

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Прикарпатський національний  
університет імені Василя Стефаника  
Юридичний інститут

# АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЧИН- НОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Збірник наукових статей  
Випуск XX



м. Івано-Франківськ, 2008

## ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

УДК 349.412 (447)

На сьогодні існують різні підходи як щодо визначення поняття обмежень права власності, так і щодо їх класифікації. Не випадково в статті 111 ЗК України вміщено лише їх примірний перелік.

В літературі можна зустріти класифікації, що здійснюються за різними ознаками. Найбільш часто зустрічаються групування обмежень права власності на землю за підставами виникнення та часом дії [8, с. 76; 2, с. 131; 3, с. 86], за об'єктом, суб'єктом і змістом правовідносин [2, с. 86], за сферою дії [6, с. 279]. На думку Т.Б. Станкевич, обмеження права власності на землю можна поділяти на види залежно від: змісту з прив'язкою до класичної тріади правомочностей власника; виду земель; мети встановлення; моменту виникнення та строку дії; виду діяльності; підстав виникнення; форм власності; виду обмежень прав власника землі на захист від дій третіх осіб [5, с. 109]. Однією з найбільш серйозних спроб здійснити класифікацію обмежень прав на землю за законодавством України слід вважати дослідження Д.В. Бусуйок [1; 2].

Потреба у здійсненні певної класифікації обмежень права власності на землю існує об'єктивно, оскільки це необхідна умова для їх вивчення. Завдання полягає у тому, щоб здійснити таке групування обмежень даного права, котре б їх усіх охоплювало, а з іншого боку - відображало особливості правової природи. Вказане достатньо складно зробити в межах однієї класифікації, оскільки для „висвітлення” всього масиву обмежень прав на землю необхідне використання ряду критеріїв. На нашу думку, необхідно враховувати такі істотні особливості вказаних обмежень, як: 1) порядок встановлення: нормативний, індивідуальний; 2) сфера дії: загальні, адресні; 3) інтереси, в яких встановлюються: пу-

блічні, приватні; 4) наявність волевиявлення власника: виникають незалежно від волі власника, виникають внаслідок волевиявлення власника; 5) необхідність спеціальної реєстрації: не підлягають спеціальній реєстрації; підлягають спеціальній реєстрації.

На нашу думку, коли мова йде про обмеження права власності на землю, то, в першу чергу, слід розрізняти дві основні групи: 1) нормативні обмеження права власності на землю; 2) обтяження земельних ділянок.

Що стосується нормативних обмежень, то сюди входять ті обмеження, що безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру і характеризуються такими ознаками як: імперативний порядок встановлення; поширення дії на всі або достатньо широке коло відносини власності на землю; відображають публічний інтерес; виникають незалежно від волі власника; не підлягають спеціальній реєстрації. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають з прийняттям і діють до скасування відповідної правової норми.

Якщо говорити про конкретні приклади нормативних обмежень права власності на землю, то одним з найбільш фундаментальних з них є вимога використання земельних ділянок за цільовим призначенням. Значну групу нормативних обмежень становлять обмеження екологічного характеру, закріплені в законодавстві у вигляді правил щодо землекористування. До нормативних обмежень права власності на землю також слід відносити правила про добросусідство (глава 17 Земельного кодексу України), положення щодо мораторію на відчуження земель та ін.

Загалом необхідно відзначити, що положення земельного, екологічного та інших галузей природоресурсного законодавства, котрі встановлюють обмеження суб'єктивного права власності на землю, виступають як спеціальні в порівнянні з положеннями цивільного законодавства, які визначають загальні межі щодо здійснення суб'єктивних прав та права власності в цілому. В зв'язку з цим не можна не помітити існуючого розмежування за сферою дії серед нормативних обмежень права власності на землю. В.К. Гуревський цілком правильно акцентує увагу на тому, що обмеження бувають такими, які встановлені щодо всіх земель України (як приклад, положення статей 91, 96 Земельного кодексу України поширюються на усіх власників земельних ділянок), та такими, що стосуються певної групи земель [6, с. 278-279]. Прикладом останніх є обмеження, які стосуються відносин щодо використання певної категорії земель.

Можна зробити висновок, що за сферою дії, рівнями правового регулювання нормативні обмеження права власності на землю визначають, відповідно, загальні межі здійснення права власності в цілому, загальні межі здійснення права власності на землю, спеціальні межі здійснення права власності на певні категорії (види) земель. Дані нормативні обмеження безпосередньо виступають складовою правового режиму земель.

