

*Міністерство освіти і науки України*  
*Прикарпатський національний університет імені Василя*  
*Стефаника*

*Юридичний інститут*

Збірник наукових статей

**Актуальні проблеми  
вдосконалення чинного  
законодавства України**

Випуск XXIV

Івано-Франківськ, 2010

## Нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю

УДК

Існування різного роду обмежень щодо здійснення будь-якого суб'єктивного права, включаючи право власності на такий важливий об'єкт цивільного обороту як земля (земельна ділянка) є явищем об'єктивним. Проте на сьогодні як в законодавстві, так і в літературі відсутні як їх загальноприйняте визначення, так і розуміння правової природи та підстав виникнення.

Дана стаття має на меті висвітлити питання щодо поняття та підстав виникнення такого різновиду обмежень щодо здійснення суб'єктивного права власності на земельну ділянку як нормативні (законодавчі) обмеження.

Якщо звернутись до загальнотеоретичних досліджень, то в російській дореволюційній цивілістиці обмеження права власності розглядалися як межі, що звужують поняття даного права [1, с. 208] чи як певні законні рамки, в межах яких існує право власності [2, с. 28-29].

Деяко інакше обмеження права власності трактують сучасні автори. Так, О. О. Михайленко розглядає обмеження права приватної власності як правовий механізм, який ускладнює здійснення власником окремих правомочностей, що складають зміст суб'єктивного права або спричиняє тимчасову неможливість їх реалізації [3, с. 9-11]; на думку О. В. Розгон, обмеженнями є зовнішній вплив на суб'єктивне право власності конкретної особи, що втілюється у відповідні правовідносини з її участю, тягне за собою стиснення, зменшення можливостей здійснення власником своїх повноважень і полягає у конкретних приписах власнику здійснити певні дії або утриматися від певних дій [4, с. 6]. М. О. Стефанчук вважає, що обмеженнями щодо здійснення суб'єктивних цивільних прав виступають як поведінка іншої особи, так і дії відповідних органів, що наділені владними повноваженнями, які направлені на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою [5, с. 3-4]. В. О. Мікрюков визначає їх як встановлення або зміну кордонів (меж) здійснення права власності, що виражається в звуженні наявних дозволів, накладенні заборон та додаткових позитивних зобов'язань [6, с. 12].

Що стосується досліджень в сфері права власності на землю, то ряд науковців, ведучи мову про обмеження прав власників земельних ділянок, розглядає їх як встановлені в адміністративному порядку заборони на окремі види господарської діяльності або вимоги утримуватись від здійснення певних дій, або надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку [7, с. 278-279; 8, с. 266; 9, с. 10].

На думку І. І. Каракаша, обмеження права власності на землю – це встановлення заборони або вимога про утримання від вчинення певних дій відносно своєї земельної

ділянки. Обмеження прав на землю носить адміністративний характер і є невід'ємним елементом правового режиму земельної ділянки в силу особливостей її цільового призначення і місця розташування [10, с. 82-85]. 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 [11, 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 [12, с. 130].

На нашу думку, наявність різних підходів з даного питання певною мірою можна пояснити наступним чином. Якщо одні автори розглядають обмеження щодо здійснення права як конкретні обставини, приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від певних дій [4, с. 6], то інші – як певний процес (правовий механізм, зовнішній вплив) щодо звуження свободи власника [13, с. 3-11]. В останньому випадку мова йде скоріше про правові обмеження, які в загальній теорії права розглядаються як “стримуючий фактор” щодо поведінки особи, як встановлення в праві певних меж, в яких повинна діяти особа [13, с. 135; 14, с. 8].

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

В якості обмежень права приватної власності на землю виступає достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою – від положень загальних принципів права та нормативних приписів до речових прав на чуже майно та публічних обтяжень на зразок накладення заборони чи арешту на земельну ділянку. Не випадково науковцями акцентується увага на необхідності вирізняти серед обмежень права власності на землю окремою категорією обтяження земельних ділянок [11, с. 36; 12, с. 131]. Тому, на нашу думку, при характеристиці обмежень права приватної власності на землю необхідно одразу ж окремо виділяти нормативні обмеження та обмеження індивідуального (ненормативного) характеру, тобто обтяження земельних ділянок.

На нашу думку, до нормативних, як впливає з самої назви, відносяться ті обмеження щодо здійснення права власності на землю, які встановлені в нормативно-правових актах, безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру.

Відповідно, вони характеризуються такими ознаками як публічний порядок виникнення (безпосередньо встановлюються законодавцем чи іншими уповноваженими суб'єктами в імперативному порядку); поширення своєї дії на всі відносини власності на землю, відносини власності на окремі категорії, види земель (земельних ділянок) або відносини власності, в яких беруть участь певні види суб'єктів права власності на землю; відображають публічний інтерес (встановлюються в інтересах усіх учасників суспільного життя або держави); виникають незалежно від волі власника в порядку та на підставах, передбачених законодавством; не підлягають спеціальній реєстрації, оскільки встановлюються безпосередньо в законодавстві. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають в силу прямої вказівки в законодавстві і діють до скасування відповідної правової норми.

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

Одним з найбільш фундаментальних нормативних обмежень щодо права власності на землю є вимога використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 91 Земельного кодексу України).

