмежених речових прав на чуже майно здійснювати належні йому правомочності [279]. При цьому якості володіння орендарем земельною ділянкою за договором оренди протягом строку не перетворюють його право із зобов'язального на речове.

О. А. Підпригора вважає, що речові права на чуже майно також можуть виникати за набувальною давністю [160, с. 664]. Таким чином, особа володіє обмеженим речовим правом до моменту набуття права власності за набувальною давністю.

Аналіз володіння як права на чужу земельну ділянку зумовлює і його бачення як обтяження права власності. З одного боку, володіння наче не торкається права власності, оскільки поступається йому значенням. Але, з другого, у певних випадках право власника на земельну ділянку обмежується самим фактом володіння іншою особою цією земельною ділянкою. Тобто володіння як право на чужу земельну ділянку – це право, яке закріплене за окремим носієм, однак, таке, що не позбавляє власника права власності на цю земельну ділянку.

3.3. Обмеження правомочностей користування та розпорядження земельною ділянкою

Забезпечення оптимального поєднання публічних і приватних інтересів дозволяє реалізувати ефективне функціонування правового механізму обмежень цивільних прав, у тому числі й права власності на земельні ділянки. Для цивільного законодавства характерна наявність цілої низки певних обмежень права власності на земельні ділянки. Причому, судячи з тенденції законодавчого закріплення обмежень за останні два століття, можна цілком говорити про усталене зростання обмежень правомочностей користування та розпорядження земельними ділянками [254].

Земельна ділянка – це, мабуть, «найпроблемніший» об'єкт речових прав, тому що правове регулювання відносин, які зачіпають правомочності користування та розпорядження цим об'єктом, певною мірою торкаються питання взаємодії приватного і публічного права.

Під правомочністю користування земельною ділянкою розуміють юридично надану власнику можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших, у тому числі нематеріальних, благ від корисних властивостей земельної ділянки. У широкому розумінні йдеться про використання земельної ділянки як засобу виробництва або ж просторово-територіальної бази. У вузькому – про використання земельної ділянки з конкретною метою: ведення фермерського чи особистого селянського господарства, задоволення особистих майнових або естетичних потреб (ведення садівництва, гаражне будівництво тощо) [281, с. 394].

Звертає на себе увагу, що ЗК України оперує терміном «використання» землі, а ЦК України – терміном «користування» земельною ділянкою. Свого часу О. В. Венедиктов указував, що раціональніше замість звичної тріади права власності ввести поняття «використання», яке перевершує її за смисловим масштабом і є майже всеосяжним, що є набагато кращим ще й через те, що самим

своїм звучанням орієнтує на з'єднання права власності як юридичної категорії з економічною сутністю власності як присвоєння [30, с. 42].

Але, як відзначено у нормах цих кодексів, ЗК України застосовує термін «використування» земельної ділянки за цільовим призначенням, а ЦК України – «користування» як повноваження права власності. Тож, вважаємо, що не слід змішувати ці поняття.

Зауважимо, що у сукупності всі правомочності взаємопов'язані між собою і виникають усі разом. Право володіння і право користування нерозривно пов'язані між собою, адже без володіння не може бути здійснено користування річчю (майном). При цьому власник (користувач) інколи зазнає обмежень права власності при реалізації користування та розпорядження, тому в деяких випадках будемо аналізувати обмеження права користування та розпорядження паралельно.

За ст. 319 ЦК України власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Здійснюючи право власності на земельну ділянку, її власник або користувач вимушений сплачувати земельний податок чи орендну плату, а використовуючи земельну ділянку «на власний розсуд» і «у своєму інтересі», обов'язково повинен враховувати цільове призначення ділянки, що, безумовно, звужує обсяг права користування земельною ділянкою.

Кожна з категорій земель України, яка зазначена у ст. 19 ЗК України, має узагальнене цільове призначення. Але земельні ділянки, що входять до однієї категорії земель, також можуть використовуватися за різним цільовим призначенням. Тобто обмеження у праві користування полягають у використанні земельної ділянки з урахуванням її цільового призначення.

Цільове призначення земельної ділянки окреслюється встановленими законодавством та конкретизованими відповідними органами влади «допустимими» межами використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами [111].

Слушною є думка Й. М. Дорош, що основна мета встановлення обмежень при використанні земель – це реалізація права людини на сприятливе для її

здоров'я і добробуту довкілля через забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку, збереження якості довкілля та невиснажливе використання земельних ресурсів (формування напрямів забезпечення сталого землекористування) [59, с. 5–6], що стосується і цільового використання земель.

Системний аналіз законодавства дозволяє виявити ті правові обмеження, наявність яких сприяє забезпеченню використання земельних ділянок певних категорій за цільовим призначенням, котрі можна впорядкувати залежно від мети їх встановлення на такі групи: 1) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, та (або) ландшафту; 2) закріплення виключних підстав зміни цільового призначення окремих земель (земельних ділянок); введення додаткових землевпорядних вимог; закріплення додаткових зобов'язань для суб'єктів, на користь яких здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок, що використовуються як основний засіб виробництва; 3) встановлення обмеженого режиму господарської діяльності на земельних ділянках (або територіях); закріплення умов щодо наявності спеціальних знань задля використання земельних ділянок певного цільового призначення; заборона запровадження окремих видів діяльності на земельних ділянках (або територіях), що несумісна з їх цільовим призначенням (або метою встановлення (створення)); обмеження забудови земельної ділянки [128].

Невиконанням вимог щодо використання земель відповідно до цільового призначення є невикористання земельної ділянки або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність або наданні в користування, зокрема, в оренду, а також недотримання режиму використання земельної ділянки або її частини у разі встановлення обмежень (обтяжень) (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель» [192]).

Таким чином, якщо власник або орендар забудовує земельну ділянку об'єктом, що не відповідає визначенню в договорі, то така забудова може бути кваліфікована як порушення обмежень відповідно до статей 110, 111 ЗК України, що, у свою чергу, може бути визнано як невиконання вимог використання земель

за цільовим призначенням згідно зі ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель». Використання ділянки всупереч її цільовому призначенню дає підстави для звернення до суду з позовом про припинення прав на земельну ділянку згідно зі ст. 143 ЗК України і вилучення такої земельної ділянки згідно зі ст. 141 ЗК України.

Зважати слід також на те, що дозволи виконавчого органу на будівництво не визначеного договором об'єкта можна розглядати достатньою підставою для забудови тільки в тому разі, якщо місцева рада делегувала такі повноваження виконавчому органу. Інакше виходить так, що місцева рада наклала в договорі обмеження, а виконавчий орган зняв таке обмеження (наданням дозволу на будівництво іншого об'єкта) [273, с.127].

Використання земельної ділянки з порушенням може бути й у разі виникнення будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своєю земельною ділянкою. В такому разі власник має право вимагати усунення відповідних перешкод.

Факт володіння земельною ділянкою є одночасно обов'язком використовувати землю на власний розсуд за цільовим призначенням, установленим при наданні ділянки у власність. Але якщо це обов'язок, то чи може невикористання земельної ділянки протягом встановленого законом строку призвести до позбавлення права власності на земельну ділянку?

Відповідно до ст. 378 ЦК України право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, установлених законом. Водночас реалізація цієї норми потребує і застосування норм ЗК України, де закріплюються підстави припинення права на землю. Оскільки припинення права власності особи на земельну ділянку відбувається на підставі судового акта і має відсильний характер, йдеться про випадки примусового припинення права власності на підставах, визначених ст. 140 ЗК України. Згідно зі ст. 153 ЗК України власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим Кодексом та іншими законами України. Підстави припинення прав на землю відповідно до пунктів «а» та «б» ст. 143 ЗК України

стосуються питань порушення земельного законодавства. Але при цьому відповідно до ст. 144 ЗК України визначений порядок примусового припинення права власності на земельну ділянку.

Так, наприклад, за матеріалами справи від 20.05.2015 р. № 3-166гс15 позивач просив суд розірвати договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, оскільки відповідач не користується орендованою земельною ділянкою, в тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – її цільового призначення. Суд відмовив позивачу оскільки підставою для розірвання договору оренди землі в судовому порядку може бути належним чином доведений факт використання орендованої земельної ділянки не за цільовим призначенням, який передбачає дію – використання земельної ділянки для інших, ніж передбачено договором, цілей, що не було належним чином доведено відповідачем [215].

Отже, оскільки використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (тобто дія) і є підставою для примусового припинення права користування земельною ділянкою в судовому порядку, то підстав для примусового припинення власності на земельну ділянку немає. Що стосується невикористання земельної ділянки (тобто бездіяльності), коли власник не користується нею, не обробляє ділянку, що призводить до її занедбання, то у чинному законодавстві не існує норми, яка передбачала б позбавлення права власності чи користування земельною ділянкою у цьому випадку.

Іншу практику має законодавство Киргизької Республіки, де невикористання землі протягом установленого законом строку або нецільове її використання заборонені законом і є підставою для припинення права на земельну ділянку (пп. 1, 3, 4 п. 1 ст. 66 ЗК Киргизької Республіки) [268]. Тобто прирівняні наслідки невикористання земельної ділянки протягом установленого законом строку та нецільове її використання.

У разі порушення прав власника земельної ділянки, зумовленого наявністю певних перешкод у користуванні земельною ділянкою з боку інших осіб, передбачена можливість звернення з позовом до суду. Відповідно до ч. 2 ст. 386

ЦК України власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.

Норми статей 15, 16, 386, 391 ЦК України гарантують власнику майна можливість вимагати усунення порушень його права незалежно від того, чи вони вже фактично відбулися, чи є підстави передбачати можливість такого порушення його права в майбутньому. Відповідно до положень норм статей 16, 391, 386 ЦК України власник має право звернутися до суду з вимогою про захист порушеного права у будь-який спосіб, що є адекватним змісту порушеного права, враховує характер порушення і дає можливість захистити порушене право.

Так, зустрічається формулювання позовних вимог як вимог про «усунення перешкод у відновленні меж присадибної земельної ділянки та перешкод у користуванні земельною ділянкою» [225], «звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки» [204], «усунення порушень прав на землю» [228], «усунення порушень права власності на землю», але у резолютивній частині зазначається спосіб усунення перешкод «шляхом звільнення самовільно зайнятої частини земельної ділянки та знесення побудованої капітальної огорожі з боку суміжної межі» [229] або достатньо коректно – про «усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою» із зазначенням конкретного способу, наприклад, шляхом звільнення її від дров та відновлення попереднього стану земельної ділянки, який існував до порушення її меж [226], «шляхом звільнення цієї земельної ділянки від купи будівельного сміття» [227], «шляхом знесення погребу» [224].

Усунення порушень права (наприклад, перешкод у користуванні земельною ділянкою) може супроводжуватися припиненням права власності у порушника. Тобто термін «припинення» вживається поряд із терміном «обмеження» [233, с. 45].

Оскільки відбувається припинення права власності у примусовому порядку, то суб'єкт зазнає обмежень. Не можна, на наш погляд, остаточно стверджувати, що виникнення ускладнень, утруднень для здійснення власником (користувачем)

конкретного речового права на земельну ділянку супроводжується припиненням права власності у порушника, а отже, призводить до його обмеження права користування, оскільки в ЦК України припинення права власності врегульоване окремою главою та має іншу правову природу, ніж межі та обмеження права власності.

Порядок користування земельною ділянкою, визначений законодавством, тяжіє до встановлення системи заборон, дозволів та обов'язків. Це більшою мірою відповідає гарантіям права власності, ніж є корекцією поведінки суб'єктів при використанні земельної ділянки.

Правові обмеження використання земельних ділянок певних категорій за цільовим призначенням зумовлюються такими факторами (засобами), як необхідність дотримання цільового використання земельних ділянок, заборона окремих видів діяльності на земельних ділянках. Оскільки заборони пов'язані з обов'язками, то ця система правових обмежень права власності на земельні ділянки ґрунтуються на обов'язках власників щодо охорони земель, що забезпечує збереження земельного фонду і можливість подальшого отримання корисних властивостей земельних ділянок.

Перш за все обов'язки власників земельних ділянок спрямовані на охорону земель. Зміст поняття «охорона земель» включає як саму охорону земель, так і охорону прав на земельні ділянки. Охорона прав користувачів земельної ділянки полягає в охороні прав і законних інтересів зазначених суб'єктів права та відповідальності за порушення покладених на них обов'язків. Порушені ж права користувачів землею підлягають відновленню в порядку, передбаченому законом [61].

Закріплене право власника земельної ділянки на використання всього, що знаходиться над та під поверхнею цієї земельної ділянки, може бути обмежене законом щодо: 1) водного об'єкта у формі прямої заборони на використання певних корисних властивостей земельної ділянки в зазначених вище межах або шляхом установа спеціальних правил користування; 2) лісового об'єкта у формі заборони проводити спустошувальні рубки; 3) об'єкта надр у формі

заборони проводити розробку на руднику чи копальні лише за складеним ним проектом.

Тобто у цих обмеженнях передбачається утиснення у вчиненні дій правовласника, які пов'язані з використанням земельної ділянки та спрямовані більше на збереження якості земельної ділянки. А отже, це вже обмеження, встановлені спеціальним законодавством, які відносяться тільки до земельного права без співвідношення із цивільним законодавством.

Як бачимо, законні обмеження права користування земельною ділянкою, які торкаються інтересів власника, встановлені не тільки цивільним законодавством, а й спеціальним природоохоронним законодавством (ЗК України, Водним кодексом України, Лісовим кодексом [115], Кодексом України про надра [95], Законом України «Про охорону земель» [213]) і за своєю природою мають подвійний характер, тому що знаходяться на межі приватного та публічного права. Мабуть, такі обмеження зумовлені врахуванням інтересів як суспільства, так і власника земельної ділянки, а це безпосередньо пов'язано з користуванням земельною ділянкою і встановленням обмежень.

