

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

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

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Харківському національному університеті імені В. Н. Каразіна, Міністерство освіти і науки України.

Науковий керівник

доктор юридичних наук, професор
Венедіктова Ірина Валентинівна,
Харківський національний університет
імені В. Н. Каразіна,
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор
Кравчук Володимир Миколайович,
суддя Львівського окружного адміністративного
суду

кандидат юридичних наук, доцент
Нагнибіда Володимир Іванович,
Хмельницький університет управління та права,
декан юридичного факультету

Захист відбудеться «05» жовтня 2015 р. о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 64.051.28 у Харківському національному університеті імені В. Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, майдан Свободи, 6, ауд. 431.

З дисертацією можна ознайомитись у Центральній науковій бібліотеці Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна за адресою: 61022, м. Харків, майдан Свободи, 4.

Автореферат розісланий «04» вересня 2015 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Ю. П. Янович

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

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, у 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. Нагнибиди, 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 задачі 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, 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; 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.

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 статтях, з яких п'ять опубліковано у фахових наукових виданнях України, одна – у зарубіжному науковому виданні, а також у п'яти тезах наукових доповідей та повідомлень на 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.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** дисертації обґрунтовано актуальність обраної теми, визначено об'єкт і предмет, мету і задачі та методологічну основу дослідження, розкрито наукову новизну, теоретичне і практичне значення одержаних результатів, зазначено відомості про їх апробацію та наявність публікацій за темою дисертації.

Розділ 1 «Загальнотеоретичні засади обмеження права власності на земельну ділянку» складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 1.1 «Земельна ділянка як об'єкт права власності»* проаналізовано поняття земельної ділянки та його суть. Визначено ознаки земельної ділянки, які дозволяють відмежувати її від інших об'єктів права.

Розкрито зміст основних понять, що визначають відносини у сфері права власності на земельні ділянки (у тому числі таких, як «земля», «земельна ділянка»).

Наголошується, що ототожнення понять «земля» і «земельні ділянки», «землі», які вживаються як синоніми, тобто не виокремлюються як самостійні об'єкти, є неприпустимим спрощенням, оскільки в законодавстві ці поняття несуть різне змістове навантаження, вказують на публічний або приватний аспект правового регулювання.

Досліджено земельну ділянку як об'єкт цивільних правовідносин, якому притаманні юридичні особливості, що дозволяє його характеризувати як річ і майно. Стверджується, що 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).

Між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) законодавчо закріплений тісний 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 цих об'єктів до цивільного обороту їх доля вже підпорядкована дії двох принципів: принципу слідування та принципу збереження прав на будівлю (споруду) при переході прав на земельну ділянку. Об'єкти нерухомості, до яких можна віднести будівлі (споруди, будови, в т.ч. підприємство як єдиний майновий комплекс), міцно пов'язані із земельною ділянкою і становлять спільно із земельною ділянкою єдиний об'єкт права.

Обґрунтовано необхідність комплексного дослідження обмежень права власності на земельну ділянку як в доктрині цивільного, так і земельного права, оскільки земельна ділянка може бути об'єктом земельного та цивільного права, виступати як об'єкт різних за своїм змістом і характером правовідносин.

Підрозділ 1.2 «Розвиток правового регулювання обмежень права власності на земельну ділянку» присвячено з'ясуванню розвитку обмежень права власності на земельну ділянку.

Обмеження права приватної власності у дореволюційний період обумовлювалися, перш за все, необхідністю охорони загального блага всіх членів суспільства і набували соціального спрямування. Через це власники земельних ділянок користувалися своїм правом на них досить обмежено.

В епоху капіталізму державна форма власності на землю була монопольною, внаслідок чого відбувалося посилення численних обмежень і звуження права приватної власності.

В Європі в другій половині ХХ століття була зроблена спроба вироблення єдиних міжнародних стандартів у галузі права власності на базі кращих юридичних досягнень національно-правових систем, через що відбулося зближення кількох національно-правових систем. При цьому регулювання права власності обумовлено традиціями римського права, його рецепцією, втіленням у Кодексі Наполеона та появою Німецького цивільного уложення, яке бралось за основу іншими європейськими країнами для врегулювання цих правовідносин.

