

УДК 347.51

Головня Ірина Яківна,

старший прокурор Черкаської міжрайонної прокуратури з нагляду за додержанням законів у природоохоронній сфері Черкаської області, здобувач кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРАВОВА ПРИРОДА ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Постановка проблеми. Здійснення права власності на земельну ділянку відбувається в порядку, встановленому законом. Законодавець встановлює межі, у яких має здійснюватись право власності. При цьому обмеження права власності завжди є чітко визначеними законом. Відповідно до Конституції України, використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Тобто право власності на земельну ділянку, з одного боку, здійснюється власником вільно та на його власний розсуд, але з іншого боку, здійснюючи своє право власності на земельну ділянку, власник повинен дотримуватися певних вимог, спрямованих на захист інтересів суспільства. Заборони та обмеження щодо здійснення права власності на земельну ділянку мають бути встановлені в інтересах усіх та кожного.

Стан дослідження теми. Проблема права власності займалися багато видатних учених, такі, як С.С. Алексєєв, І.А. Покровський, М.М. Агарков, Є.А. Суханов і багато інших, але у цій сфері ще залишається багато проблемних питань. Зокрема, необхідно на законодавчому рівні забезпечити баланс приватних та публічних інтересів при здійсненні права власності на такий специфічний вид майна, як земельна ділянка. Отже, **метою** цієї статті є дослідження правової природи та видів обмежень права приватної власності на земельну ділянку.

Виклад основного матеріалу. М.П. Кабитов обмеження права власності на земельну ділянку називає «негативними аспектами». На думку вченого, вони виражаються у різного роду обмеженнях права власності, покладенні на власника обов'язків, ризиків тощо. У результаті дії цих «негативних аспектів» обмежується влада власника над річчю. Встановлення таких «негативних аспектів»

пов'язано з наявністю інтересу у використанні речі, що належить власнику, іншими особами або суспільством у цілому. Економічною причиною цих «негативних аспектів» є обмеженість ресурсів. Відносно окремих особливо соціально значимих об'єктів така проблема стає надзвичайно актуальною. Тому законодавець у правових нормах санкціонує різні способи обмеження панування власника над майном [1, с. 40-41].

Слід зазначити, що обмеження права власності, встановлені законодавцем, мають належним чином співвідноситись із принципом непорушності права власності та закріпленим у ст. 3 ЦК України принципом неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом.

Неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом, як загальна засада цивільного законодавства, означає, що правова охорона власності забезпечується усім власникам, незалежно від її форм і видів. Недоторканість власності забезпечує майновий правопорядок в економіці, можливість власниками використовувати майно в своїх або чужих (дестинаторських) інтересах, бути захищеним від безпідставного його вилучення чи обмеження можливостей використання [2, с. 16].

При цьому, як зазначають дослідники, закріплена українським законодавством засада щодо неприпустимості позбавлення права власності відповідає принципам Європейської конвенції про захист прав людини і основних свобод. Так, у ст. 1 Першого Протоколу Європейської конвенції про захист прав людини і основних свобод, закріплено, що кожна фізична чи юридична особа має право правомірно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтер-

есах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права. Разом із тим не обмежується право держави вводити в дію такі закони, які на її думку, необхідні для здійснення контролю над використанням майна відповідно до суспільних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів. Тобто у Конвенції, по-перше, проголошується абсолютна непорушність права власності фізичних та юридичних осіб, вільне здійснення ними правомочностей власника; по-друге, припускається можливість позбавлення власника права власності на майно, але лише в суспільних інтересах і лише за підставами, передбаченими законом або міжнародними документами; по-третє, визнається право держави втручатися у використання власниками належного їм майна, але з метою контролю правомірності дій власників та виконання ними своїх обов'язків перед державою, суспільством [3, с. 71]. Отже, дія принципу непорушності права власності не є абсолютною. Конвенція окреслює умови, за яких його дія може бути обмежена, а власник може бути позбавлений права власності на певне майно [4, с. 218].

Допустимість обмежень права власності пояснюється соціальною функцією власності [5, с. 31]. М.П. Кабитов вважає, що природу соціальної функції власності слід визначати крізь призму понять «спільне благо» та «публічний інтерес». Реалізація соціальної функції власності, на думку вченого, відбувається через нормативне закріплення таких обмежень, які визначаються публічним інтересом [1, с. 43]. Вказана позиція знаходить свою підтримку в наукових колах. Так, А.С. Гайдук та А.А. Кисельов зазначають, що право власності завжди піддається певним обмеженням в інтересах суспільного блага [6, с. 25].

На думку М.П. Кабитова, соціальна функція приватної власності полягає в тому, що здійснення власником влади над майном має слугувати інтересам суспільства. Суспільство, яке існує у формі держави, закріплює через механізм правового регулювання публічні інтереси відносно привласненого власником майна та визначає способи їх реалізації. Таким чином, соціальна функція власності полягає в установленні балансу інтересів власника та суспільства, а її реалізація відбувається шляхом законодавчого закріплення системи способів обмеження влади власника над річчю, його приватних інтересів. Інша ситуація має місце, коли йдеться про обмеження та обтяження, які встановлюються в інтересах приватних осіб (сервітути, іпотека тощо), що не є пов'язаними із реалізацією публічного інтересу [1, с. 44].

Зі вказаного приводу слушною видається думка О.Г. Шихалевої, яка вказує на необхідність

розмежування понять «обмеження» та «обтяження» права власності [7]. Обмеження пов'язані з применшенням прав власника щодо належного йому майна, вони встановлюються законодавцем у публічному інтересі та діють на постійній основі. Обтяження встановлюються в інтересах приватних осіб та припиняються після спливу строку, на який вони були встановлені завдяки принципу еластичності права власності.