Отже, обмеження права користування, зумовлене охороною земельних ділянок (охорона прав на земельні ділянки (власників, користувачів)), полягає в охороні прав і законних інтересів останніх, але припускаємо, що охорона прав і законних інтересів цих суб'єктів враховує охорону безпеки, життя та здоров'я сім'ї власника (в тому числі й дітей власника земельної ділянки, на якій знаходиться житло (будинки)), його сусідів тощо. Так, за ч. 1 ст. 177 СК України [243] батьки зобов'язані дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах. А зловживання своїми правами батьками, зокрема, безконтрольна реалізація батьками житла (будинку), яке знаходиться на земельній ділянці, може призвести до порушення прав дитини. Таким чином, установлення обмеження права користування земельною ділянкою, яке зумовлене її охороною, передбачає й охорону прав дитини при зловживанні батьками своїми правами.

Обмеження права користування земельною ділянкою можуть виникати не тільки щодо свого права власності, а і при реалізації речових прав на чуже майно

та зобов'язальних прав інших осіб, які встановлюються за волею власника і передбачають надання іншим особам прав на земельну ділянку (тобто приватні обтяження).

Як раніше зазначалося, правова природа обтяжень права власності на земельну ділянку складається з тимчасових або постійних додаткових обов'язків, пов'язаних з утриманням земельної ділянки та користуванням нею, а також додаткових прав інших осіб на земельну ділянку, які встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб на такій ділянці на взаємній основі, за згодою сторін.

Об'єктом права користування чужим майном чинним цивільним законодавством визначено лише нерухомі речі: земельну ділянку, інші природні ресурси, інше нерухоме майно.

У найбільш загальному вигляді права на чуже майно – це похідні від права власності права на чужу річ, які обмежені у змісті й надають управомоченій особі можливість впливати на річ без участі власника в межах, установлених законом чи договором із власником. Що стосується власника земельної ділянки, то порівняно з правом власності його обсяг правомочностей менший, оскільки він обтяжується правами інших осіб на його земельну ділянку.

Предметом договорів, за якими може набуватися право власності на земельну ділянку, є встановлення щодо земельних ділянок обмежених речових прав, які за своєю природою є правами на чужу річ. До таких прав належать сервітути, в тому числі земельний, суперфіцій (право користування земельною ділянкою для забудови) та емфітевзис (право користування ділянкою для сільськогосподарських потреб).

Укладенням договору, на підставі якого виникає обмежене речове право, власник добровільно обтяжує своє право власності, а землекористувач певним чином обмежується у своїх правах, оскільки має менший обсяг прав, ніж власник.

Розглянемо один з видів прав на чуже майно – право користування чужим майном (сервітут). Сервітут – це речове право обмеженого користування чужим майном у межах і спосіб, що встановлені законом або договором між сервітуарієм

та власником речі. Тобто сервітут складає встановлену у законі міру можливої поведінки управомоченої особи щодо об'єкта права.

Д. В. Бусуйок окремою групою серед обмежень прав на землю виділяє обмеження, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів [25, с. 47]. Погоджуємося з думкою І. В. МIRONЕНКА, що відсутні підстави для виокремлення земельних сервітутів у відокремлену групу обмежень права власності на землю. Обмеження необхідно розглядати в контексті інших речових прав як один з їх різновидів [139].

Обтяження прав власника обслуговуючої земельної ділянки є одним із правових наслідків установа сервітуту. Встановлення сервітуту призводить до певного зменшення кількості можливих варіантів використання земельної ділянки його власником (користувачем), але сервітут не призводить до позбавлення власника ділянки його правомочностей щодо володіння, користування або розпоряджання нею в повному обсязі. Якщо при встановленні сервітуту власнику були завдані збитки, то вони мають відшкодовуватися йому особою, яка має сервітутне право, в повному обсязі. Тобто обтяження права власності встановленням сервітуту компенсується виплатами на користь власника певних коштів, чим доводиться дієвість компенсаційного принципу цивільного права.

Сервітут як речове право на чуже майно може встановлюватися законом, договором, заповітом або рішенням суду.

Що стосується встановлення земельного сервітуту законом, то на сьогодні подібна можливість залишається теоретичною. Чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону (*ipso iure*). Разом з тим потреба у подібному способі встановлення сервітутів, на наш погляд, існує, наприклад, у разі, якщо на приватній земельній ділянці на момент її приватизації розташовані певні лінійні споруди (лінії зв'язку, підземні трубопроводи тощо) [145].

Сервітут може бути встановлений у примусовому порядку за рішенням суду. Під сервітutom необхідно розуміти обмеження права власності лише на підставі

рішення суду, за яким встановлюється сервітут на користь особи, яка за об'єктивних обставин не здатна користуватися своєю власністю, і допускається користування чужою власністю особою, яка не мала до судового рішення можливості (права) користування такою власністю [284, с. 10].

Слід з'ясувати, наскільки необхідний такий спосіб вирішення проблем власника пануючої земельної ділянки та можливість їх розв'язання в інший спосіб. Наприклад, судом встановлено: якщо позивач, маючи реальну можливість для облаштування проїзду до його земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства та використовувати її за призначенням, зловживає своїм правом на встановлення сервітуту, то обмежує права відповідача на здійснення ним своїх правомочностей [188].

Таким чином, суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання, а умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. У судовому рішенні необхідно чітко визначити обсяг прав особи, яка звертається з приводу обмеженого користування чужим майном.

Встановлення сервітуту на підставі договору означає, що сторони висловлюють свою згоду на встановлення права користування чужим майном шляхом погодження умов договору безпосередньо при його посвідченні. Отже, встановлення сервітутного права на підставі договору (одно- або багатосторонній правочин) є добровільним способом. До нього можна віднести й заповіт (односторонній правочин). Предметом сервітутного зобов'язання є надання права обмеженого користування, яке, за загальним правилом, виражається в утриманні від вчинення дій, здатних перешкодити сервітуарію здійснювати своє право [250].

Отже, сервітут може бути встановлений договором між заінтересованою особою та власником (володільцем) земельної ділянки. Певна взаємна обмеженість прав для сторін цього договору полягає в тому, що:

- 1) при здійсненні своїх прав на земельну ділянку ніхто не може передати більше обсягу прав за цим договором, ніж має сам власник земельної ділянки;

2) будь-який користувач земельної ділянки, окрім власника, може обтяжити земельну ділянку сервітутом лише на час свого користування та з найменшим обтяженням власника, і якщо власник може встановити сервітут щодо земельної ділянки, наданої в користування третій особі, лише за згодою користувача;

3) власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати зміни порядку здійснення права сервітуту з тим, щоб зменшити ступінь обтяження цим сервітутом власної ділянки і, відповідно, обсяг обмеження його прав на неї.

Встановлення сервітуту заповітом, по суті, є різновидом його встановлення у договірному порядку. За своєю правовою природою заповіт є одностороннім правочином щодо обтяження земельної ділянки заповідача.

Зі змісту норми ст. 1246 ЦК України зрозуміло, що в даному разі сервітут установлюється в односторонньому порядку, а отже, на випадок смерті при прийнятті спадщини спадкоємцем він автоматично набуває обов'язок дозволити користуватися спадковим майном у спосіб та в обсязі, що визначені у заповіті. З іншого боку, якщо власник складає заповіт, то такий спосіб установлення сервітуту може компенсувати нерівність прав і забезпечити, наприклад, право довічного проживання особи похилого віку або хворої людини тощо [162]. Сервітут не позбавляє власника майна права на володіння, користування і розпорядження належним йому майном. Так, власник може здійснювати відчуження майна (продаж, дарування, обмін), обтяженого сервітутом, тобто має право розпорядження цим майном. Однак відчуження цього майна (перехід права власності) не припиняє дії сервітуту, встановленого в заповіті, отже, права власника обмежені рамками сервітуту.

Отже, спадкоємець, який спадкує за заповітом, може прийняти спадщину не тільки разом із правами на земельну ділянку, й обов'язками зважати на встановлені правові підстави, що відповідають можливості іншої особи здійснювати право обмеженого використання належного власнику нерухомого майна, зокрема, із заповідальним відказом, тобто обтяженням спадкової частки спадкоємця за заповітом.

Таким чином, обмеження прав на земельну ділянку може бути встановлене заповітом у виді заповідального відказу. Одночасно із правом власності на земельну ділянку до спадкоємця переходить обов'язок, зумовлений заповідальним відказом, що містить обмеження його речових прав на земельну ділянку.

На відміну від сервітуту, емфітевзис та суперфіції можуть установлюватися лише на підставі договору або заповіту.

Зауважимо, що предметом відчуження є не земельна ділянка як річ, а право користування нею. Це зумовлюється тим, що об'єктом прав землекористувача при суперфіції та емфітевзисі також є не земельна ділянка, а майнове право – користування чужим майном. Тому в оренду об'єкт права користування не може бути переданий, а суб'єкти цих речових прав (суперфіцію та емфітевзису) позбавлені можливості передати земельну ділянку, якою вони користуються, в оренду. Цим речові права користування відрізняються від користування на праві оренди [233, с. 133, 154].

З одного боку, суттєвої розбіжності у користуванні чужою земельною ділянкою між сервітутом та емфітевзисом за речовою природою не має, оскільки носій може здійснювати із земельною ділянкою будь-які операції, не погіршуючи її. З другого боку, є певні особливості емфітевзису, які його відрізняють від інших прав на чужі речі. Розглянемо ці особливості більш докладно.

1. Емфітевзис обтяжує відповідне право власника на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності.

2. Носій емфітевзису може використовувати земельну ділянку для будь-яких сільськогосподарських потреб, але таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевтові право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею (сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо).

3. Реалізувати право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення за договором раніше, ніж будуть установлені межі ділянки на місцевості, неможливо, оскільки до цього використання земельної ділянки забороняється законом (ст. 125 ЗК України). Отже, при переході права власності за договором момент укладення договору і перехід речового права не збігаються в часі (ст. 334 ЦК України). Таким чином, емфітевт не може вільно здійснювати користування та розпорядження майном, тому що він обмежений у цьому законом і договором із власником.

4. Строк договору про емфітевзис установлюється за домовленістю його сторін, але строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб установлюється договором (для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років).

5. Емфітевт має право на відчуження свого права (йдеться не про передання права власності на земельну ділянку, а виключно про відчуження права користування нею), але з обмеженнями, встановленими на користь власника землі. Зокрема, хоча ділянка й може відчужуватися як на користь інших осіб, так і власника земельної ділянки, останній користується переважним правом її придбання за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах.

6. Поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача є підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою.

7. На випадок смерті при прийнятті спадщини спадкоємець набуває обов'язок дозволити користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Суперфіцій – це право володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови, яка є додатковою правомочністю до правомочності користування як складової права власності на земельну ділянку.

Право суперфіцію є аналогічним за своєю природою з емфітевзисом, тільки різниться призначенням – користування земельною ділянкою для будівництва

промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель.

Підставами встановлення суперфіцію окрім договору, заповіту, можуть бути інші обставини, передбачені законом, зокрема, рішення суду, спадкування за законом.

Визначимо певні особливості суперфіцію, які його відрізняють від інших прав на чужі речі.

1. Будинки і споруди, побудовані суперфіціарієм, є самостійними видами нерухомості. Якщо визнається право власності забудовника на будівлю, то воно є рівнозначним праву власності на земельну ділянку.

2. Землекористувач набуває речових прав на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). Причому на земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом та обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) – право власності. Отже, забудовник щодо різних об'єктів, але пов'язаних між собою (земельна ділянка та будівля (споруда)), є носієм різних речових прав, які обтяжують право власності на земельну ділянку.

3. Користуватися земельною ділянкою землекористувач повинен без зміни її цільового призначення та в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Договір суперфіцію не обмежує повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою. Разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник, тому необхідно регламентувати їхні повноваження у договорі про встановлення суперфіцію.

4. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Тобто при встановленні суперфіцію власник може одержувати і частку від доходу землекористувача, якщо це передбачено договором (ч. 1 ст. 414 ЦК України).

5. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови не може перевищувати 15 років, а максимальний повинен встановлюватися за договором сторін.

6. Власник зберігає право володіння, користування та розпоряджання своєю земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором із землекористувачем (ч. 2 ст. 414 ЦК України). Але переважне право на придбання суперфіцію власник земельної ділянки має лише у разі відчуження (право користування земельною ділянкою) на оплатних засадах.

Таким чином, сервітут, емфітевзис, суперфіцій є схожими речовими правами, оскільки їх зміст складає право користування чужим майном (земельною ділянкою). Крім того, укладенням договору власник добровільно обтяжує своє право власності.

Оскільки право власності на земельні ділянки може набуватися і за цивільно-правовими правочинами, то право користування та розпорядження на земельну ділянку у випадках, передбачених договором (правочином), може бути обмежене.

Якщо обмеження права власності на земельну ділянку встановлюються договорами, то їх називають договірними або добровільними обмеженнями, які виникають при укладенні договору. Якщо є потреба у тривалому користуванні чужою річчю, то, як правило, застосовуються правові механізми, що надаються встановленням інших речових прав, які тягнуть за собою речові обмеження права власності [233, с. 149]. Таким чином, обмеження права власності на земельну ділянку існує при укладенні власником певних договорів щодо цієї земельної ділянки.

Розглянемо детальніше наявність обмежень права власності на земельну ділянку, які встановлені у договорах, через призму класифікації договорів за ЦК України.

Спершу зауважимо, що є обмеження, які впливають зі змісту договору, та є речові права власника, які обмежуються законом у договірних відносинах. Аналізуючи певні договори, будемо зазначати обмеження прав на земельну ділянку в обох випадках.

На підставі правочинів про передання майна у власність може мати місце обмеження правомочностей володіння, користування та розпорядження майном.