Закріплення в Європейській конвенції про захист прав людини і основоположних свобод права власності як одного з основних прав людини, є безумовно, позитивним моментом, але в Україні розвиток обмежень, зокрема, у праві

власності відбувається не досить динамічно порівняно з аналогічними процесами в Західній Європі.

На прикладі зарубіжної судової практики показано недосконалість української законодавчої бази щодо встановлення обмежень прав на земельну ділянку. З'ясовано, 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 повинні аналізуватися на предмет їх обґрунтованого застосування, тобто законності, доцільності та пропорційності.

У підрозділі 1.3 «Поняття і зміст меж, обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку» дано визначення поняття «обмеження права власності на земельну ділянку» та на підставі порівняльної характеристики аргументовано його розмежування з іншими поняттями, такими як «межі права власності на земельну ділянку» і «обтяження права власності на земельну ділянку». Проведено аналіз змісту меж права власності на земельну ділянку, обмежень права власності на земельну ділянку та обтяжень права власності на земельну ділянку.

Ознаками обмежень права власності на земельну ділянку є такі: 1) вони являють собою елемент механізму правового регулювання; 2) мають спеціальний режим використання земельних ділянок (або їх частин); 3) встановлюються незалежно від цільового призначення земельної ділянки та правового титулу, на якому 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.

Виявлено такі принципи обмежень права власності на земельну ділянку: 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 обмеження зумовлюється станом розвитку права та суспільними умовами, в яких ці обмеження встановлюються; 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; ґ) принцип обґрунтованості обмежень права власності на земельну ділянку, який передбачає врахування при їх встановленні тих передумов та чинників, що 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; е) 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.

Розділ 2 «Особливості обмежень права власності на земельну ділянку» складається з двох підрозділів.

У підрозділі 2.1 «Суб'єкти встановлення обмежень права власності на земельну ділянку» проаналізовано роль органів державної влади, органів місцевого самоврядування, суду як суб'єктів встановлення обмежень права власності на земельні ділянки.

Проведене дослідження дозволило виділити суб'єктів, які встановлюють обмеження прав на земельні ділянки: органи державної влади загальної компетенції, органи місцевого самоврядування, органи управління спеціальної компетенції. Обмеження прав на земельні ділянки встановлюються через: правотворчість, тобто діяльність, спрямовану на встановлення юридичних норм (закони, підзаконні нормативно-правові акти), що визначають зміст певних обмежень прав на земельні ділянки та поширюються на широке коло осіб; юридичні акти (рішення суду, адміністративні акти), які 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 стосуються незначного кола осіб.

Наголошено, що органи місцевого самоврядування втручаються у здійснення права власності на земельні ділянки, встановлюючи обмеження для власника або користувача земельних ділянок на підставі чинних законодавчих актів.

Зазначено, що законом закріплено 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 другого 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 або оренди земельних ділянок).

Диференційовано обмеження прав на земельні ділянки, встановлені актами органів місцевого самоврядування, 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; спеціальними є обмеження, які поширюються на певних суб'єктів або певну категорію суб'єктів при здійсненні прав на земельні ділянки, тобто селективні.

Стверджується, що 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.

Зроблено висновок, що суб'єкти встановлення обмежень права власності на земельну ділянку впливають на цивільні та земельні відносини за допомогою таких способів їх встановлення, 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.

У підрозділі 2.2 «Підстави встановлення обмежень права власності на земельну ділянку» узагальнено систему підстав встановлення обмежень права власності на земельні ділянки.

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.

Зазначено, що власник може зазнавати обмежень, які визначені договором у порядку, встановленому законом, проте лише опосередковано, тому що при укладенні договору передбачається наявність вільного волевиявлення сторони договору. Укладання договорів про встановлення обмеження прав на земельні ділянки за пропозицією органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та інших суб'єктів можливе тільки у випадках, передбачених законом.

Звертається увага на те, що введення заборони на використання земельної ділянки при примусовому відчуженні земельної ділянки в осіб, у яких вона не може перебувати у власності, зокрема, в іноземців при спадкуванні, можливе лише на підставі судового рішення.