На сьогоднішній день законодавством встановлені наступні види обмежень права приватної власності на землю.

Перше обмеження стосується оборотоздатності земельних ділянок, а саме, встановлення переліку земель, які не можуть передаватись у приватну власність та бути об'єктами правочинів. Так, наприклад, відповідно до ст. 77 ЗК України, землі оборони можуть перебувати лише в державній власності.

Статтею 84 ЗК України також передбачено, що до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі атомної енергетики та космічної системи;

б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопроводного транспорту;

в) землі оборони;

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;

з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;

і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Крім того, ст. 83 ЗК України закріплює перелік земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, до яких належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

ґ) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

По-друге, обмеження прав власника щодо земельної ділянки визначається її цільовим призначенням. Так, відповідно до ст. 20 ЗК України, види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 ЗК України. Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».

Цільове призначення визначає порядок використання земель та встановлює заборони щодо певних видів діяльності.

Наприклад, відповідно до ст. 48 ЗК України, на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Згідно зі ст. 52 ЗК України, на землях рекреаційного призначення за-

бороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. Статтями 61 та 62 ЗК України встановлені відповідно обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах та у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах.

Крім того, у деяких випадках цільове призначення визначає можливість володіння земельною ділянкою на праві власності. Так, відповідно до ст. 22 ЗК України, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Третє обмеження прав власника земельної ділянки стосується обмеження в деяких випадках її максимального розміру. Так, сучасним цивільним законодавством закріплено загальне правило щодо необмеженості обсягу майна, яке може належати особі на праві власності. Відповідно до ст. 325 ЦК України, фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати; склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. Проте деякі положення щодо розміру земельних ділянок є винятком з цього загального правила.

Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 325 ЦК України законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної або юридичної особи. Такі обмеження передбачені ЗК України, де встановлено мораторій на придбання фізичними та юридичними особами земель сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га, яка може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок за законом, а також Законом України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року, у ст. 5 якого встановлено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду. Також відповідно до ст. 24 ЗК України, розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

Певні обмеження встановлені також щодо розміру земельних ділянок лісгосподарського призначення та природних водойм. Так, відповідно до ст. 56 ЗК України, громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісгосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Згідно зі ст. 59 ЗК України, громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 гектарів.

Нарешті, існують певні обмеження щодо реалізації права власності на земельні ділянки. Так, відповідно до ст. 111 ЗК України, законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених 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 додержання 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.

Висновки. Отже, усі вказані обмеження є проявом соціальної функції земельної власності. Реалізація соціальної функції земельної власності припускає необхідність балансу приватного та публічного інтересу, тому при вирішенні питання про встановлення будь-якого обмеження права власності на земельну ділянку мають бути належним чином співвіднесені публічні та приватні інтереси, як правило, обмеження допускаються у тому випадку, коли публічний інтерес не може бути задоволений жодним іншим способом.

Встановлені законодавством обмеження права власності на земельну ділянку пов'язані з оборотоздатністю земельних ділянок, тобто зі встановленням переліку земель, які не можуть передаватись у приватну власність та бути об'єктами правочинів, з необхідністю використання земельних ділянок за цільовим призначенням та з додержанням встановлених вимог, а також у межах визначеного законом розміру.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.П. Кабытов. – Самара, 2004. – 214 с.
2. Харитонов С.О. Принципы гражданского права Украины: до постановки проблеми / С.О. Харитонов, Н.Ю. Голубева // Часопис цивілістики. – 2007. – Вип. 4. – С. 12-18.
3. Дзера О.В. Інститут права власності за новим цивільним законодавством і європейські стандарти з охорони права власності / О.В. Дзера // Університетські наукові записки. – 2005. – № 1-2 (13-14). – С. 68-75.
4. Басай О.В. Принципы гражданского права Украины: теория і практика: монографія / О.В. Басай. – Івано-Франківськ: Сімик, 2013. – 428 с.
5. Мурзина Н.Ю. Пределы осуществления права собственности / Н.Ю. Мурзина // Российский юридический журнал. – 1996. – № 4. – С. 28-32.
6. Гайдук А.С. Неприкосновенность собственности как принцип современного гражданского права России / А.С. Гайдук, А.А. Киселев. – М.: Издательская группа «Юрист», 2004. – 192 с.
7. Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – 165 с.

Головня Ірина Яківна

ПРАВОВА ПРИРОДА ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Статтю присвячено дослідженню правової природи та видів обмежень права приватної власності на земельну ділянку. Зроблено висновок про необхідність співвідношення публічного та приватного інтересів при встановленні таких обмежень. Визначено випадки обмежень права власності на земельну ділянку.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, право власності, обмеження, межі, публічний інтерес.

Головня Ирина Яковлевна

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Статья посвящена исследованию правовой природы и видов ограничений права частной собственности на земельный участок. Сделан вывод о необходимости соотношения публичного и частного интересов при установлении таких ограничений. Определены случаи ограничений права собственности на земельный участок.

Ключевые слова: земля, земельный участок, право собственности, ограничение, пределы, публичный интерес.

Holovnia Iryna Yakivna

THE LEGAL NATURE OF LIMITATION OF LAND-OWNERSHIP

The article is devoted to research of the legal nature and types of restrictions of the right of a private property on the land plot. The conclusion about necessary of a ratio of public and private interests at establishment of such restrictions is drawn. Cases of restrictions of the property right to the land plot are defined.

Keywords: land, land plot, property right, restriction, limits, public interest.