За ст. 132 ЗК України предметом угод (договорів) про перехід права власності на земельні ділянки є земельна ділянка з певними притаманними їй характеристиками (розташування, площа, цільове призначення, склад угідь, правовий режим тощо) та обов'язки сторін щодо її передання, прийняття, а також утримання. З цього видно, що виконання зазначених обов'язків, хоча і добровільно, але обмежує права власника.

Отже, слід наголосити, що власник, передаючи свою земельну ділянку в користування іншій особі, хоча і добровільно (реалізація права встановленого договором), обмежує своє право власності. У цьому виявляється дуалістичність правової конструкції розглядуваної групи договорів, оскільки вони зумовлені підставою виникнення речових прав на чуже майно.

Подібність законних обмежень за групами договорів про передання майна у власність чи у користування передбачено в обов'язках: сплачувати земельний податок чи орендну плату, використовувати отриману земельну ділянку за її цільовим призначенням. З набуттям права власності (або користування) на земельну ділянку набувач бере на себе обов'язки, пов'язані з володінням та/або користуванням нею, чим обмежується у своєму праві користування.

Обмеження права власності, що випливають зі змісту договорів, стосуються, насамперед, прав і обов'язків сторін та адресуються сторонам (контрагентам) договору і встановлюються договором.

За загальним правилом право власності на дарунок виникає з моменту його прийняття (ч. 1 ст. 722 ЦК України), але право власності на нерухоме майно виникає в обдарованого з моменту нотаріального посвідчення договору дарування та підлягає державній реєстрації. На обдарованого за договором дарування на підставі ст. 725 ЦК України за його згодою може бути покладено обов'язок на користь третіх осіб, який, по суті, є обтяженням права власності обдарованого (власника). Відповідно виникає обмеження суб'єктивного права власності обдарованого, яке він взяв як обтяження (обов'язок на користь третіх осіб).

Отже, обмеження права власності на земельну ділянку за договором дарування виникає за наявності таких умов: підписуючи договір, обдарована

особа висловлює цим свою згоду прийняти дарунок та вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи; право власності на подароване нерухоме майно (земельну ділянку) виникає в обдарованого з моменту нотаріального посвідчення договору дарування та підлягає державній реєстрації нерухомого майна; обсяг виконання обов'язку вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи має не перевищувати вартості дарунку.

Оскільки договір дарування безоплатний, то дарувальник не отримує від виконання цього обов'язку будь-якої оплати або відшкодування, тому що за договором дарування не має права вимагати від обдарованої особи зустрічних дій майнового або немайнового характеру.

Договір дарування, укладений з порушенням вимог закону про безоплатність передання іншій стороні майна у власність, є недійсним [278].

У юридичній літературі представлена позиція, що із встановленням умови зустрічної передачі речі (права) обдарованим або зустрічного зобов'язання (яке за своєю суттю є обмеженням обдарованого), договір не буде вважатися договором дарування, а має розглядатися як удаваний правочин [42, с. 169]. Визнаємо, що розглянутий випадок щодо обмеження права власника, яке встановлюється договором, у разі наявності зустрічних зобов'язань обдарованого щодо дарувальника, наприклад, передати майно, надати послугу тощо, договір не визнається даруванням та буде регулюватися нормами стосовно договору міни, договору підряду та інших, залежно від умов конкретного договору.

Законом обмежені права власника й при укладенні договору пожертви. Як зазначав О. Л. Маковський, основна відмінність договору пожертви від звичайного договору дарування полягає в тому, що якщо при звичайному даруванні після переходу дарунка у власність обдарованого можливості впливати на здійснення новим власником своїх правомочностей не обмежуються, то при пожертві особа, яка прийняла таке майно у власність, повинна дотримуватися вказівок колишнього власника про мету використання цього майна [40, с. 315]. Тож очевидно, що межі здійснення правомочностей власника залежать від мети пожертви.

Обдарований є обмеженим в праві користування та розпорядження подарованим майном (земельною ділянкою, в тому числі), тому що використання пожертви за договором має буде виконане згідно з установленою жертвувачем метою. Якщо жертва використовується не за призначенням, то згідно з ч. 3 ст. 730 ЦК України жертвувач має право вимагати розірвання договору про жертву.

Підставою встановлення цього обмеження є охорона майнових і немайнових прав та інтересів дарувальника і використання дарунку за встановленою метою, а якщо враховувати, що це земельна ділянка, то й за цільовим призначенням.

З'ясуємо наявність обмежень права користування земельною ділянкою внаслідок укладення договорів про передання майна в користування, наприклад, за договором оренди.

На думку Р. С. Рублевського, право оренди можна визначити як обмежене речове право орендаря, яке обтяжує право власності на орендоване майно [235]. Вважаємо, що хоча власник зазнає обмежень, але вони мають зобов'язальну природу, оскільки його право має зобов'язальний характер.

Дійсно, укладаючи договір оренди земельної ділянки, власник, передаючи земельну ділянку у користування, висловлює цим свою згоду на користування земельною ділянкою орендарем, як і при встановленні прав на чужі речі, але обтяжується правом орендаря тільки самостійно господарювати на ній. Орендар, підписуючи договір, добровільно бере на себе обов'язки за договором, у тому числі обов'язок використовувати одержану ділянку за її цільовим призначенням, про що має бути зазначено в договорі оренди.

Отже, власник переданням земельної ділянки в користування, зберігає свої правомочності, виключаючи правомочність користування, але не відчуває обмежень на своє право на земельну ділянку. Вочевидь, зі зберіганням можливості користування земельною ділянкою власником з укладенням договору орендар обмежує себе у здійсненні правомочності користування.

Оскільки було визначено обмеження й у правомочності розпорядження, вважаємо доцільним охарактеризувати його.

Правомочності розпорядження земельною ділянкою притаманні певні особливості, що визначають суть цього поняття. Насамперед вони виявляються у встановленні особливих правил відчуження земельних ділянок, наданні їх у користування, а також правил щодо обмеження та обтяження права власності за волею власника. Окрім того, закон забороняє пошкодження або знищення земельних ділянок і встановлює відповідальність за відповідні правопорушення [281, с. 392].

Обмежується право розпорядження земельною ділянкою заборонаю довільної зміни категорії земель її правовласником, що зумовлює обмеження варіантів її використання. Отже, здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, із дотриманням особливого порядку.

Обмеження щодо розпорядження земельними ділянками поділяються на прямі й непрямі. Прямими слід вважати повні або майже повні обмеження права розпорядження землею, які або повністю забороняють відчуження земель їх власниками, або дозволяють їх відчуження лише незначній кількості суб'єктів, наприклад, публічним власникам (державі чи територіальній громаді). У разі встановлення непрямих обмежень власники земельних ділянок не позбавляються повністю правомочності розпорядження належними їм на праві власності земельними ділянками.

Останніми можна вважати обмеження щодо набуття земельних ділянок у власність певними категоріями суб'єктів. Слід звернути увагу на те, що у разі встановлення непрямих обмежень стосовно розпорядження земельними ділянками, як зазначалось вище, власники земельних ділянок не позбавляються повністю правомочності щодо розпорядження належними їм на праві власності земельними ділянками, вони лише стикаються в певних випадках із зниженням ліквідності земельних ділянок, тобто можливості їх продажу за якомога вищою ціною, оскільки обмежується коло потенційних покупців землі [25, с. 12].

Земельна ділянка може перебувати в обороті в тій мірі, в якій це допускається законодавством, тобто допускається її відчуження, а отже

і розпорядження нею. Окремо варто звернути увагу на обмеження розпорядження земельними ділянками в процесі реалізації прав за договорами.

Обмеженням права розпорядження у набувача за договором купівлі-продажу з відстроченням або з розстроченням платежу є умови про те, що право власності на переданий покупцеві товар зберігається за продавцем до оплати товару або настання інших обставин (статті 694, 695, 697 ЦК України). У цьому разі обмеження покупця полягають у тому, що він не має права розпоряджатися товаром, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із призначення та властивостей товару. Однак ці обмеження набувача не є обмеженнями права власності, оскільки покупець до повної оплати вартості товару власником не вважається.

За ч. 2 ст. 130 ЗК України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Як бачимо, це певне обмеження права розпорядження земельними ділянками за даною статтею, яке простежується й у договорі оренди земельної ділянки. Так, орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Здійснення права користування за договором купівлі-продажу на земельну ділянку може бути зумовлено не тільки винонанням обов'язку щодо її використання за цільовим призначенням, а й обтяжень (застава, сервітут, оренда або заборони передання в оренду, заборони на продаж тощо). Отже, відчужувач обмежений у праві розпорядження, оскільки не в змозі продати земельну ділянку будь-якій особі, а набувач обтяжений правами третіх осіб, тому що купівля-продаж такої земельної ділянки не припиняє прав на неї третіх осіб (обмеження, застава, сервітути, встановлені щодо земельної ділянки, яка продається).

Переважне право купівлі у чинному законодавстві закріплене і за власниками часток у спільній власності під час продажу одним зі співвласників своєї частки. Правомочністю співвласника є його право розпорядитися своєю часткою в праві спільної часткової власності. За ст. 362 ЦК України у разі продажу частки в праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. При цьому у разі продажу учасником спільної часткової власності своєї частки іншій особі такий договір не буде вважатися недійсним, тому що в даному разі інші співвласники мають вимагати переведення на них прав і обов'язків покупця.

За договором пожертви або дарування мета використання майна зумовлена безоплатністю, тому закон не встановлює переважного права купівлі за цим договором (учасник спільної часткової власності має право на власний розсуд подарувати свою частку будь-якій особі), отже, на ці договори не поширюється переважне право учасників часткової власності на придбання частки. Але укладення договору дарування одним з учасників спільної власності на належне йому майно можливе тільки після визначення і виділення його частки, що вимагає попереднього поділу спільного майна або виділу частки зі спільної власності.

Обмеження права розпорядження простежується й у договорі довічного утримання (догляду). За загальним правилом право власності на майно, отримане за договором, який підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації. Але у разі укладення договору довічного утримання (догляду) набувач стає власником майна після належного оформлення договору, при цьому законодавчим приписом він обмежений у діях, спрямованих на розпорядження таким майном, протягом всього часу чинності договору, тобто протягом життя відчужувача. Набувач не має права під час дії договору обтяжувати одержане майно боргами, відчужувати його, передавати у заставу, на це майно не може бути звернене стягнення. Це означає, що до смерті відчужувача право розпорядження майном, переданим за договором довічного утримання, обмежується законом.

Певні ускладнення у праві розпорядження виникають і за договором ренти, предметом якого може бути земельна ділянка, яка передається під виплату ренти, із зазначенням його характеристик і ознак з метою ідентифікації та експертної грошової оцінки землі. Тобто ця нерухомість з моменту укладення договору належить платнику ренти. Він має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти. У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Таким чином, обов'язок отримання згоди від одержувача ренти можна розуміти як обмеження права розпорядження платника ренти.

Обмеження права довірчої власності проаналізуємо за договором управління майном. Зміст довірчої власності може бути обмежений договором про управління майном. Таким договором може бути заборонене відчуження об'єктів, які належать до складу майна, що є предметом договору, а також інші обмеження здійснення права довірчої власності [107].

Оскільки предметом договору управління майном може бути земельна ділянка, то власник має право шляхом укладення відповідного договору передати її в довірче управління іншим особам. Отже, довірче управління можна розглядати і як форму реалізації правомочності власника розпоряджатися землею [163]. Власник, уклавши договір управління майном, передає управителю весь обсяг повноважень за цим договором з обмеженнями, які встановлені договором управління, а довірчий власник юридично набуває речове право, яке обтяжене законом і договором за ст. 1029 ЦК України. Тобто за цим договором власника обмежено у правомочності розпорядження. Р. А. Майданик вважає, що фідучіарій наділений правовим титулом, обтяженим його зобов'язанням вчинити позитивні дії у залежному інтересі [120]. Так, управитель може відчужувати майно, яке передане в управління, укласти договір застави щодо земельної ділянки лише за згодою установника управління.

Законом або договором управління майном можуть передбачатися обмеження права довірчої власності управителя. Це відображає, наприклад, норма ст. 27 Закону України «Про іпотечне кредитування операцій з консолідованим

іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [208], де довірчою власністю визначається особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування і розпорядження управителю, який є довірчим власником іпотечних активів. Отже, за законом і договором відбувається регулювання розпорядження платежами за іпотечними активами, переданими установником у володіння, користування та розпорядження управителю. Тобто за цим договором засвідчується право довірчої власності на іпотечні активи і встановлюються обмеження (обтяження) права розпорядження.

У цивільно-правових відносинах до обтяжень земельної ділянки, як правило, відносять її заставу (іпотеку). Поряд із зобов'язальним зв'язком іпотечного кредитора та заставодавця іпотека породжує обмежене речове право за розпорядженням заставним майном, у тому числі у формі можливості отримати переважне право перед іншими кредиторами на звернення стягнення на майно і захист прав заставодержателя [155].

За ч. 2 ст. 586 ЦК України заставодавець має право відчужувати предмет застави, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним лише за згодою заставодержателя, якщо інше не встановлено договором. Тож зацентруємо увагу на тому, що для здійснення свого права розпорядження предметом застави заставодавець має одержати згоду заставодержателя. При цьому ст. 6 Закону України «Про іпотеку» вказує, що у разі обмеження правомочності розпорядження нерухомим майном згодою його власника або уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування така сама згода необхідна для передачі цього майна в іпотеку. Це підтверджує обмежувальну дію іпотеки щодо права власності на земельну ділянку. Отже, обтяження іпотекою за іпотечним договором обмежує право власності іпотекодавця, оскільки він не може в повному обсязі розпоряджатися своїм майном на час дії договору іпотеки.

За цим договором обтяження земельних ділянок становлять права кредиторів. Так, зокрема, підставами для накладення нотаріусами заборони

відчуження земельних ділянок, що унеможливилося розпорядження ними без згоди кредитора, може бути посвідчення договору застави (іпотеки) (п. 3.2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України). Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій ніж іпотекодавець особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець. Отже, новий власник земельної ділянки отримує її з обтяженнями (наприклад, надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець).