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

Аналіз припинення права власності на земельну ділянку в разі суспільної необхідності дає підстави стверджувати, що при примусовому відчуженні заборона на використання нерухомого майна розмежовується на заборону використання земельної ділянки та заборону на використання будинку (інших будівель, споруд). Якщо припиняється право власності на земельну ділянку в разі суспільної необхідності, виникає заборона її використання або заборона використання будинку (інших будівель, споруд), а отже, власник обмежується у своїх правах на житло та на земельну ділянку за рішенням суду при її викупі для суспільних потреб.

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, чий права були або можуть бути порушені особою, якій належить земельна ділянка. Наголошено, що 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, до яких застосовується арешт. Разом із цим, зроблено висновок, що власник земельної ділянки не може бути протиправно обмежений у здійсненні свого права власності, 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.

У разі 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, можна стверджувати, що власник земельної ділянки, яка конфіскована та переходить до переможця земельного аукціону, обмежений у вільному розпорядженні своєю земельною ділянкою шляхом встановлення заборони про примусове припинення його права власності.

Обтяження земельної ділянки має місце у випадках встановлення земельного сервітуту. Земельний сервітут встановлюється щодо певного об'єкта і не залежить від власників цього об'єкта, 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.

Розділ 3 «Види обмежень права власності на земельну ділянку» складається з трьох підрозділів.

У підрозділі 3.1 *«Загальна класифікація обмежень прав на земельну ділянку»* надано класифікацію обмежень прав на земельну ділянку за такими критеріями: за об'єктом права власності на земельну ділянку; за суб'єктами права власності на земельну ділянку; за змістом права власності на земельну ділянку.

При використанні земельних ділянок у межах зон з особливими умовами землекористування за цільовим призначенням устанавлюються спеціальні нормативні обмеження, які можна розглядати як спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на земельну ділянку.

З урахуванням охоронюваного законом інтересу надано авторське визначення поняття «обмеження прав на земельну ділянку», яке пропонується розуміти як форму втручання держави у приватні інтереси, що має міжгалузевий характер та виражена в устанавленні ускладнень здійснення суб'єктивних прав осіб на земельну ділянку, для досягнення приватних та публічних інтересів з охорони земельної ділянки та її раціонального використання.

У законах, що вводять воєнний або надзвичайний стан на певній території та передбачають можливість устанавлення цілої низки обмежень прав на земельну ділянку, 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 та надзвичайного стану, передбачених у цих законах.

Підрозділ 3.2 *«Обмеження правомочності володіння земельною ділянкою»* присвячено аналізу правової природи обмежень правомочності володіння земельними ділянками.

Дослідження володіння як складової правомочностей власника земельної ділянки дозволило класифікувати обмеження правомочності володіння на підставі закону: 1) коли власник земельної ділянки обмежується в праві володіння з боку добросовісного набувача і від недобросовісного набувача; 2) шляхом встановлення в законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть перебувати у власності для різних

видів діяльності.

Робиться акцент на тому, що встановлення обмежень прав на земельну ділянку повинно бути юридично та фактично виправданим, а отже, слід запобігати зловживанню правами не тільки власників, а й інших уповноважених осіб, усього суспільства, зокрема щодо погіршення властивостей земельної ділянки, а також враховувати такий аспект, як охорона законних прав та інтересів сусідів власника земельної ділянки.

Власник земельної ділянки обмежується вже з моменту вибуття ділянки з його володіння, що підтверджує наявність постійних або тимчасових обмежень прав власника.

За договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник), хоча й зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, він обмежує своє право власності, позбавляючись на певний час фактичного володіння земельною ділянкою та протягом певного строку його не набуває.

Власник переданням земельної ділянки в користування зберігає свої правомочності, виключаючи правомочність користування, але не відчуває обмежень свого права власності на земельну ділянку. Обмеження права користування, що виникає у разі припинення права користування земельною ділянкою, тягне ускладнення для здійснення власником (користувачем) конкретного речового права на земельну ділянку.

У підрозділі 3.3 «Обмеження правомочностей користування та розпорядження земельною ділянкою» розглянуто питання обмежень правомочностей користування та розпорядження земельними ділянками.