Дещо складніше робити узагальнення щодо обтяжень земельних ділянок, оскільки вони є набагато різноманітнішими за правовою природою. В своїй сукупності вони доповнюють встановлені законодавством нормативні межі здійснення права власності на землю, встановлюючи індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права власності.

Особливістю обтяжень виступає їх індивідуальний характер: вони виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів; мають адресний характер; підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності чи забезпечує пріоритет над іншими обтяженнями.

Основна особливість обтяжень полягає у їх адресному характері, оскільки вони виникають щодо окремо визначених земельних ділянок або всього майна їх власників (останнє найбільш характерно для публічних обтяжень). На це, зокрема, звертає увагу В.І. Семчик, відзначивши, що обтяження стосуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки [4, с. 131]. В такому разі виникає певна “прив’язка” обтяження до певного об’єкта, ми можемо говорити про слідування конкретного обтяження за земельною ділянкою; такі обмеження не лише звужують можливості власника щодо реалізації певних правомочностей, але і безпосередньо впливають на сам об’єкт, обтяжуючи його [7, с. 28].

Слід відзначити, що обтяження земельних ділянок можуть мати як приватний, так і публічний характер. Приватний характер мають такі обтяження як речові права на чужу річ, а також обтяження, що впливають із зобов’язальних правовідносин. Публічний характер мають ті обтяження, що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають приватні інтереси окремих суб’єктів. Критеріями розмежування виступають підстави виникнення обтяжень (волевиявлення власника або індивідуально-правовий акт компетентного органу), порядок виникнення (приватно-правовий або публічно-правовий); інтерес, з метою задоволення (захисту) якого встановлено обтяження (приватний або публічний).

Приватні обтяження земельних ділянок можна розділити на дві групи: речові права на чуже майно та зобов'язальні права. Необхідність такого розмежування обумовлена різною їх правовою природою, належністю, відповідно, до груп абсолютних та відносних прав.

Речовими правами на чуже майно, що обтяжуючи земельні ділянки одночасно обмежують права їх власників, виступають права земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та ін. До групи зобов'язальних прав, що виступають в якості обтяжень земельних ділянок, відносяться 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 виступають 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). Передбачені Законом України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” публічні обтяження, незважаючи на те, що даний закон регулює відносини щодо регулювання обтяжень рухомого майна, можуть встановлюватись і щодо земельних ділянок як нерухомого майна.

Узагальнюючи викладене, пропонуємо використовувати наступні класифікації обмежень прав на землю в Україні. В першу чергу, існуючі обмеження права власності на землю слід поділяти на дві основні групи: 1) нормативні обмеження права власності на землю; 2) обтяження земельних ділянок.

В складі нормативних обмежень права власності на землю окремими групами необхідно виділяти: 1) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності; 2) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю; 3) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на окремі категорії та види земель.

Обтяження земельних ділянок слід розділяти на: 1) приватні обтяження земельних ділянок; 2) публічні обтяження земельних ділянок.

Серед приватних обтяжень земельних ділянок необхідно розрізняти: 1) речові права на чужі земельні ділянки; 2) зобов'язальні права інших осіб щодо земельних ділянок. Серед публічних обтяжень земельних ділянок необхідно розрізняти: 1) обтяження, що виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) земельних ділянок; 2) обтяження, що

виникають щодо всього майна визначених суб'єктів, включаючи земельні ділянки.

1. Бусуйок Д.В. Види обмежень прав на землю / Діана Василівна Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. – 2006. - № 7. – С. 167-170.
2. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ „Видавництво „Юридична думка”, 2006. – 144 с.
3. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія / Володимир Климентійович Гуревський. – Одеса: Астропринт, 2000. – 136 с.
4. Земельне право України: підручник / [М.В. Шульга (кер. кол. авт.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.]; за ред. М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
5. Каракаш І.І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие / Илья Иванович Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
6. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.]; за заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
7. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограниченный (обремененный) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. - № 11. – 2000. – С. 26-34.
8. Соловійов А. К вопросу о природе ограниченный права собственности / Алексей Соловьев // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 10. – С. 74-77.
9. Станкевич Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Станкевич Т.Б. – Краснодар, 2003. – 184 с.

Myronenko I.V.

#### The types of land ownership

A given article was devoted to the questions about the legal nature and types of limitations of land ownership. The main classifications, which are to be found in the literature, the criteria of such classifications, particular qualities of separate kinds of land ownership legal nature are discussed in this article. The author offers his own vision of the basic criteria of the Ukrainian land ownership limitations classification.

**Keywords:** land ownership, lot land, limitation of right, burden of property.