До обтяжень земельної ділянки, окрім застави (іпотеки) у цивільно-правових відносинах, також відносять податкову заставу. Податкова заставу не є інститутом цивільного права (як «застава»), тому не можна застосовувати до неї окремі норми інституту цивільно-правової застави. Таке публічне обтяження, як податкова заставу (право податкової застави), виникає згідно з визначеною законом процедурою без урахування волевиявлення власника. Отже, під час накладення податкової застави земельної ділянки боржника може бути застосована заборона розпоряджатися нею.

Публічними обтяженнями можна вважати накладення арешту на майно боржника державним виконавцем у процесі виконавчого провадження згідно із Законом України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 р. [181]. Державний виконавець накладає на неї арешт шляхом опису й оцінки за вартістю на момент арешту та надсилає повідомлення про накладення арешту нотаріальному органу за місцезнаходженням майна. Отже, під час проведення опису й арешту земельної ділянки боржника державний виконавець може винести заборону розпоряджатися нею або обмежити права користування.

Спадкування земельної ділянки також неможливо уявити без певних обмежень права розпорядження. Проаналізуємо обмеження, які виникають при реалізації права розпорядження успадкованої земельної ділянки.

1. Спадкоємець має право володіти нерухомим майном, користуватися ним, здійснювати розпорядження, не пов'язане з переходом права власності, захищати права, які виникли у нього на зазначене майно.

2. Перехід до спадкоємців права власності на земельну ділянку відбувається на загальних підставах, він передбачає встановлення вимоги обов'язкового збереження цільового використання земельної ділянки. Вочевидь, виникає обмеженість щодо права розпорядження при вільній зміні цільового використання земельної ділянки. На думку Є. О. Харитонova, «право власності, яке виникає у спадкоємців, є обмеженим, оскільки вони не мають права змінити цільове призначення успадкованої ділянки» [280, с. 679]. Але питання зміни цільового призначення земельної ділянки може бути вирішене й у майбутньому відповідно до спеціального Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб [201].

3. У разі реалізації переважного права на виділ спадкового майна в натурі одних спадкоємців можливе обмеження права розпорядження інших спадкоємців, наприклад, якщо вони не менше одного року до часу відкриття спадщини проживали зі спадкодавцем однією сім'єю (ст. 1279 ЦК України).

4. Обмеження права розпорядження існують при складанні спільного заповіту подружжя. У разі смерті одного з подружжя нотаріус накладає заборону відчуження майна, зазначеного у заповіті подружжя (ч. 4 ст. 1243 ЦК України), тобто виникає обмеження права розпорядження майном одного з подружжя.

5. Спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме чи нерухоме майно, заповідач має право зобов'язати надати іншій особі право користування ними (ч. 2 ст. 1238 ЦК України).

6. Спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини (ч. 2 ст. 47 ЦК України). Отже, виникає обмеження права розпорядження потенційних власників земельної ділянки.

Певні обмеження права розпорядження земельною ділянкою мають місце у разі набуття права власності за спадковим договором. Спадковий договір є

договором на користь відчужувача кредитора, оскільки саме за його розпорядженням і в його інтересах зобов'язаний вчинити певну дію набувач (ст. 1304 ЦК України). Отже, для того щоб набувач міг отримати у власність таке майно після смерті відчужувача, на останнього повинен покладатися обов'язок не відчужувати майно, визначене спадковим договором.

Наведені висновки підтвердили положення, що обмеження та обтяження права користування та розпорядження земельною ділянкою можуть виникати не тільки у власника щодо свого права власності, а і при реалізації речових прав на чуже майно та зобов'язальних прав інших осіб, які встановлюються за волею власника і передбачають надання іншим особам прав на земельну ділянку.

Висновки до Розділу 3

1. Нормативні обмеження права власності на земельну ділянку, які визначають межі здійснення, слід поділяти на: 1) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності (стосуються інституту права власності – ст. 13 ЦК України); 2) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю (стосуються права власності на земельну ділянку – ст. 319 ЦК України); 3) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на окремі категорії та види земель (конкретизують окремі з них щодо певної сфери цивільних правовідносин).

2. Обтяження земельних ділянок можуть мати як приватні підстави виникнення (обтяження як речові права на чужу річ, а також обтяження, що випливають із зобов'язальних правовідносин), так і публічні підстави (обмеження, що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають інтересів окремих суб'єктів).

3. До групи зобов'язальних прав, що виступають як обтяження земельних ділянок, належать права кредиторів за договорами іпотеки, оренди, ренти, довічного утримання та ін.

4. Обмеження права власності на земельну ділянку поділяють залежно від статусу фізичної особи як суб'єкта права приватної власності на земельну ділянку на: 1) обмеження для українських громадян; 2) обмеження для іноземних громадян; 3) обмеження для громадян України, які проживають у Криму і переселенців.

5. Із врахуванням охоронюваного законом інтересу надано авторське поняття визначення «обмеження прав на земельну ділянку», яке слід розуміти як форму втручання держави у приватні інтереси, яка має міжгалузевий характер та виражена в установленні ускладнень здійснення суб'єктивних прав осіб на земельну ділянку, для досягнення приватних та публічних інтересів з охорони земельної ділянки та її раціонального використання.

6. За законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, правочином (договором), рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом установлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку. За підзаконними нормативно-правовими актами встановлюються обмеження прав на земельну ділянку, зокрема, умови розпочати і завершити будівництво за допомогою актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування.

7. За рішенням суду встановлюються обмеження прав на земельну ділянку за допомогою встановлення заборон та умов здійснення права власності. За договором встановлюються обмеження прав на земельну ділянку, зокрема, шляхом накладення та зняття заборони на відчуження відповідного майна. За правочином (наприклад, спільний заповіт подружжя) – шляхом накладення та зняття заборони на відчуження земельної ділянки.

8. За суб'єктами встановлення обмежень прав на земельні ділянки обмеження поділяються на такі, що встановлені: органами державної влади загальної компетенції (Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, місцеві органи виконавчої влади), органами місцевого самоврядування як представницькими органами (обласні та міські ради) та органами управління спеціальної компетенції, які мають відповідні повноваження (Міністерство екології та природних ресурсів України та Державне агентство земельних ресурсів України), судовим органом і нотаріусом.

9. Розділяються обмеження прав на земельну ділянку за територіальною належністю на: обмеження прав на земельні ділянки національного рівня (встановлені, наприклад, законом для певної групи осіб) та обмеження прав на земельні ділянки місцевого рівня (встановлені, наприклад, за рішенням міської ради для конкретної особи).

10. До тимчасових обмежень права власності на земельну ділянку, що пов'язані з чинністю законодавчих актів, якими вони встановлені, відносять обмеження цільового використання земельних ділянок, купівлі-продажу ділянок сільськогосподарського призначення, особливі умови оренди.

11. Залежно від необхідності та умов установлення обмеження прав на земельну ділянку можна поділити на обов'язкові (або безумовні), що підлягають виконанню в силу вказівки у вирішенні органів державного управління (наприклад, з метою недопущення шкідливого впливу промислових об'єктів на здоров'я і життя населення та навколишнє середовище), які встановлюються на всіх земельних ділянках на підставі положень законодавства, та умовні, що вводяться лише за наявності певних умов за рішенням місцевих виконавчих і розпорядчих органів (наприклад, у разі проведення санітарно-епідеміологічних заходів).

12. Встановлення обмежень прав на земельну ділянку повинно бути юридично та фактично виправданим, а саме: не можна допускати зловживання правами не тільки власників, а й інших уповноважених осіб, інтересів суспільства, запобігати погіршенню властивостей земельної ділянки та

враховувати охорону законних прав та інтересів сусідів власника земельної ділянки.

13. Власник земельної ділянки, яка вибула з його володіння та перейшла до добросовісного набувача, обмежується у праві володіння: за набувальною давністю; якщо майно вибуло з володіння власника чи особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом; у всіх випадках добросовісного заволодіння річчю на підставі безвідплатного договору з особою, яка не мала права на її відчуження або до недобросовісного володільця, оскільки той незаконно утримує майно, яке належить власнику майна за законом. Зауважимо, що власник земельної ділянки обмежується вже з моменту вибуття її з його володіння, що підтверджує наявність постійних або тимчасових обмежень прав власника.

14. За договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник), хоча й зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, обмежує своє право власності, позбавляючись на певний час фактичного панування земельною ділянкою та протягом певного строку не набуває її володіння.

15. Визначено, що обмеження правомочності володіння встановлюється на підставі закону: 1) коли власник земельної ділянки обмежується у праві володіння з боку добросовісного набувача та від недобросовісного набувача; 2) через встановлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть перебувати у власності для різних видів діяльності.

16. Суперфіцій більш обмежує право власника земельної ділянки, ніж емфітевзис, тому що хоча він і зберігає свої правомочності, але може реалізовувати їх лише в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

17. Обмеження права власності на земельну ділянку за договором дарування виникає за наявності таких умов: підписуючи договір, обдарована особа висловлює цим свою згоду прийняти дарунок та вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи; право власності на подароване нерухоме майно (земельну ділянку) виникає в обдарованого з моменту

нотаріального посвідчення договору дарування та підлягає державній реєстрації нерухомого майна; обсяг виконання обов'язку вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи має не перевищувати вартості дарунку.

18. Відчужувач за договором куплі-продажу на земельну ділянку, яка обтяжена (заставою, сервітут, орендою або заборонаю передання в оренду, заборонаю на продаж тощо), обмежений у праві розпорядження, оскільки не в змозі продати земельну ділянку будь-якій особі, а набувач обтяжений правами третіх осіб, тому що купівля-продаж такої земельної ділянки не припиняє прав на неї третіх осіб.

19. У разі укладення договору довічного утримання (догляду) набувач стає власником майна після належного оформлення договору, проте законодавчим приписом він обмежений у діях, спрямованих на розпорядження таким майном, на весь час чинності договору, тобто за життя відчужувача.

20. Платник ренти, управитель, заставодавець за договором має право відчужувати майно, передане за договором лише за згодою іншої сторони, що свідчить про обмеження права розпорядження.

21. Під час накладення податкової застави земельної ділянки боржника чи проведення опису й арешту земельної ділянки може бути застосована заборона розпоряджатися нею або встановлено обмеження права користування.

22. Визначено обмеження, які виникають у процесі реалізації права розпорядження успадкованої земельної ділянки: 1) якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, право розпорядження нерухомим майном виникає в нього з моменту державної реєстрації права; 2) право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, зі збереженням її цільового призначення; 3) у разі реалізації переважного права на виділ їм спадкового майна в натурі одних спадкоємців можливе обмеження права розпорядження інших спадкоємців, наприклад, якщо вони не менше одного року до часу відкриття спадщини проживали зі спадкодавцем однією сім'єю; 4) обмеження права розпорядження існують при складанні спільного заповіту подружжя; 5) на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира

або інше рухоме чи нерухоме майно, заповідач має право зобов'язати надати іншій особі право користування ними; 6) спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено комплексне дослідження обмеження прав на земельну ділянку, узагальнено теоретичні проблеми, що стали предметом вивчення, та запропоновано шляхи їх вирішення. На підставі проведеного дослідження зроблено такі висновки і пропозиції, спрямовані на досягнення поставленої мети:

1. Запропоновано теоретико-правове обґрунтування понять «межі права власності», «обмеження права власності», «обтяження права власності на земельну ділянку», на підставі якого сформульовано їх визначення: межі права власності на земельну ділянку – це правові рамки, встановлені нормативно для визначення прав та обов'язків власника щодо використання наданих йому суб'єктивним правом можливостей, існування яких зумовлено обов'язком власника стосовно цільового використання та охорони земель, а також охорони прав і законних інтересів інших осіб; обмеження права власності на земельну ділянку – це дія засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів правовідносин щодо земельної ділянки, які спрямовані на вчинення землевласником певних дій або ж утримання від них та припустимі в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і держави, що встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, які обмежують здійснення права власності на земельну ділянку, дозволів, приписів та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок; обтяження права власності на земельну ділянку – це ускладнення для власника, які стосуються земельної ділянки як об'єкта права власності, залежні від його права і являють собою додаткові обов'язки, пов'язані з утриманням земельної ділянки та користуванням нею, й додаткові права інших осіб на його земельну ділянку, які встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб щодо цієї ділянки на взаємній основі, за згодою сторін і на інших підставах, передбачених чинним законодавством.

2. Земельна ділянка як об'єкт права власності – це нерухома річ, що являє собою частину земної поверхні, сформовану у встановленому законом порядку,

яка має кадастровий номер, індивідуальну визначеність (встановлені межі, місце розташування, розмір), розрізняється за своїм цільовим призначенням, на яку власник має зареєстровані речові права та майно, яке має споживчу, мінову цінність для свого власника та забезпечує можливість задоволення інтересів як власника земельної ділянки, так й інших учасників правовідносин власності. На підставі цього твердження запропоновано внести зміни до ч. 1 ст. 373 ЦК України.

3. Земельна ділянка підпадає під законодавче визначення речі («предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки» – ст. 179 ЦК України) і під визначення майна («окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки» – ст. 190 ЦК України).

4. Земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин кваліфікується як річ, що може бути оборотоздатною, нерухомою, індивідуально визначеною, подільною і неподільною та неспоживною.