Стверджується, що право розпорядження земельною ділянкою обмежується заборонаю довільної зміни цільового призначення земель, оскільки зміна може відбуватися тільки з дотриманням особливого порядку.

Розглянуто й уточнено обмеження й обтяження прав відчужувача та набувача. Так, відчужувач за договором купівлі-продажу земельної ділянки, яка обтяжена (заставою, сервітутом, 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.

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 на весь час чинності договору, тобто за 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. Отже, до смерті відчужувача право розпорядження майном, переданим за договором довічного утримання, обмежується законом.

Звертається увага на те, що платник ренти, управитель, заставодавець за договором має право відчужувати майно, передане за договором, лише за згодою іншої сторони, що свідчить про обмеження права розпорядження.

Зазначається про можливість застосування заборони розпоряджатися земельною ділянкою або встановлення обмеження права користування у разі накладення податкової застави земельної ділянки боржника чи проведення її опису й арешту.

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; ґ) 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 вседозволеності 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 випливають 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 ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Тоцька К. М. Поняття земельної ділянки як об'єкту права власності: підходи до тлумачення / К. М. Тоцька // Вісн. Харків. нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна. – 2014. – № 1106. – С. 254–257.

2. Тоцкая Е. Земельный участок как объект гражданско-правовых отношений / Е. Тоцкая // *Legea și viața* (Закон и Жизнь): журн. – 2014. – № 4/3. – С. 132–135.

3. Тоцька К. М. Розмежування категорій меж та обмеження права власності на земельну ділянку / К. М. Тоцька // Юрид. вісн. – 2014. – № 4. – С. 321–324.

4. Тоцька К. М. Зміст меж та обмежень права власності на земельну ділянку / К. М. Тоцька // Підприємництво, госп-во і право. – 2014. – № 6. – С. 28–30.

5. Тоцька К. М. Встановлення обмежень прав на земельні ділянки на підставі закону та актів органів державної влади / К. М. Тоцька // Вісн. Харків. нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна. – 2014. – № 1137. – С. 253–255.

6. Тоцька К. М. Сутність обмежень правомочностей користування земельною ділянкою, які виникають щодо права власності / К. М. Тоцька // Вісн. Харків. нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна. – 2015. – № 1151. – С. 228–232.

7. Тоцька К. М. Правовий зв'язок між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею / К. М. Тоцька // Перспективні напрямки розвитку сучасної юридичної науки: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 18–19 квіт. 2014 р. – Херсон: Вид. дім «Гельветика», 2013. – С. 79–81.

8. Тоцька К. М. Поняття та характеристика обтяжень права власності на земельну ділянку / К. М. Тоцька // Громадське суспільство в Україні: проблеми забезпечення правотворчої діяльності: [матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 9–10 трав. 2014 р.]. – Дніпропетровськ: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2014. – С. 36–38.

9. Тоцька К. М. Сутність та система принципів обмежень права власності на земельну ділянку / К. М. Тоцька // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна, 7 черв. 2014 р. – Х.: ХНУВС, 2014. – С. 314–317.

10. Тоцька К. М. Обмеження прав на земельну ділянку, які встановлені актами органів місцевого самоврядування при викупі земельної ділянки для суспільних потреб / К. М. Тоцька // Верховенство права – основоположний принцип правової держави: матеріали VI наук. кругл. столу молодих вчених, аспірантів та магістрів, 7 листоп. 2014 р. – Харків: Харків. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна, 2014. – С. 249–251.

11. Тоцька К. М. Судове рішення як підстава обмеження прав на земельну ділянку при її викупі для суспільних потреб / К. М. Тоцька // Поняття та категорії юридичної науки: матеріали V міжнар. наук.-практ. конф., 18 листоп. 2014 р.: [зб. наук. праць] / за заг. ред. Н. М. Пархоменко, М. М. Шумила. – Київ: Ніка-Центр, 2014. – С. 429–431.

АНОТАЦІЯ

Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна. – Харків, 2015 р.