Значну групу нормативних обмежень права власності на земельні ділянки, що безпосередньо передбачені Земельним кодексом України, становлять обмеження екологічного характеру. Серед принципів земельного законодавства, визначених у статті 5 чинного Земельного кодексу України, щонайменше два - забезпечення раціонального використання та охорони земель, а також пріоритет вимог екологічної безпеки – мають чітке екологічне спрямування і на практиці означають звуження свободи власників щодо використання належних їм земельних ділянок.

Обмежувальний характер мають також нормативні положення розділу VI “Охорона земель” Земельного кодексу України. Так, можна вказати на заборону здійснювати діяльність, що призводить до понаднормового забруднення земель (стаття 167 Земельного кодексу України), заборону здійснювати без спеціального дозволу зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (стаття 168 Земельного кодексу України), обмеження щодо використання техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення (стаття 170 Земельного кодексу України) та ін. Розділ VI “Охорона земель при здійсненні господарської діяльності” Закону України “Про охорону земель” від 19.06.2003 року, а також інші нормативно-правові акти містять ряд більш детальних вимог, що додатково регламентують та обмежують використання земель при здійсненні господарської діяльності і можуть виражатись у забороні або обмеженні певних видів діяльності щодо використання земель, встановленні спеціальних правил та вимог щодо здійснення певної діяльності, покладення обов’язків здійснювати відновлювальні заходи та ін.

Нормативні, тобто встановлені законодавством, обмеження права власності на землю можуть бути обумовлені не лише об’єктом (земельною ділянкою), але і суб’єктом (особою власника). Зокрема, можна вказати на строкові обмеження щодо перебування у власності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб земель сільськогосподарського призначення, отриманих у спадщину – вони підлягають відчуженню протягом одного року (пункт 4 статті 81, пункт 4 статті 82 Земельного кодексу України).

Загалом необхідно відзначити, що положення земельного, екологічного та інших галузей законодавства, котрі встановлюють обмеження щодо здійснення суб’єктивного права власності на землю, виступають як спеціальні в порівнянні з положеннями цивільного законодавства. Мова йде про встановленні статтею 13 Цивільного кодексу України загальні обмеженнями щодо здійснення суб’єктивного права та встановлені главою 23 Цивільного кодексу України (зокрема положення статей 319, 320, 321, 322) обмеженнями щодо здійснення права власності в цілому.

Водночас не можна не помітити існуючого розмежування сферою дії серед нормативних обмежень права приватної власності на землю. В. К. Гуревський цілком правильно акцентує увагу на тому, що обмеження права власності на землю бувають такими, що встановлені щодо всіх земель України (до таких він відносить, зокрема, положення статей 91, 96 Земельного кодексу України про необхідність дотримання власниками земельних ділянок вимог законодавства про охорону довкілля), та такими, що стосуються певної групи земель [7, с. 279]. Прикладом можуть бути обмеження, встановлені щодо використання певної категорії земель. Зокрема, відповідно до статті 39 Земельного кодексу України, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

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

1. Синайський В. И. Русское гражданское право / Василий Иванович Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
2. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Дмитрий Иванович Мейер. – М., 1997. – 445 с.
3. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / О. О. Михайленко. – Харків, 2003. – 20 с.
4. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / О. В. Розгон. – Х., 2005. – 225 с.
5. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / М. О. Стефанчук. – К., 2006. – 20 с.
6. Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / В. А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.
7. 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.
8. Крассов О. И. Право частной собственности на землю / Крассов О. И. – М.: Юристь, 2000. – 379 с.
9. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06 / А. В. Луняченко. – К., 2002. – 16 с.
10. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие / Илья Иванович Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
11. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ “Видавництво “Юридична думка”, 2006. – 144 с.
12. 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.
13. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве / Александр Васильевич Малько. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристь, 2003. – 250 с.
14. Приходько И. М. Ограничения в российском праве (проблемы теории и практики): автореф. дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / И. М. Приходько. – Саратов, 2002. – 21 с.

#### Мироненко І. В. **Нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю**

Дана стаття має на меті висвітлити питання щодо поняття та підстав виникнення такого різновиду обмежень щодо здійснення суб'єктивного права власності на земельну ділянку як нормативні (законодавчі) обмеження. До даного виду належать обмеження, які встановлені в нормативно-правових актах і безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру. Дані обмеження виступають складовою правового режиму земель (земель в цілому, земель певної категорії чи виду).

**Ключові слова:** обмеження права власності, нормативні обмеження, межі здійснення, суб'єктивне право.

Мироненко И. В. **Нормативные ограничения реализации права собственности на землю**

Данная статья имеет целью рассмотреть вопрос о понятии и основаниях возникновения такого вида ограничений осуществления субъективного права собственности на земельный участок как нормативные (законодательные) ограничения. К данному виду принадлежат ограничения, которые установлены в нормативно-правовых актах и непосредственно исходят из предписаний законодательства нормативного характера. Данные ограничения выступают элементом содержания правового режима земель.

**Ключевые слова:** ограничение права собственности, нормативные ограничения, пределы осуществления, субъективное право.

Myronenko I.V. **Legal Limitations on the Implementation of the Legal Land Ownership**

The aim of the article is to light up the question concerning notion and grounds of the variety of limitations concerning realization of equitable right of own on the lot land as normative (legislative) limitations. The limitations, which are set in the normative-legal acts and immediately swim out from orders of legislation of normative nature, belong to the abovementioned kind.

**Keywords:** limitation of right for own, normative limitations, realization lines, equitable right.