5. Визначено й узагальнено принципи обмежень права власності на земельну ділянку, а саме: а) принцип встановлення обмежень права власності на земельну ділянку відповідно до їх цільового призначення; б) принцип об'єктивності обмежень права власності на земельну ділянку, який полягає в тому, що необхідність встановлення обмежень зумовлюється станом розвитку права та суспільними умовами; в) принцип пропорційності обмежень права власності на земельну ділянку означає, що при обмеженні права власності ступінь звуження прав власника земельної ділянки відповідає тій суспільно необхідній меті, заради якої це право обмежується і в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і суспільства в цілому; г) принцип розумності обмежень права власності на земельну ділянку визначає такий рівень обмежень, щоб вони враховували явища і закономірності розвитку речових прав на земельну ділянку; г) принцип обґрунтованості обмежень права власності на земельну ділянку передбачає врахування при їх встановленні тих передумов та чинників, що зумовлюють ці обмеження; д) принцип винятковості обмежень права власності на земельну ділянку означає пріоритетність прав та законних інтересів фізичної особи, крім випадків, коли її право має бути обмежено через існування прав інших осіб чи у суспільних

інтересах; є) принцип правомірності обмежень права власності на земельну ділянку передбачає можливість встановлення обмежень, що ґрунтуються на справедливості, узгодженості прав та інтересів власника й інших осіб і суспільства.

6. До змісту меж та обмежень права власності на земельну ділянку входять заборони, обов'язки власника по здійсненню активних дій, дозволи та приписи. Зміст обтяжень права власності на земельну ділянку включає права інших осіб на певний об'єкт, які відмінні від основного речового права (приватні обтяження) та заборони (публічні обтяження).

7. Обмеження й обтяження права власності на земельні ділянки можуть встановлюватися на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень, договорів шляхом застосування заборон, дозволів, призупинень і зобов'язань, спрямованих на недопущення всюдозволеності дій власників, користувачів у процесі використання земельних ділянок, у рамках дотримання прав власників та користувачів земельних ділянок і з урахуванням суспільних інтересів.

8. Обтяження земельних ділянок можуть мати як приватні підстави виникнення (обтяження, як речові права на чужу річ, а також обтяження, що впливають із зобов'язальних правовідносин), так і публічні (що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають інтересів окремих суб'єктів).

9. Класифіковано обмеження прав на земельні ділянки за такими критеріями: галузевою належністю норм права, які встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку; залежно від статусу фізичної особи як суб'єкта права приватної власності; за встановленням охоронюваного законом інтересу щодо суб'єктів права власності на земельну ділянку; способами правового регулювання обмежень прав на земельну ділянку (за характером обмежень); за підставами виникнення обмежень прав на земельну ділянку та суб'єктами встановлення обмежень прав на земельну ділянку; територіальною належністю обмежень права власності на земельну ділянку; строком дії обмежень

права власності на земельну ділянку; умовністю встановлення обмежень права власності на земельну ділянку; ознакою платності встановлення обмежень права власності на земельну ділянку.

10. Обмеження правомочності володіння встановлюється на підставі закону: 1) якщо власник земельної ділянки обмежується у праві володіння з боку добросовісного набувача та від недобросовісного набувача; 2) через встановлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть перебувати у власності для різних видів діяльності.

11. Класифіковано обмеження, які виникають при реалізації права розпорядження успадкованою земельною ділянкою: 1) якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, право розпорядження цим майном виникає з моменту державної реєстрації права на нього; 2) право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, зі збереженням її цільового призначення; 3) у разі реалізації переважного права на виділ їм спадкового майна в натурі одних спадкоємців можливе обмеження права розпорядження інших спадкоємців (наприклад, якщо вони не менше одного року до часу відкриття спадщини проживали зі спадкодавцем однією сім'єю); 4) обмеження права розпорядження існують при складанні спільного заповіту подружжя; 5) заповідач має право зобов'язати спадкоємця надати іншій особі право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим чи нерухомим майном; 6) спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Eörsi G. Op. cit. P. 246. // Цит. По кн. : Кулагин М. И. Избранные труды по акционерному и торговому праву / [Электронный ресурс] G. Eörsi. – Режим доступа : http://civil.consultant.ru/elib/books/6/page_32.html
2. Аверьянова Н. Н. Ограничения имущественных прав на землю / Н. Н. Аверьянова // Правовая политика и правовая жизнь. – 2006. – № 4. – С. 91–96.
3. Аккуратов И. Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И. Ю. Аккуратов, Н. М. Коршунов, А. А. Хорев // Государство и право. – 2000. – № 10. – С. 68–72.
4. Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР / Г. А. Аксененок. – Москва : Госюриздат, 1958. – 424 с.
5. Александров Н. Г. Социалистические принципы советского права / Н. Г. Александров // Советское государство и право. – 1957. – № 11. – С. 16–29.
6. Алексеев С. С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве / С. С. Алексеев. – Москва: Юрид. лит., 1989. – 288 с.
7. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: [Електронний ресурс]: роз'яснення Верхов. Суду України від 01.07.2013 р. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419)
8. Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю / В. І. Андрейцев // Столиця. – 2004. – 11 черв. – № 24. – С. 8–9.
9. Артюшин В. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. І. Кобець, М. І. Пугачов за ред. Марчіна Свенчіцкі. – Київ: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.

10. Балюк Ю. О. Поняття цивільно-правової відповідальності за шкоду, заподіяну забрудненням навколишнього природного середовища / Ю. О. Балюк // Вісн. Київ. нац ун-ту ім. Тараса Шевченка. – 2005. – Вип. 63. – С. 87–90.

11. Барабаш Н. П. Поняття «правовий режим земель»: підходи до тлумачення / Н. П. Барабаш // Вісн. Львів. ун-ту. – Серія юридична. – 2009. – Вип. 49. – С. 179–189.

12. Барінова М. А. Римское частное право [Электронный ресурс]: учеб. пособие для ВУЗов / М. А. Барінова, С. Т. Максименко. – Москва: Юстицинформ, 2006. – 208 с. – Режим доступа: <http://udik.com.ua/books/book-1798/chapter-72680>

13. Басин Ю. Г. Обременение вещных прав в гражданском обороте / Ю. Г. Басин // Предприниматель и право. – 2000. – № 8. – С. 7–8.

14. Басюр Л. М. Обмеження прав використання землі / Л. М. Басюр // Актуальні проблеми юридичної науки: зб. тез між нар. наук. конф. «Десяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 18–19 листоп. 2011 р.) : у 4-х ч. – Ч. 2. – Хмельницький: Вид. Хмельн. ун-ту упр. та права, 2011. – 337 с. – С. 14–17.

15. Бевз О. В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні / О. В. Бевз // Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка. – С. 108–110.

16. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. В. Безсмертна; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2001. – 19 с.

17. Беломестных Л. Л. Ограничение прав человека / Л. Л. Беломестных. – Москва: АЭФП, 2003. – 143 с.

18. Белых В. С. Гражданский кодекс России: новая модель регулирования и судебная практика. / В. С. Белых, М. Л. Скуратовский // Государство и право. – 2001. – № 8. – С. 5–16.

19. Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми) / І. Блага // Право України. – 2000. – № 1. – С. 121–124.

20. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 /

О. Г. Бондар; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – Київ, 2005. – 20 с.

21. Бондар О. Г. Земельна нерухомість як об'єкт правового регулювання: проблеми термінології / О. Г. Бондар // Вісн. ун-ту внутр. справ МВС України: зб. наук. праць. – Харків: Ун-т внутр. справ МВС України. – 2000. – Вип. 11. – С. 317–321.

22. Бородіна О. М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України / О. М. Бородіна // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф.: [у 2-х ч.] (Київ, 13–14 квіт. 2006 р.) / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України; редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.) та ін. – Київ: РПВС України; НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 39–42.

23. Бугров Д. С. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. С. Бугров. – Саратов, 2004. – 24 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/pravovoi-rezhim-zemelnykh-uchastkov-kak-nedvizhimogo-imushchestva>

24. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. В. Бусуйок; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2005. – 20 с.

25. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія / Д. В. Бусуйок. – Київ: ТОВ «Вид-во «Юрид. думка», 2006. – 144 с.

26. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні [Електронний ресурс]: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. В. Бусуйок; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2005. – 179 с. – Режим доступу: <http://mydisser.com/ru/catalog/view/6/347/2148.html>

27. Бушев А. Ю. Коммерческое право зарубежных стран: учеб. пособие / А. Ю. Бушев, О. А. Макарова, В. Ф. Попондопуло; под общ. ред. В. Ф. Попондопуло. – Санкт-Петербург: Питер, 2003. – 288 с.

28. Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика / Г. Е. Быстров. – Минск: БГЭУ, 1999. – 196 с.

29. Величко О. Зняття заборони з 01.01.2013 року: хто та що знімає? [Електронний ресурс] / О. Величко // Мала енциклопедія нотаріуса. № 1 (67) лют. 2013 р. – Режим доступу: stride.com.ua/.../men01_2013_c86_velichko-1.

30. Венедиктов А. В. О государственной собственности в СССР и органах управления ею / А. В. Венедиктов. – Советское государство и право. – 1951. – № 2. – С. 42–52.

31. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / О. А. Вівчаренко; НАН України, ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2005. – 20 с.

32. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні / О. Вівчаренко // Право України. – 2003. – № 12. – С. 88–93.

33. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1995 р. – № 24. – Ст. 189.

34. Войтенко против Украины (Voytenko v. Ukraine) [Електронний ресурс]: постановление Европейского суда по правам человека от 29 июня 2004 г. (жалоба № 18966/02). – Режим доступу: <http://europeancourt.ru/tag/vmeshatelstvo-statya-1-protokola-n-1>

35. Волков Г. А. Развитие рынка земли: правовой аспект / Г. А. Волков, А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. – 1998. – № 2. – С. 50–58.

36. Всеобщая декларация прав человека – рекомендованный для всех стран-членов ООН документ, принятый на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://www.un.org/ru/documents/udhr>

37. Гаврилюк М. І. Цивільно-правовий захист права власності на земельні ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Михайло Іванович Гаврилюк; Ін-т законодавства Верхов. Ради України. – Київ, 2013. – 21 с.

38. Головка Л. О. Розвиток інституту права власності в Україні, Словаччині та Чехії (історико-правовий аналіз): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Л. О. Головка. – Київ, 2010. – 20 с.

39. Горшенев В. М. Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе / В. М. Горшенев. – Москва: Юрид. лит., 1972. – 255 с.

40. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 2-я: [текст, коммент., алф.-предм. указ.] / под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. – Москва: Междунар. центр финансово-эконом. развития. – 1998. – 480 с.

41. Гражданское и семейное право развивающихся стран / под ред. В. К. Пучинского и В. В. Безбаха. – Москва: Ун-т дружбы народов, 1989. – 208 с.

42. Гражданское право России: Ч. 2-я: [Обязательственное право: курс лекций] / отв. ред. О. Н. Садиков. – Москва: БЕК, 1997. – 704 с.

43. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран: сб. нормативных актов: [Авторское право]. – Москва: Изд-во Ун-та дружбы народов, 1988. – 206 с.

44. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – Москва, 1972. – 284 с.

45. Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. В. Губарєв; НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. – Київ, 2009. – 18 с.

46. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія / В. К. Гуревський. – Одеса: Астропринт, 2000. – 136 с.

47. Дерюгина Т. В. Теоретические проблемы в сфере осуществления субъективных гражданских прав [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т. В. Дерюгина; Волгоград. ин-т экономики, социологии и права. – Волгоград, 2010. – 38 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/teoreticheskie-problemy-v-sfere-osushchestvleniya-subektivnykh-grazhdanskikh-prav>

48. Деякі питання створення умов для залучення приватних інвестицій у рамках підготовки до проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні: Постанова КМУ від 11.12.2013 р. № 938 // Офіційний вісник України. – 2014. – № 3. – С. 45. – Ст. 58.

49. Джиоварелли Р. Земельная собственность / Р. Джиоварелли, Т. Хэнстед // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. – Москва: Весь мир, 2000. – 290 с.

50. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. О. Дзера; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2001. – 21 с.

51. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні / О. В. Дзера. – Київ: Вентурі, 1996. – 272 с.

52. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / О. В. Дзера; Київський ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 1996. – 382 с.

53. Дмитриев М. А. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. А. Дмитриев; Урал. гос. юрид. акад. – Екатеринбург, 2011. – 22 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/kompleksy-nedvizhimogo-imushchestva-kak-obekty-grazhdanskikh-prav>

54. Договір між державами–членами Європейського Союзу та Чеською Республікою, Республікою Естонія, Республікою Кіпр, Республікою Латвія, Республікою Литва, Республікою Угорщина, Республікою Мальта, Республікою Польща, Республікою Словенія, і Словацькою Республікою стосовно приєднання Чеської Республіки, Республіки Естонія, Республіки Кіпр, Республіки Латвія, Республіки Литва, Республіки Угорщина, Республіки Мальта, Республіки Польща, Республіки Словенія і Словацької Республіки до Європейського Союзу: Договір від 16.04.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_710/card6#Public

55. Договір про заснування Європейської Спільноти [Електронний ресурс]: Договір ЄЕС від 25.03.1957 р. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws>
56. Дождев Д. В. Римское частное право: учеб. для юрид. вузов и фак. / Д. В. Дождев. – Москва: Норма-Инфра М, 1999. – 784 с.
57. Долинская В. В. Ограничения права собственности: понятие и виды / В. В. Долинская // Закон. – 2003. – № 11. – С. 4.
58. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й. М. Дорош. – Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – 236 с.
59. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 08.00.06 / Й. М. Дорош; Рада по вивч. продукт. сил України. – Київ, 2007. – 21 с.
60. Дудин Л. П. Объект правоотношения: вопросы теории / А. П. Дудин. – Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1980. – 81 с.
61. Екологічне право України [Електронний ресурс]: [підруч. для студ. юрид. спец. вищ.навч. закл.] / за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. – Харків: Право, 2009. – 328 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/1149032755700/pravo/yuridichna_vidpovidalnist_porushennya_zemelnogo_zakonodavstva
62. Етимологічний словник української мови: в 7 т. / АН УРСР. Ін-т мовознавства ім. О. О. Потебні; редкол. О. С. Мельничук (головний ред) та ін. – Т. 3.: Кора – М. / уклад.: Р. В. Болдирєв та ін. – Київ: Наук. думка, 1983. – 552 с.
63. Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 33–34.
64. Єлісеєва О. В. Правові засади припинення права приватної власності на земельну ділянку у випадку її конфіскації за рішенням суду. / О. В. Єлісеєва // Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка: Юрид. науки. – 2005. – Вип. 63–64. – С. 44–48.