Дисертація є комплексним науковим дослідженням обмежень права власності на земельну ділянку за цивільним законодавством України. Земельну ділянку розглянуто як об'єкт права власності у цивільно-правовому розумінні. Досліджено правову природу меж права власності на земельну ділянку, обмежень та обтяжень такого права, які становлять правові рамки обсягу прав та обов'язків для суб'єкта. З'ясовано 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). Розкрито підстави встановлення обмежень й обтяжень права власності на земельну ділянку, до яких відносять закони, підзаконні нормативно-правові акти, акти органів державної влади, акти органів місцевого самоврядування, судові рішення. Обґрунтовано роль органів державної влади, органів місцевого самоврядування, суду як суб'єктів встановлення обмежень права власності на земельні ділянки. У роботі надано авторське бачення класифікації обмежень прав на земельні ділянки. Охарактеризовано обмеження правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Ключові слова: межі права власності на земельну ділянку, обмеження права власності на земельну ділянку, обтяження права власності на земельну ділянку, правова природа обмежень права власності на земельну ділянку, підстави встановлення обмежень права власності на земельну ділянку, класифікація обмежень прав на земельну ділянку, володіння, користування, розпорядження, право власності, земельна ділянка.

АННОТАЦІЯ

Тоцкая Е. Н. Ограничения права собственности на земельный участок: гражданско-правовой аспект. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Харьковский национальный университет имени В. Н. Каразина. – Харьков, 2015.

Диссертация является комплексным научным исследованием ограничений права собственности на земельный участок по гражданскому законодательству Украины. Земельный участок рассмотрен как объект права собственности в гражданско-правовом аспекте. Установлено, что земельный участок подпадает под законодательное определение вещи («предмет материального мира, относительно которого могут возникать гражданские права и обязанности» – ст. 179 ГК Украины) и под определение имущества («отдельная вещь, совокупность вещей, а также имущественные права и обязанности» – ст. 190 ГК Украины).

Разграничены понятия «пределы права собственности на земельный участок», «ограничение права собственности на земельный участок». Выяснено, что пределы права собственности и ограничения права собственности на земельный участок имеют определенные общие признаки (например, направлены на усложнение осуществления прав субъектом) и отличительные.

Для формулировки дефиниции ограничений права собственности установлен перечень признаков ограничений права собственности на земельный участок: 1) они являются элементом механизма правового регулирования; 2) имеют специальный режим использования земельных участков (или их частей); 3) устанавливаются

независимо от целевого назначения земельного участка и оснований, на которых он принадлежит собственнику; 4) направлены на охрану прав и интересов собственника земельного участка, других лиц и общества в целом; 5) влияют на сужение возможностей осуществления права собственности на земельный участок.

Исследована правовая природа пределов права собственности на земельный участок, ограничений и обременений такого права, которые составляют правовые рамки объема прав и обязанностей субъекта.

Выяснено содержание пределов и ограничений права собственности на земельный участок, состоящее из запретов, обязанностей собственника по осуществлению активных действий, дозволений и предписаний. Содержание обременений права собственности на земельный участок включает права других лиц на определенный объект, отличные от основного вещного права (частные обременения) и запретов (публичные обременения). Установлено, что обременения могут иметь как частные основания возникновения (обременения как вещные права на чужую вещь, обременения, вытекающие из обязательственных правоотношений), так и публичные (обременения, возникающие независимо от воли собственника в административном или судебном порядке и непосредственно не отражающие интересов отдельных субъектов).

Проанализированы основания установления ограничений и обременений права собственности на земельный участок, к которым относят законы, подзаконные нормативно-правовые акты, акты органов государственной власти, акты органов местного самоуправления, судебные решения. Аргументировано, что заключение договоров об установлении ограничения прав на земельные участки по предложению органов исполнительной власти, местного самоуправления и других субъектов возможно только в случаях, предусмотренных законом.

Обоснована роль органов государственной власти, органов местного самоуправления, суда как субъектов установления ограничений права собственности на земельные участки. Отмечено, что хотя одним из основных видов участия нотариуса в охране гражданских прав и интересов на земельный участок является наложение запретов на отчуждение имущества, нотариус только регистрирует наложения запрета.

