

*Федчишин Д. В.,**кандидат юридичних наук,**докторант**Запорізького національного університету*

## ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ РІЗНИХ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

**Анотація.** У статті розглядаються питання, пов'язані з обмеженнями під час здійснення права власності на земельні ділянки різних категорій земель. Проаналізовано підходи, які містяться в науці земельного права щодо поняття «правовий режим земель». Автором акцентовано увагу на понятті «суб'єктивне право власності на землю» та його ознаках і змісті. Розглянуто особливості обмежень під час здійснення права власності, які встановлені щодо кожної з категорій земель.

**Ключові слова:** здійснення прав на землю, суб'єктивне право власності на землю, цільове призначення земельної ділянки, обмеження права власності на землю, правовий режим земель.

**Постановка проблеми.** Земельним кодексом України (далі – ЗК України) визначається забезпечення раціонального використання та охорони земель як одне із завдань земельного законодавства (ч. 2 ст. 4, ст. 163, 182). Саме для цього законодавець установлює певні обмеження під час використання земельних ділянок їхніми власниками. Такі обмеження полягають у дотриманні вимог відповідної поведінки під час здійснення права власності на землю і є обов'язковими для всіх без винятку власників земельних ділянок. Саме тому наукове дослідження обмежень під час здійснення своїх прав землевласниками має як теоретичне, так і практичне значення. Це зумовлено можливістю більш детального вивчення меж здійснення таких прав.

Проблемами обмежень під час здійснення прав на землю не лише землевласниками, а й землекористувачами цікавилася значна кількість дослідників, серед яких: В.І. Андрейцев, О.Г. Бондар, І.І. Каракаш, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, Т.С. Харитоновна, М.В. Шульга та ін. Проте певні аспекти зазначеної проблематики залишаються недостатньо дослідженими.

**Мета статті** – проаналізувати особливості обмежень під час здійснення права власності на земельні ділянки кожної з категорій земель України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Кожна категорія земель має особливий правовий режим. Слід зазначити, що основна характеристика правового режиму землі тієї чи іншої категорії пов'язана із встановленням правил її використання. Більш того, враховуючи пріоритетний характер землі як основи життєдіяльності народу, правовий режим земельних ділянок визначається властивостями землі як природного ресурсу. Він має значну специфіку, оскільки земля є обмеженим, незамінним, а тому цінним ресурсом.

Особливості правового режиму земель певних категорій проявляються в майнових відносинах із приводу земельних ділянок, які відносяться до земель даних категорій. Це може виражатися в обмеженні або забороні обігу земельних діля-

нок, встановленні меж здійснення прав, накладенні законом обов'язків на землекористувачів, специфіці виникнення та припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки тощо [1, с. 25].

Взагалі, варто наголосити, що категорія «правовий режим земель» відома земельно-правовій доктрині ще з радянських часів. Правовий режим земель визначався як встановлений нормами радянського права порядок можливої або належної поведінки щодо землі як об'єкта права виключної власності держави, державного управління земельним фондом, права землекористування і правової охорони, спрямований на забезпечення раціонального її використання як загальну умову праці та основний засіб виробництва в сільському господарстві. Правовий режим земель у СРСР закріплював у правовій формі основи радянського земельного ладу та юридично забезпечував розвиток суспільних земельних відносин [2, с. 346–347].

Як стверджує В.Д. Сидор, у науці земельного права термін «правовий режим» має універсальне значення для характеристики різних категорій земель, виявляючи тим самим специфіку правового регулювання, притаманну тій чи іншій категорії земель [3, с. 27]. Законодавчого визначення правового режиму земель не встановлено, а тому, виходячи з аналізу чинного земельного законодавства, В.І. Андрейцев пропонує розглядати його як встановлений нормативно-правовий порядок, який визначає поведінку суб'єктів земельних правовідносин щодо земель, земельних ділянок як щодо об'єктів права власності, управління, користування, відтворення, збереження та охорони з метою їх раціонального (економного й ефективного) використання і задоволення різноманітних потреб заінтересованих осіб, захисту їх земельних прав [4, с. 158].

На підставі аналізу поглядів сучасних науковців-представників земельного права з цього приводу, правовий режим земель можна визначити як особливий порядок правового регулювання земельних відносин, що виникають, здійснюються, змінюються і припиняються у сфері приналежності, управління, використання і охорони земель, спрямований на забезпечення раціонального використання та охорони земель в інтересах всього суспільства і конкретних землевласників та землекористувачів.