65. Жариков Ю. Г. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе / Ю. Г. Жариков // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 32–63.

66. Жариков Ю. Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю. Г. Жариков // Государство и право. – 1996. – № 2. – С. 54.

67. Желіховська Ю. В. Охорона цивільних прав та інтересів нотаріусом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю. В. Желіховська; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2012. – 19 с.

68. Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. В. Жернаков; Урал. гос. юрид. акад. – Екатеринбург, 2005. – 24 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/pravovoi-rezhim-zemelnykh-uchastkov-kak-obektov-grazhdanskogo-oborota>

69. Жилінкова І. В. Проблеми правового режиму майна членів сім'ї: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Жилінкова. – Харків, 2000. – 24 с.

70. Загальна теорія держави і права [Електронний ресурс]: підруч. для студентів юрид. спец. вищ. навч. закл. / М. В. Цвік [та ін.]; за ред. М. В. Цвік, О. В. Петришин; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. – Харків: Право, 2009. – 584 с. – Режим доступу: <http://radnuk.info/pidrychnuku/38-tsvik/87-s-4-html>

71. Зайчук О. В. Теорія держави і права. Академічний курс [Електронний ресурс]: підручник / О. В. Зайчук (ред.), Н. М. Оніщенко (ред.). – 2-ге вид., перероб. і допов. – Київ: Юрінком Інтер, 2008. – 688 с. – Режим доступу: http://www.ebk.net.ua/Book/law/zaychuk_tdp/part3/1202.htm

72. Заходи щодо виконання у 2007 р. Плану дій Україна – ЄС [Електронний ресурс] // Урядовий портал. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/document/76812521/Проект072060вер10.doc>

73. Земельне право України: підручник / [Г. М. Беженар, Л. О. Бондар, Н. С. Гавриш та ін.]; за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – [2-ге вид., перероб. і допов.]. – Київ: Істина, 2009. – 600 с.

74. 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. – Київ: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.

75. Земельне право України [Електронний ресурс]: підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – 2-ге вид., перероб. і допов. – Київ: Істина, 2009. – 600 с. – Режим доступу: http://zaochka.net/catalog_p_16_p_7.html

76. Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1991. – № 10. – С. 238. – Ст. 98.

77. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ // Відом. Верхов. Ради України. – 2001. – № 3–4. – Ст. 27.

78. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [кол. авторів]; за заг. ред. В. І. Семчика. – 2-ге вид. – Київ: Концерн «Видав. Дім “Ін Юре”», 2004. – 748 с.

79. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 р. // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1970. – № 29. – Ст. 205.

80. Зиннатуллин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. З. Зиннатуллин. – Казань, 2005. – 148 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/grazhdansko-pravovoe-regulirovanie-priobreteniya-prav-na-zemelnye-uchastki-nakhodyashchiesya>

81. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» [Электронный ресурс] / О. С. Иоффе: сб. уч. трудов / Свердлов. юрид. ин-т. – Вып. 13: Теоретические проблемы гражданского права / науч. ред.: С. С. Алексеев, О. А. Красавчиков. – Свердловск, 1970. – С. 124–144. – Режим доступа: http://library.brstu.ru/static/bd/klassika_ros_civilizac/Elib/97.html

82. Иоффе О. С. Юридические нормы и человеческие поступки / О. С. Иоффе // Актуальные вопросы советского гражданского права: сб. статей / Моск. ин-т нар. хоз-ва им. Г. В. Плеханова; под ред. С. Н. Братуся, О. С. Иоффе, Я. А. Куника. – Вып. 36. – Москва: Юрид. лит., 1964. – С. 10–51.

83. Иоффе О. С. Вопросы теории права / О. С. Иоффе, М. Д. Шаргородский. – Москва: Госюриздат, 1961. – 380 с.

84. История экономики [Электронный ресурс]: уч. пособие для бакалавров / М. Д. Заславская. – Москва: Дашков и Ко, 2013. – 294 с. – Режим доступа: http://uchebniki.ws/17370324/politekonomiya/istoriya_ekonomiki_-_zaslavskaya_md

85. Калиниченко Т. Г. Нотариальный акт: понятие, содержание, классификация / Т. Г. Калиниченко // Нотариальный вестник. – 2009. – № 5. – С. 12–22.

86. Камышанский В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ) [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / В. П. Камышанский. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербург. ун-т МВД России, 2000. – 58 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranicheniya-prava-sobstvennosti-grazhdansko-pravovoi-analiz>

87. Камышанский В. П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ: дисс. ... д-ра юрид. наук 12.00.03 / В. П. Камышанский. – Москва: СПб, 2000. – 357 с.

88. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – Москва :ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.

89. Камышанский В. П. Пределы и ограничения права собственности: монография / В. П. Камышанский. – Волгоград: Волгогр. акад. МВД России, 2000. – 224 с.

90. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. – Киев: Истина, 2004. – 216 с.

91. Кирилюк Є. Роль власності на сучасному етапі розвитку аграрних відносин [Електронний ресурс]. / Є. Кирилюк // Галицький економічний вісник. – 2011. – № 2(31). – С. 80–87. – Режим доступу: http://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/123456789/1372/2/GEB_2011_v31_No2-E_Kirilyuk-The_role_of_property_at_the_present_stage_of__80.pdf

92. Кирієнко О. Земельний сервітут – це право на обмежене користування [Електронний ресурс]. / О. Кирієнко. – Режим доступу: <http://www.red-develop.com/ru/informaciya/analitika/476.html>

93. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно / Т. Г. Ковальчук // Вісн. Київ. нац ун-ту ім. Тараса Шевченка. – № 67–69/2005. – № 67. – С. 13–15.

94. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р. № 8073-X // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1984. – № 51. – Ст. 1122.

95. Кодекс України про надра від 27.07.94 р. № 132/94-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.

96. Колов А. Ю. Вещные права на земельный участок в России [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Ю. Колов. – Томск, 2004. – 27 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/veshchnye-prava-na-zemelnyi-uchastok-v-rossii>

97. Колотинская Е. Н. Земельное право России: учеб. по спец. «Правоведение» / Е. Н. Колотинская; Н. Н. Осокин, А. К. Голиченков и др.; под. ред. В. В. Петрова; МГУ им. М. В. Ломоносова. – Москва: Стоглав, 1995. – 300 с.

98. Конвенция о защите прав человека и основных свобод [Електронний ресурс] : измен. и доп. Протоколом № 11, Рим, 4 ноября 1950 г. – Режим доступа: <http://conventions.coe.int/treaty/rus/treaties/html/005.htm>.

99. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. – 2-е изд., доп. – Санкт-Петербург: Юрид. центр Пресс, 2002. – 337 с.

100. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>
101. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – Москва: Статут, 2000. – 255 с.
102. Коржанський М. Новий Цивільний кодекс України: думки вчених / М. Коржанський, О. Литвак // Право України. – 2003. – № 9. – С. 126–127.
103. Корнєєв Ю. В. Земельне право: навч. посіб. / Ю. В. Корнєєв. – 2-ге вид. перероб. та доп. – Київ: Центр учбової літ., 2011. – 248 с.
104. Корнєєв Ю. В. Земельне право [Електронний ресурс]: навч. пос. / Ю. В. Корнєєв, М. О. Мацелик. – Київ: Центр учбової літ., 2009. – 240 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.ws/10560412/pravo/virishennya_zemelnih_sporiv
105. Коротюк О. В. Науково-практичний коментар Закону України «Про нотаріат» [Електронний ресурс] / О. В. Коротюк. – Харків: Право, 2012. – 641 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.ws/1180091247453/pravo/nakladannya_zaboroni_vidchuzhennya_neruhomogo_mayna.
106. Котарева О. В. Земельный участок как объект гражданских правоотношений [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. В. Котарева. – Москва, 2007. – 20 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/zemelnyi-uchastok-kak-obekt-grazhdanskikh-pravootnoshenii>
107. Кубара У. М. Обмеження речових прав на підставі договорів про передання майна у власність [Електронний ресурс] / У. М. Кубара // Часоп. Київ. ун-ту права. – 2013. – № 2. – С. 192–196. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Chkup_2013_2_47.pdf
108. Куделин А. В. Самозащита в форме восстановления утраченного владения недвижимостью в праве Англии и США: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. В. Куделин. – Москва, 1997. – 163 с.

109. Кузнєцова Н. С. Вдосконалення механізму правового регулювання цивільних відносин в Україні / Н. С. Кузнєцова // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті В. П. Маслова, 25 лют. 2011 р. – Харків, 2011. – С. 45–47.

110. Кулагин М. И. Избранные труды по акционерному праву: монографія / М. И. Кулагин. – Москва: Статут, – 1997. – 330 с.

111. Кулініч П. Цільове призначення та цільове використання земель за новим земельним кодексом України [Електронний ресурс] / П. Кулініч // Юрид. журн. – 2002. – № 3. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=495>

112. Курдиновский В. И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. (по русскому праву) / В. И. Курдиновский. – Одесса: Directmedia, 2013. – 389 с.

113. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Лапач. – Ростов-на-Дону. – 2002. – 24 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/sistema-obektov-grazhdanskikh-prav-v-zakonodatelstve-rossii>

114. Латинские юридические изречения / сост. Е. И. Темнов. – Москва: Юрист, 1966. – 400 с.

115. Лісовий кодекс України № 3852-XII від 21 січня 1994 р. // Відом. Верх. Ради Україн. – 1994. – № 17. – Ст. 99.

116. Лужина А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Н. Лужина; Рос. акад. правосудия. – Москва, 2006. – 26 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranicheniya-i-obremeneniya-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-v-rossii-i-frantsii>

117. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності : автореф. дис. ... канд.

юрид. наук: 12.00.06 / А. В. Луначенко; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2002. – 16 с.

118. Луценко І. М. Правові стимули: теоретико-правові засади та механізм реалізації: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / І. М. Луценко; Київ. нац. ун-т внутр. справ. – Київ, 2009. – 18 с.

119. Майданик Р. А. Інститут довірчої власності (Траст): (природа прав, умови рецесії в право України): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Р. А. Майданик; Київ. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 1996. – 24 с.

120. Майданик Р. А. Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві [Електронний ресурс]: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Р. А. Майданик. – Київ: Б. в., 2003. – 28 с. – Режим доступу: <http://mydisser.com/ru/catalog/view/6/44/5401.html>

121. Малай М. О. Обмеження права власності фізичних осіб на нерухоме майно у суспільних інтересах / М. О. Малай // Право і безпека. – 2011. – № 5. – С. 224–227.

122. Малай М. О. Про розмежування сфери регулювання обмежень речових прав на нерухоме майно цивільним та земельним законодавством [Електронний ресурс] / М. О. Малай // Право та управління. – 2011. – № 2. – Режим доступу: e-journals/prtup/2011_2/pdf/11mmotzz.pdf

123. Малишев Б. В. Застосування норм права (теорія і практика): навч. посіб. / Б. В. Малишев. – Київ: Реферат, 2010. – 260 с.

124. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве // Теория государства и права: курс лекций / [М. И. Байтин, Ф. А. Григорьев, И. М. Зайцев и др.]; под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. – Москва: Юристъ, 1997. – 672 с.

125. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – Москва: Юристъ, 1998. – 250 с.

126. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юристъ, 2003. – 250 с.

127. Мандрікова К. О. Розумність у системі принципів застосування норм права [Електронний ресурс] / К. О. Мандрікова // Теорія і практика

правознавства: електрон. наук. фах. вид. Нац. ун-ту «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – Вип. 2 (4). – 2013. – Режим доступу: <http://nauka.jur-academy.kharkov.ua/index.php>

128. Марахін Є. А. Обмеження як засіб забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням [Електронний ресурс] / Є. А. Марахін // Форум права. — 2012. — № 4. — С. 639–645. — Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2012_4_104.pdf

129. Мартин А. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок: наукове видання / А. Мартин // Землеустрій і кадастр: наук.-виробн. журн. — 2010. — № 1. — С. 43–47.

130. Мартин А. Проблеми організаційно-правового механізму викупу земельних ділянок для суспільних потреб [Електронний ресурс] / А. Мартин // Моя земля — земельно-правовий ресурс. — Режим доступу: http://www.myland.org.ua/userfiles/file/agmartyn_comp_purchase.pdf

131. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — Київ, 2005. — 19 с.

132. Матвійчук А. О. Цивільно-правові обов'язки, що кореспондують особистому немайновому праву на сприятливе навколишнє природне середовище / А. О. Матвійчук // Юрид. наука. — 2013. — № 7. — С. 15–21.

133. Мечетина Т. А. Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мечетина Т. А. — Рязань: РГПУ, 2001. — 25 с. — Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranichenie-prava-sobstvennosti-problemy-publicnykh-i-chastnykh-interesov>

134. Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Микрюков; Моск. гос. юрид. акад.; Перм. гос. ун-т. — Пермь, 2004. — 23 с. — Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranicheniya-i-obremeneniya-prava-sobstvennosti-i-inykh-grazhdanskikh-prav>

135. Микрюков В. А. Содержание ограничений и обременений права

собственности [Электронный ресурс] / В. А. Микрюков // Вестн. Перм. ун-та: юрид. науки. – Вып. 2. – 2011. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/soderzhanie-ogranicheniy-i-obremeneniya-prava-sobstvennosti>

136. Минина Е. Л. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе / Е. Л. Минина // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 32–63.

137. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю [Електронний ресурс] / І. В. Мироненко // Акт. проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2008. – Вип. 20. – С. 107–111. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/apvchzu_2008_20_16.pdf

138. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / І. В. Мироненко; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2008. – 19 с.

139. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні [Електронний ресурс] / І. В. Мироненко. – Івано-Франківськ, 2008. – 208 с. – Режим доступу: <http://www.mydisser.com/search.ht>

140. Митягин К. С. Гражданско-правовой режим земельных участков [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук по специальности: 12.00.03 / К. С. Митягин; МГУ им. М. В. Ломоносова. – Москва, 2009. – 24 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/grazhdansko-pravovoi-rezhim-zemelnykh-uchastkov>

141. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук за спеціальністю: 12.00.03 / О. О. Михайленко. – Харків, 2003. – 20 с.

142. Мичурин Е. А. Дозволения и ограничения в аспекте правового регулирования имущественных прав физических лиц [Электронный ресурс] / Е. А. Мичурин. – Режим доступа: <http://www.yurclub.ru/docs/other/article133.html>

143. Міжнародне приватне право: навч. посібник / за ред. В. М. Гайворонського, В. П. Жушмана. – Київ: Юрінком Інтер, 2005. – 368 с.
144. Мірошніченко А. М. Земельне право України [Електронний ресурс]: навч. посібник / А. М. Мірошніченко. – Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с. – Режим доступу: http://www.big-lib.com/book/10_zemelne_pravo_ukraini/877_2_Ponyattya_zemlya_zemelna_dilyanka
145. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України [Електронний ресурс]: (за станом нормат.-прав. актів та суд. практики на 10 квіт. 2013 р.) / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. – Київ: Правова єдність, 2013. – 542 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/1498072757783/pravo/poryadok_vstanovlennya_zemelnih_servitutiv.
146. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. – Київ: Алерта; Центр учбової літ., 2011. – 520 с. – Режим доступу: http://www.undp.org.ua/files/ua_1392706._commentary_to_land_code-_01.pdf
147. Мірошніченко А. М. Вільний рух капіталів [Електронний ресурс] / А. М. Мірошніченко. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/study-book/24-harmonizing-eu/189-free-capital-movement-eu>
148. Мірошніченко А. Право власності на землю. Особливості змісту права власності на землю. Особливості права володіння земельними ділянками [Електронний ресурс]: підручник / А. М. Мірошніченко. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/study-book/6-property-right-to-land/42-property-right-to-land-substance-posession>
149. Мірошніченко А. М. Мораторію – ні! [Електронний ресурс] / А. М. Мірошніченко. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/moratoriyni>
150. Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Є. О. Мічурин; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2009. – 40 с.

151. Мічурін Є. О. Система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб [Електронний ресурс] / Є. О. Мічурін // Форум права. – 2007. – № 3. – С. 171–184. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2007_3_28.pdf

152. Мічурін Є. О. Підходи до формування поняття обмежень майнових прав фізичних осіб [Електронний ресурс] / Є. О. Мічурін // Форум права. – 2007. – № 2. – С. 151–157. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2QQ7-2/i7meomfo.pdf>

153. Міщенко І. В. Обмеження права приватної власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Міщенко; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – Київ, 2008. – 18 с.

154. Монахов Д. А. Сервитуты и их судебная защита [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 и 12.00.15 / Д. А. Монахов; Санкт-Петербург. гос. ун-т. – Санкт-Петербург, 2010. – 25 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/servituty-i-ikh-sudebnaya-zashchita>

155. Мочалова В. А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Мочалова. – Москва, 2012. – 30 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/grazhdansko-pravovye-voprosy-obrashcheniya-vzyskaniya-na-zalozhennoe-nedvizhimoe-imushchestv>

156. Муніципальне право України: підручник / за ред. В. Ф. Погорілка, О. Ф. Фрицького. – Київ: Юрінком Інтер, 2001. – 352 с.

157. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / К. О. Настечко; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2010. – 20 с.

158. Науково-практичний коментар Водного кодексу України / Н. О. Багай, Н. Р. Кобецька, І. В. Мироненко та ін.; за заг. ред. Н. Р. Кобецької [Електронний ресурс]. – Київ: Юрінком Інтер, 2010. – 360 с. – Режим доступу: <http://uazakon.ru/ukr/vku>

159. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2-х т. / відп. ред. В. Г. Ротань. – 2-ге вид. – Харків: Фактор, 2010. – Т. 1 – 800 с.
160. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2-х т. / відповід. ред.: О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць. – Київ: Юрінком Інтер, 2005. – Т. I — 832 с.
161. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.]; за заг. ред. В. В. Медведчука. – Київ: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
162. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Електронний ресурс] / Ю. Б. Бек [та ін.]; ред. В. М. Косак. – Київ: Істина, 2004. – 976 с. – Режим доступу: <http://radnuk.info/komentar/chky/chky-knuga3/chky-knuga3-pozd2/126-gk-glava32/2110-402-html>
163. Носік В. В. Земельні довірчі відносини: теорія і практика [Електронний ресурс] / В. В. Носік // Уч. зап. Таврич. нац. ун-та ім. В. І. Вернадського. – Серія: Юридические науки. – 2013. – № 1. – Т. 26 (65). – С. 84–94. – Режим доступу: http://sn-jurid.crimea.edu/arhiv/2013/26_1law/012nosik.pdf
164. Носік В. В. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика / В. В. Носік // Уч. зап. Таврич. нац. ун-та ім. В. І. Вернадського. – Серія: Юридические науки. – 2012. – № 1. – Т. 25 (64). – С. 141–150.
165. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю українського народу: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / В. В. Носік; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2007. – 34 с.
166. Носік В. В. Проблемні питання нотаріальної практики [Електронний ресурс] / В. В. Носік та ін. – Харків, 2008. – 96 с. – Режим доступу: <http://vuzlib.org/books/4701>
167. Носік В. В. Земля як об'єкт права власності / В. В. Носік // Вісн. Київ. ун-ту. – Серія: Юрид. науки. – 2000. – № 38. – С. 33–40.

168. Панкевич І. М. Здійснення прав людини: проблеми обмежування (загальнотеоретичні аспекти): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / І. М. Панкевич. – Львів, 2000. – 20 с.
169. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: монографія / К. П. Пейчев. – Харків: ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2007. – 124 с.
170. Перетерский И. С. О правовом положении рабов в Древнем Риме / И. С. Перетерский // Уч. зап. Моск. юрид. ин-та. — Вып I. — Москва, 1939. — С. 123–145.
171. Підпригора О. О. Речеві права на чуже майно / О. О. Підпригора // Укр. комерційне право. – 2004. – № 5. – С. 57–65.
172. Пляцко У. М. Обмеження речових прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / У. М. Пляцко; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2014. – 20 с.
173. Погребняк С. Вплив судової практики на юридичні акти в романо-германській правовій сім'ї / С. Погребняк // Вісн. Акад. прав. наук України. – 10/2003. – № 4. – С. 92–99.
174. Погребняк С. П. Принцип пропорційності в судовій діяльності // Філософія права і загальна теорія права / С. П. Погребняк. – 2012. – № 2. – С. 49–55.
175. Погребняк С. П. Судова практика: поняття та функції / С. П. Погребняк, О. О. Уварова // Бюл. М-ва юстиції України. – 2004. – № 9. – С. 47–59.
176. Покровский И. Л. Проблема собственности / И. Л. Покровский // Основные проблемы гражданского права. – Москва: Статут, 1998. – 353 с.
177. Прийма С. В. Роль судді в розгляді важких справ: тлумачення чи правотворчість? / С. В. Прийма // Держ. буд-во та місцеве самоврядування. – Вип. 15. – Харків: Право, 2008. – С. 176–185.
178. Приходько И. М. Ограничения в российском праве (проблемы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / И. М. Приходько. – Саратов, 2002. – 21 с.

179. Про визнання договору недійсним [Електронний ресурс]: Ковпаківський райсуд м. Суми. Справа № 1806/11893/12. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27364995>

180. Про визнання права володіння та користування земельною ділянкою, визнання дій незаконними, зобов'язання вчинити певні дії за касаційною скаргою особи 3. на ухвалу Олександрівського районного суду Кіровоградської обл. від 15.04.2010 р. та ухвалу Апеляційного суду Кіровоградської обл. від 20.07.2010 р. [Електронний ресурс]: ухвала Колегії суддів Судової палати в цивільних справах Верхов. Суду України від 19 січ. 2011 р. м. Київ. – Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/4508-prava_viznayutsya_v_civilnomu_sudochinstvi.html

181. Про виконавче провадження: Закон України від 21.04.1999 р. № 606-XIV // Офіц. вісн. України. – 1999. – № 19. – С. 194.

182. Про вилучення земельної ділянки з незаконного володіння та відшкодування шкоди [Електронний ресурс]: справа № 2-412/09, розглянута Богунським райсудом м. Житомира. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>

183. Про вилучення і надання в оренду земельних ділянок для видобування корисних копалин із зміною їх цільового призначення та погодження місця розташування об'єкта: Постанова КМУ від 26.09.2007 р. № 1173 // Офіційний вісник України від 08.10.2007 р., № 73, стор. 72, стаття 2729, код акта 41076/2007.

184. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2010. – № 1. – С. 3. – Ст. 2.

185. Про відшкодування збитків, заподіяних порушенням природоохоронного законодавства у розмірі 54 217,00 грн. [Електронний ресурс]: Господ. суд Дніпропетровської обл., справа № 8/5005/268/2012. 12.03.12 р. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/22034660>

186. Про власність: Закон України від 07.02.1991 р. № 697-XII // Відом. Верх. Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249.
187. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 20.11.2012 р. № 5494-VI // Відом. Верх. Ради України. – 2014. – № 1. – С. 3. – Ст. 3.
188. Про встановлення земельного сервітуту на право проходу та проїзду автотранспорту та спеціальної техніки по земельній ділянці [Електронний ресурс]: рішення Липовецького районного суду Вінницької обл., справа № 136/954/14-ц від 04 листоп. 2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41437632>
189. Про встановлення земельного сервітуту [Електронний ресурс]: Броварський міськрайонний суд Київської обл., справа № 1007/14066/2012. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29125213>
190. Про встановлення земельного сервітуту [Електронний ресурс]: судова колегія судової палати у цивільних справах апеляційного суду Луганської обл., справа № 22ц/1290/6254/12. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29495510>
191. Про Державне агентство земельних ресурсів України: Указ Президент України від 08.04.2011 р. № 445/2011 // Офіц. вісн. України. – 2011. – № 29. – С. 225. – Ст. 1253.
192. Про державний контроль за використанням і охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 29. – С. 29.
193. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відом. Верх. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
194. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Вищого господарського суду від 17.05.2011 р. № 6 // Вісн. госп. судочинства. – 2011. – № 3. – С. 6.

195. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 24.06.2004 р. № 1892-IV (1892-15) // Відом. Верх. Ради України. – 2004. – № 11. – Ст. 140.

196. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15.04.2014 р. № 1207-VII // Офіц. вісн. України. – 2014. – № 36. – С. 35. – Ст. 957. – код акта 72341/2014.

197. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.

198. Про затвердження Положення про моніторинг земель [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>

199. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // Офіц. вісн. України. – 2012. – № 89. – С. 183. – Ст. 3598.

200. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Порядок Мін'юст України від 22.02.2012 р. № 296/5 // Офіц. вісн. України. – 2012. – № 17. – С. 66. – Ст. 632. – код акта 60599/2012.

201. Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р. № 502 // Офіц. вісн. України. – 2002. – № 42. – Ст. 215.

202. Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747 // Офіц. вісн. України. – 2002. – № 47. – С. 96. – Ст. 2135. – код акта 23630/2002.

203. Про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки [Електронний ресурс]: Корольовський районний суд м. Житомира, справа № 2-105/09. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>

204. Про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки [Електронний ресурс]: рішення Апеляційного суду Донецької обл., справа № 230/3037/13-ц 01.04.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38118198>

205. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 25. – С. 122. – Ст. 1178.

206. Про зняття арешту з майна (земельної ділянки) [Електронний ресурс]: Васильківський міськрайонний суд Київської обл., справа № 362/3122/13-ц. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33271594>

207. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 28. – С. 56. – Ст. 1362.

208. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 р. № 979-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 1. – Ст. 1.

209. Про мисливське господарство та полювання: Закон України від 22.02.2000 р. № 1478-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2000. – № 18. – Ст. 132.

210. Про місцеве самоврядування: від 21.05.1997 № 280/97-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.

211. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII // Відом. Верхов. Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

212. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 23. – С. 9. – Ст. 1014.

213. Про охорону земель: закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.

214. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III // Офіц. вісн. України. – 2000. – № 27. – С. 32. – Ст. 1112.

215. Про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 15 січ. 2015 р. у справі № 17/5007/1093/12 за позовом прокурора Володимиро-Волинського р-ну в інтересах держави в особі Державної інспекції сільського господарства в Житомирській обл., Володимиро-

Волинської рай. держ. адміністрації до приватного підприємства «ВлаБоДе» про розірвання договору оренди земельної ділянки від 20 трав. 2015 р. № 3-166гс15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/77E848831A94AE90C2257E53001E0DFA](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/77E848831A94AE90C2257E53001E0DFA)

216. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV // Офіц. вісник України. – 2003. – № 26. – С. 7. – Ст. 1252.

217. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 06.04.2000 р. № 1647-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2000. – № 28. – Ст. 224.

218. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17.02.2011 р. № 3041-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 37. – С. 371. – Ст. 1652.

219. Про правовий режим надзвичайного стану: Закон України від 16.03.2000 р. № 1550-III // Офіц. вісн. України. – 2000. – № 15. – С. 7. – Ст. 588. – код акта 15660/2000.

220. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Верховного Суду від 16.04.2004 р. № 7 // Вісн. Верхов. Суду України. – 2004. – № 6. – С. 22.

221. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – С. 1544.