Предложена авторская классификация ограничений прав на земельный участок по таким критериям: отраслевой принадлежности норм права, устанавливающих ограничения права собственности на земельный участок; в зависимости от статуса физического лица как субъекта права частной собственности; по установлению охраняемого законом интереса в отношении субъектов права собственности на земельный участок; способам правового регулирования ограничений прав на земельный участок (характеру ограничений); основаниям для ограничений прав на земельный участок и субъектам их установления; по территориальной принадлежности ограничений права собственности на земельный участок; сроку действия таких ограничений; по условности их установления; по признаку платности установления ограничений права собственности на земельный участок.

Ключевые слова: пределы права собственности на земельный участок, ограничения права собственности на земельный участок, обременения права собственности на земельный участок, правовая природа ограничений права собственности на земельный участок, основания установления ограничений права

собственности на земельный участок, классификация ограничений прав на земельный участок, владение, пользование, распоряжение, право собственности, земельный участок.

SUMMARY

Totska K. M. Restrictions on the ownership right to a land plot: civil law aspect. – The manuscript.

The thesis stands for a degree of Candidate of Sciences in Law (PhD), speciality 12.00.03 – civil law and civil process; family law; international private law. – V. N. Karazin Kharkiv National University. – Kharkiv, 2015.

The present thesis is a comprehensive research into restrictions on the ownership rights to a land plot pursuant to civil law of Ukraine. Land plot is treated in this thesis as an object of ownership right within the civil law perspective. The thesis establishes that the land plot falls under the legal definition of a thing (an item of the material world with respect thereto civil rights and obligations may arise – Article 179 of the Civil Code of Ukraine) and the definition of property (a separate thing, a set of things, as well as property rights and obligations – Article 190 of the Civil Code of Ukraine).

It distinguishes the notions of “the limits of the ownership right to a land plot” and “restrictions on the ownership right to a land plot”. It has been established that limits and restrictions of the ownership right to a land plot have certain features in common (e.g. designed to make the use of the right by a subject more difficult) and those that are different.

In order to define the restrictions to the ownership right to a land plot we have established a number of features peculiar to the restrictions on the ownership right to a land plot: 1) they constitute an element of a legal regulation mechanism; 2) they have a special regime for the use of land plots (or parts thereof); 3) they are established regardless of the target use of the land plot and the grounds for it being in the owner's possession; 4) they are designed to protect the rights and interests of the owner of the land plot, other individuals and the public in general; 5) they result in limiting the capacity of exercising the ownership right to a land plot.

The thesis investigates the legal nature of the limits for the ownership right to a land plot, restrictions and encumbrances of this law that set the legal framework for the scope of the law and the subject's obligations.

It defines the content of the limits and restrictions on the ownership right to a land plot consisting of injunctions, the owner's obligations to take active actions, follow permits and regulations. The content of encumbrances on the ownership right to a land plot includes the rights of other individuals to a specific object, different from the fundamental property law (individual encumbrances) and injunctions (public encumbrances). It has been established that encumbrances may be initiated on individual grounds (encumbrances as property law rights to an item in somebody else's ownership, encumbrances imposed from mandatory legal relations) as well as public grounds (encumbrances imposed regardless of the owner's will in administrative or court order and that do not directly reflect the interests of individual subjects).

The author presents her original classification for restrictions on ownership rights to a land plot based on the following criteria: the branch of law that a norm imposing the restrictions on ownership right to a land plot belongs to; the status of an individual as a subject of private property law; the determination of the interest protected by law for the subjects of ownership right to a land plot; the mechanisms of legal regulation for restrictions on rights to a land plot (the character of restrictions); the grounds for restrictions on the rights to a land plot and the subjects that impose them; the territorial origin of restrictions on ownership right to a land plot; the validity period for these restrictions; the conditions they are imposed on; paid basis for imposing restrictions on the ownership right to a land plot.

Key words: limits on the ownership right to a land plot, restrictions on the ownership right to a land plot, encumbrances on the ownership right to a land plot, the legal nature of restrictions on the ownership right to a land plot, the grounds for imposing restrictions on the ownership right to a land plot, classification of restrictions on the rights to a land plot, possession, use, disposal, ownership right, land plot.