Одним з елементів правового режиму земель є право власності на землю [5, с. 13]. Воно також становить основу сучасних земельних відносин. Межі здійснення права власності на землю визначаються колом покладених на власників земельних ділянок обов'язків щодо забезпечення використання, охорони та відновлення земель. Будь-яке господарювання на землі власником здійснюється на підставі юридичного титулу права власності.

Суспільні відносини власності, будучи врегульованими нормами права, перетворюються на правовідносини. Зміст

будь-яких правовідносин, як відомо, складають суб'єктивні права та обов'язки. Структуру змісту правовідносин власності можна представити в такому вигляді:

1) суб'єктивне право власності, яке включає в себе такі елементи:

– право на власні дії (право здійснювати своє право власності на власний розсуд);

– право вимагати від інших суб'єктів земельних відносин не втручатись у справи власника та не створювати перешкод під час здійснення його права;

– право звернутися до суду або іншого уповноваженого органу за захистом свого порушеного чи оспорюваного права власності;

2) юридичний обов'язок усіх інших осіб (не власників) – утримуватися від впливу на річ без волі на то самого власника, тобто ставлення до речі як до чужої.

Суб'єктивному праву власності властиві такі ознаки:

1) речовий характер – власник має можливість задовольнити свій інтерес за допомогою власних дій та немає необхідності для цього звертатися за допомогою третіх осіб;

2) абсолютний характер права власності, що означає, що уповноваженій особі-власнику протистойть невизначене коло осіб-невласників, які несуть пасивний обов'язок утримуватися від порушення цього права, а у випадку такого порушення міри захисту можуть бути застосовані до будь-якого порушника;

3) безстроковий характер, що означає, що право власності певного суб'єкта існує до того моменту, поки не настане юридичний факт, що припиняє його;

4) непорушність права власності означає, що ніхто не може бути позбавлений належних їм на праві власності об'єктів, крім випадків, прямо встановлених законом;

5) еластичність права власності означає поновлення належного власникові права в повному обсязі після припинення обставин, які його обмежували [6, с. 45–46].

Здійснення права власності на земельну ділянку відбувається в порядку, встановленому законом. Законодавець встановлює межі, в яких має здійснюватися право власності. При цьому обмеження права власності завжди є чітко визначеними законом. Заборони та обмеження щодо здійснення права власності на земельну ділянку мають бути встановлені в інтересах усіх та кожного.

Під час здійснення права власності на земельну ділянку власник використовує її на власний розсуд, але обов'язково з урахуванням цільового призначення, тобто встановленого законодавством порядку, умов, меж використання земель згідно з їхніми категоріями, які мають свій особливий правовий режим. Як слушно стверджує О.Г. Бондар, цільове призначення земельної ділянки виступає обмеженням правомочності власника, оскільки окремі категорії земель або їх частина перебувають під особливою охороною держави та належать до виключної власності Українського народу (суспільне надбання) [7, с. 11].

Крім того, на увагу заслуговує висловлена в земельно-правовій літературі думка про те, що здійснення прав на земельну ділянку обмежено існуванням конкретних обставин (обмежень), які фактично в сукупності визначають межі можливої реалізації цих прав. Зокрема, обґрунтовуються положення про те, що існують спеціальні нормативні обмеження здійснення прав на землю, що обумовлені окремими категоріями та вида-

ми земель [8, с. 13]. Також звертається увага, що нормативні обмеження безпосередньо впливають із приписів законодавства нормативного характеру і характеризуються такими ознаками, як: 1) імперативність, порядок встановлення; 2) поширення дії на всі або достатньо широке коло відносин; 3) відображають публічний інтерес; виникають незалежно від волі суб'єкта; 4) не підлягають спеціальній ресстрації. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають із 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 називається вимога використання земельних ділянок за цільовим призначенням [9]. Із зазначеною думкою не можна не погодитись.

На підставі аналізу земельного законодавства слід розглянути ті правові обмеження, які впливають на здійснення права власності на земельні ділянки різних категорій земель під час їх використання за цільовим призначенням. Цільове призначення визначає порядок здійснення права власності на землі та встановлює заборони щодо певних видів діяльності.