222. Про скасування заборони на відчуження нерухомості [Електронний ресурс]: рішення Полонського районного суду Хмельницької обл., справа №2213/2601/2012. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29262917>

223. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю): Закон України від 18.01.2001 р. № 2242-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 7. – С. 95. – Ст. 267.

224. Про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою шляхом знесення погребу [Електронний ресурс]: рішення Сумського районного суду Сумської обл., справа № 587/427/14-ц 09.04.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38215354>

225. Про усунення перешкод у відновленні меж присадибної земельної ділянки та перешкод у користуванні земельною ділянкою, зобов'язання повернути самовільно зайняту земельну ділянку та ви знання незаконними дій [Електронний ресурс]: рішення Мелітопольського міськрайонного суду Запорізької обл., справа № 815/462/2012 10.07.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39799083>

226. Про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою [Електронний ресурс]: рішення Вишгородського районного суду Київської обл., справа № 363/5170/13-ц 18.03.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37846872>

227. Про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою [Електронний ресурс]: рішення колегії суддів судової палати в цивільних справах апеляційного суду Миколаївської обл., справа № 477/441/14-ц 24.11.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41634059>

228. Про усунення порушень прав на землю [Електронний ресурс]: рішення Соснівського районного суду м. Черкаси, справа №2-3035/12 20.02.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37396808>

229. Про усунення порушень права власності на землю [Електронний ресурс]: рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької обл., справа № 686/19698/14-ц 14.11.2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41776838>.

230. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. № 973-IV // Офіц. вісн. України. – 2003 р. – № 29. – С. 62. – Ст. 1438.

231. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві: монографія / [кол. авторів]; під ред. В. І. Семчика. – Київ: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. – 216 с.

232. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Міністерства внутрішніх справ України щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 28 Закону України «Про статус депутатів місцевих Рад народних депутатів» (справа про охорону трудових прав депутатів місцевих рад): рішення Конституційного Суду від 26.03.2002 р. № 6-рп/2002 // Офіц. вісн. України. – 2002 р. – № 14. – С. 250. – Ст. 767.

233. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності / О. В. Розгон. – Харків: Страйд, 2006. – 188 с.

234. Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: [історико-правове дослідження] / В. Є. Рубаник. – Харків: Легас, 2002. – 352 с.

235. Рублевский Р. С. Теоретические основы системы вещных прав лиц, не являющихся собственниками [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Р. С. Рублевский. – Волгоград, 2010. – 30 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/teoreticheskie-osnovy-sistemy-veshchnykh-prav-lits-ne-yavlyayushchikhsya-sobstvennikami>

236. Савельев А. А. Ограничения и обременения права собственности [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. А. Савельев. – Краснодар, 2007. – 26 с. – Режим доступа: <http://law.edu.ru/book/book.asp?bookID=1369128>

237. Самбор М. А. Специфіка набуття фізичними особами – громадянами України права власності на земельні ділянки шляхом їх безоплатної приватизації [Електронний ресурс] / М. А. Самбор // Адвокат. – 2010. – № 1. – С. 20–24. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/adv_2010_1_2.pdf

238. Самончик О. А. Ограничения права землепользования сельскохозяйственных предприятий / О. А. Самончик. – Москва: Наука, 1989. – 95 с.

239. Свердлык Г. А. Способы самозащиты гражданских прав и их классификация / Г. А. Свердлык, Э. Л. Страунинг // Хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 16–27.

240. Семчик В. І. Земельне право України: підруч. [для студентів юрид. спец. вищ. навч. закл.] / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600 с.
241. Сенчищев В. И. О понятии обременения права / В. И. Сенчищев // Вест. Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. – 2003. – № 5. – С. 104–108.
242. Сергеевич В. И. Лекции и исследования по древней истории русского права / В. Сергеевич. – 4-е изд., доп. и испр. – Санкт-Петербург: Тип. М. М. Стасюлевича, 1910. – VIII. – 666 с.
243. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 21. – Ст. 135.
244. Скакун О. Ф. Теорія держави і права (енциклопедичний курс): підручник / О. Ф. Скакун. – Харків: Еспада, 2006. – 776 с.
245. Скакун О. Ф. Теорія права і держави [Електронний ресурс]: підручник: [4-те вид.] / О. Ф. Скакун. – Київ: Алерта, 2013. – 524 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.ws/1183110743099/pravo/metodi_sposobi_pravovogo_regulyuvannya_suspilnih_vidnosin
246. Словник української мови [Електронний ресурс]: академічний тлумачний словник (1970–1980). – Т. 3. – С. 26. – Режим доступу: <http://sum.in.ua>
247. Сміян Л. С. Нотаріат в Україні: навч. посібник. – 2-ге вид., стереотип. / Л. С. Сміян, Ю. В. Нікітін, П. Г. Хоменко; за ред. Ю. В. Шкітіна. – Київ: КНТ, 2008. – 680 с.
248. Совгиря О. В. Конституційне право України [Електронний ресурс]: повний курс: [навч. посіб.] / О. В. Совгиря, Н. Г. Шукліна. – 2-ге вид., перероб. і допов. – Київ: Юрінком Інтер, 2012. – 544 с. – Режим доступу: http://pidruchniki.ws/1212012446824/pravo/ponyattya_sistema_vidi_organiv_derzhavn_oyi_vlad
249. Соловйов А. К вопросу о природе ограниченный права собственности / А. Н. Соловйов // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 10. – С. 74–77.

250. Солодова Я. С. Обязательства из договора об установлении сервитута [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. С. Солодова. – Томск, 2010. – 20 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/obyazatelstva-iz-dogovora-ob-ustanovlenii-servituta>.

251. Сорокин В. Д. Правовое регулирование: предмет, метод, процесс (макроуровень) / В. Д. Сорокин. – Санкт-Петербург: Изд-во Юрид. центр Пресс, 2003. – 661 с.

252. Сорокина Ю. В. Государство и право: философские проблемы: [курс лекций] / Ю. В. Сорокина. – Москва: Издат. дом «Городец», 2004. – 208 с.

253. Спорронг и Лоннрот против Швеции (Sporrong and Lonnroth v. Sweden) [Электронный ресурс]: постановление Европейского суда по правам человека от 23 сент. 1982 г. (жалобы №№ 7151/75, 7152/75). – Режим доступа: <http://europeancourt.ru/tag/vmeshatelstvo-statya-1-protokola-n-1>

254. Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т. Б. Станкевич. – Краснодар, 2003. – 26 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranicheniya-prava-sobstvennosti-na-zemelnye-uchastki>

255. Старженецкий В. В. Россия и Совет Европы, право собственности / В. В. Старженецкий. – Москва: ОАО «Издат. дом “Городец”», 2004. – 208 с.

256. Старженецкий В. В. Соотношение международного (европейского) и российского правового регулирования института собственности [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Старженецкий. – Москва, 2003. – 28 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/sootnoshenie-mezhdunarodnogo-evropeiskogo-i-rossiiskogo-pravovogo-regulirovaniya-instituta-s>

257. Стародумова С. Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. Ю. Стародумова. – Москва, 2010. – 30 с. –

Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/vozniknovenie-i-osushchestvlenie-prava-sobstvennosti-grazhdan-na-zemelnye-uchastki>

258. Стефанчук М. О. Зловживання правом як новела цивільного законодавства / М. О. Стефанчук // Еволюція цивільного законодавства: проблеми теорії і практики. зб. наук. праць. — Київ: Ін-т приватного права і підприємництва АПНУ. — 2004. — С. 101–112.

259. Стефанчук М.О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. О. Стефанчук. — Київ, 2006. — 20 с.

260. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. О. Стефанчук; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. — Київ, 2006. — 179 с.

261. Шляхом Європейської інтеграції: стратегія економічного і соціального розвитку України (2004 – 2015 роки) / авт. кол.: А. С. Гальчинський, В. М. Гєєць та ін.; Нац. ін-т стратег. дослідж.; Ін-т екон. прогнозування НАН України; М-во економіки та з питань європ. інтегр. України. — Київ: ІВЦ Держкомстату України, 2004. — 416 с.

262. Стретч проти Об'єднаного Королівства (Stretch v. The United Kingdom) [Електронний ресурс]: рішення Європейського суду з прав людини від 24 черв. 2003 р. — Режим доступу: <http://www.dominion.in.ua/articles/51-zastosuvannya-rishen-evropeiskogo-sudu-z-prav-lyudini-v-sudovii-praktitsi-problemi-interpretatsii>

263. Суярко Т. Д. Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта / Т. Д. Суярко // Вісн. госп. судочинства. — 2011. — № 1. — С. 80–84.

264. Тархов В. А. Собственность и право собственности / В. А. Тархов., В. А. Рыбаков. — Москва: Юрист, 2002. — 241 с.

265. Теория государства и права: курс лекций / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Юристъ, 2001. — 776 с.

266. Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України / Н. Титова // Право України. – 2000. – № 4. – С. 65–71.

267. Титова Н. І. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. І. Титова // Право України. – 1998. – № 4. – С. 11–15.

268. Туратбекова Ч. А. Система вещных прав на землю в Кыргызской Республике: Соотношение частных и публичных интересов [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ч. А. Туратбекова; М-во образования и науки РФ, М-во образования, науки и молодежной политики Кыргызской Республики, Кыргызско-Российский Славянский университет. – Бишкек, 2006. – 25 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/sistema-veshchnykh-prav-na-zemlyu-v-kyrgyzskoi-respublike-sootnoshenie-chastnykh-i-publichny>

269. Українська радянська енциклопедія: у 12-ти т. [Електронний ресурс] / за ред. М. Бажана. – 2-ге вид. – Київ: Гол. редакція УРЕ, 1974–1985. – Режим доступу: <http://uk.wikipedia.org/>

270. Український юридичний термінологічний словник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.marazm.org.ua/document/>

271. Успенский А. Э. Арест имущества в хозяйственном обороте [Электронный ресурс]: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Э. Успенский. – Москва, 2006. – 170 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/arrest-imushchestva-v-khozyaistvennom-oborote>

272. Федорович В. Обмеження прав на землю [Электронный ресурс]: Юриспруденція on-line / В. Федорович. – Режим доступа: <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=100&d=433>

273. Фелів О. Цільове призначення землі і відповідальність за його порушення / О. Фелів, О. Столярська // Юрид. журн. – 2008. – № 9. – С. 127–130.

274. Хвостов В. М. Система римского права: учебник / В. М. Хвостов. – Москва: Спарк, 1996. – 310 с.

275. Хотько О. А. Проблемы классификации ограничений прав на земельные участки / О. А. Хотько // [Электронный ресурс] // Журнал Право.by. – 2012. – № 4. – С. 23–28. – Режим доступа: <http://elib.bsu.by>

276. Цивільне право України: навч. посіб. / Ю. В. Білоусов, В. А. Ватрас, С. Д. Гринько та ін.; за ред. Р. О. Стефанчука. – Київ: Правова єдність, 2009. – 536 с.

277. Цивільне право України [Електронний ресурс]: підруч. для студентів юрид. спеціальностей вищ. закл. освіти / Ч. Н. Азімов, М. М. Сібільов, В. І. Борисова та ін.; за ред. проф. Ч. Н. Азімова, С. Н. Приступи, В. М. Ігнатенка. – Харків: Право, 2000. – Ч. 2. – 368 с. – Режим доступу: <http://pravouch.com/page/pravogr/ist/ist-14--idz-ax259-nf-57.html>

278. Цивільне право України: академічний курс [Електронний ресурс]: [підручник: у 2 т.] / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – 2-ге вид., допов. і перероб. – Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2006. – Т. 2. Особлива частина. – 520 с. – Режим доступу: http://zaochka.net/catalog_p_18_p_4.html

279. Спасибо-Фатєєва І. В. Цивільне право України [Електронний ресурс]: підручник: [у 2 т.] / І. В. Спасибо-Фатєєва, В. Л. Яроцький. – Київ: Юрінком Інтер, 2004. – 480 с. – Режим доступу: http://www.big-lib.com/book/44_Civilne_pravo_Ukraini_/4729__1_Zagalna_harakteristika_rechovih_prav_na_chyje_maino

280. Цивільний кодекс України: коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. – Одеса: Юрид. літ., 2003. – 1080 с.

281. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія: коментарі та аналітика. – Харків: ФО-П Лисяк Л. С., 2011. – 624 с.

282. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws>

283. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: навч. посібник / В. В. Цюра. – Київ: КНТ, 2006. – 135 с.

284. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Цюра; Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2007. – 20 с.

285. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н. В. Черкаська. – Харків: Б. в., 2008. – 19 с.

286. Шлинк Б. Пропорциональность: к проблеме баланса фундаментальных прав и общественных целей / Бернард Шлинк // Сравнительное конституционное обозрение. – 2012. – № 2 (87). – С. 56–76.

287. Шмигова О. М. Правовий режим використання та охорони природних рекреаційних ресурсів (порівняльно-правовий аналіз). – К., 2009. – 233 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://aldebaran.com.ru/publications/7080>.

288. Шорников Д. В. Природные ресурсы как объекты гражданских прав [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. В. Шорников. – Иркутск, 2005. – 20 с. – Режим доступа: <http://www.dslib.net/civil-pravo/prirodnye-resursy-kak-obekty-grazhdanskih-prav.html>

289. Шульга М. В. Земельне право України [Електронний ресурс]: підручник: [Гл. 8. Обмеження прав на землю] / М. В. Шульга. – Режим доступу: <http://uristinfo.net/agropravo/110-shulga-zemelne-pravo-ukrayini/2828-glava-8-obmezhennja-prav-na-zemlju.html>

290. Энгельман И. Е. О приобретении права собственности на землю по русскому праву. / И. Энгельман. – Санкт-Петербург: Тип. Н. Тиблена и Ко., 1859. – 221 с.

291. Яремова І. В. Розвиток законодавства та наукової думки про виникнення права власності на українських землях до першої половини XVII століття / І. В. Яремова // Часоп. Київ. ун-ту права. – 2013. – № 4. – С. 227–232.