В першу чергу варто приділити увагу землям сільськогосподарського призначення, які займають домінуюче місце серед категорій земель України. Земельним законодавством встановлюється пріоритет даних земель у порівнянні з усіма іншими категоріями земель. Однак земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їхніми власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 ЗК України. Під час здійснення права власності на ці землі встановлюються обмеження діяльності щодо: вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; розорювання сіножатей, пасовищ; використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно-забруднених земельних ділянок; необґрунтовано інтенсивного використання земель (ч. 3 ст. 37 ЗУ «Про охорону земель»). Крім того, стосовно земель сільськогосподарського призначення існують обмеження щодо можливості володіння такими земельними ділянками на праві власності. Так, відповідно до ст. 22 ЗК України, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Також як обмеження під час здійснення права власності на землі сільськогосподарського призначення можна розглядати мораторій на продаж цих земель.

Поряд із землями сільськогосподарського призначення ЗК України в складі земель України виокремлює як самостійну категорію земель землі житлової та громадської забудови (ст. 19). Ці землі використовуються як просторово-операційний базис для здійснення забудови в населених пунктах, а тому відносно них також існують обмеження під час здійснення права власності. Так, землі забудови повинні використовуватися згідно з генеральним планом населеного пункту та іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з урахуванням будівельних норм, державних стандартів і правил.

Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є домінуючою категорією земель серед земель, що особливо охороняються. До зазначених земель відносяться ділянки суші та водного простору з природними комплек-

сами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Законом забороняється будь-яка діяльність, що суперечить цільовому призначенню цих земель або створює небезпеку негативного впливу людини на об'єкти природно-заповідного фонду.

В межах даної категорії земель існують також землі іншого природоохоронного призначення, до яких належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність. Відносно зазначених земельних ділянок або їх частин можуть бути встановлені обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором, яке підлягає обов'язковій державній реєстрації згідно з вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Крім того, такі землі визнаються об'єктами комплексної охорони. На них закон забороняє здійснення будь-якої діяльності, яка негативно впливає або може впливати на стан природних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням (ст. 6 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

В юридичній літературі окрім земель природно-заповідного фонду до складу земель, які виокремлюються в окремі категорії та особливо охороняються, відносять землі оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [10, с. 122]. Статтею 162 ЗК України встановлено, що названі землі підлягають особливій охороні, оскільки необхідно забезпечувати збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічних цінностей природних і набутих якостей земель.

Стосовно використання зазначених категорій земель, що особливо охороняються, також встановлюються певні обмеження. Зокрема, 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. Використання цих земель здійснюється в порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту з дотриманням вимог Закону України «Про курорти», а також приписів ЗК України.

Згідно зі ст. 52 ЗК України, на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. Зокрема, в межах цих земель забороняється: зміна природного ландшафту; скидання зворотних вод; несанкціоноване розміщення відходів; шумове забруднення тощо.

Землі історико-культурного призначення також підлягають особливій охороні, яка спрямована на: 1) забезпечення особливостей використання та збереження цих земель; 2) забезпечення правового впливу на поведінку учасників земельних відносин, об'єктом яких є землі історико-культурного призначення; 3) досягнення мети державної політики особливої охорони цих земель, яка визначається системою заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер [11, с. 6]. Також на власників земельних ділянок розглядуваної категорії покладається обов'язок забезпечувати збереженість об'єкту культурної спадщини, розташованого на землях, якими вони володіють, та укладати з органами охорони культурної спадщини охоронні договори в порядку, затвердженому по-

становою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 року № 1768. Таким договором встановлюється режим використання та охорони конкретної земельної ділянки історико-культурного призначення. Також, відповідно до ст. 12 Закону України «Про охорону культурної спадщини», власники зобов'язані забезпечувати вільний доступ до пам'яток культури з метою їх екскурсійного відвідування.

Як слушно зазначає М.В. Шульга, землям, які особливо охороняються, притаманний обмежувальний режим використання. На думку науковця, це фактично свідчить про те, що законодавець віддає пріоритет саме охороні даних земель, встановлюючи певні обмеження щодо їх використання [10, с. 127].

Законодавством також встановлюються певні обмеження під час здійснення права власності на землі лісогосподарського призначення. Зокрема, відповідно до ст. ст. 19–21 Лісового кодексу України власники земельних ділянок лісогосподарського призначення зобов'язані здійснювати комплекс заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів. Також на законодавчому рівні існує обмеження щодо перебування земель лісогосподарського призначення у приватній власності іноземців та осіб без громадянства. У разі отримання ними в спадщину лісів на них покладається обов'язок відчуження земельних ділянок під цими лісами протягом 1 року (ч. 2 ст. 13 Лісового кодексу України).

Здійснення права власності на землі водного фонду також нерозривно пов'язано з певними обмеженнями, які мають природоохоронний характер, адже зазначені землі повинні забезпечувати охорону водних об'єктів від забруднення, засмічення та для збереження їх водності. Зокрема, статтями 61 та 62 ЗК України встановлені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм і на островах та у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах.

Деякі обмеження існують під час здійснення права власності на землі промисловості, транспорту зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Зокрема, в межах охоронних зон магістральних трубопроводів, які належать до земель транспорту, заборонено споруджувати житлові, громадські та дачні будинки (в межах охоронних зон магістральних трубопроводів); розміщувати автозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів; влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію; розміщувати стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей; будувати огорожі для відокремлення приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників тощо; зберігати сіно і солому, розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки тощо (п. 11 Правил охорони магістральних трубопроводів). Обмеження щодо розташування житлових і громадських будівель, майданчиків для стоянки і зупинки всіх видів транспорту, підприємств з обслуговування автомобілів, сховищ нафти, нафтопродуктів та інших пожежонебезпечних речовин (ст. 32 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів») передбачені і для використання земельних ділянок у межах санітарно-захисних зон електричних мереж, що є землями енергетики. Більш того, в межах охоронних зон об'єктів енергетики забороняється: будувати житлові будинки, будинки

громадського призначення; розміщати споруди іншого призначення на меншій відстані від елементів електричних мереж, ніж встановлено нормами; складати будь-які матеріали, розпалювати вогнища, влаштовувати звалища; саджати дерева, крім кущів та саджанців з висотою перспективного росту не більше двох метрів; розташовувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів; влаштовувати спортивні майданчики для ігор, зупинки громадського транспорту тощо.

**Висновки.** Законодавчі обмеження здійснення права власності на земельні ділянки під час їх використання покликані відігравати одне із провідних значень у забезпеченні дотримання (збереження) цільового призначення земель. Такі обмеження щодо здійснення права власності на земельну ділянку існують відносно кожної категорії земель України. Обмеження права власності, встановлені законодавцем, мають належним чином співвідноситись із принципом непорушності права власності. Допустимість обмежень права власності повинна пояснюватись соціальною функцією власності, яка полягає в установленні балансу інтересів власника та суспільства, а її реалізація відбувається шляхом законодавчого закріплення системи способів обмеження повноважень власника під час здійснення прав на його земельну ділянку.

#### *Література:*

1. Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс. ... канд. юр. наук: 12.00.03. Самара, 2004. 214 с.
2. Общая теория советского земельного права / отв. ред. чл.-кор. АН СССР д.ю.н. Г.А. Аксенов, д.ю.н. И.А. Иконичкая, д.ю.н. Н.П. Краснов. Москва, Наука, 1983. С. 346–347.
3. Сидор В.Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України. Адвокат. 2010. 8 (119). С. 27–31.
4. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. К., Знання, 2005. 445 с.
5. Земельне право: підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / за ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. К., Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 424 с.
6. Головня І.Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2015. 230 с.
7. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.06. К., 2005. 20 с.

8. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.06. К., 2008. 19 с.
9. Мироненко І.В. Види обмежень права власності на землю. URL: [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/apvchzu/2008\\_20/authors/myronenko.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/apvchzu/2008_20/authors/myronenko.pdf)
10. Шульга М.В. Науково-теоретичний аналіз правових режимів категорій земель, окрім земель сільськогосподарського призначення. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природо-ресурсних відносин в Україні: колективна монографія. Одеса, Видавничий дім «Гельветика». 2018. 722 с.
11. Донець О.В. Правовий режим земель історико-культурного призначення: автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.06. Харків, 2010. 21 с.

#### **Федчишин Д. В. Ограничения при осуществлении права собственности на земельный участок разных категорий земель**

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы, связанные с ограничениями при осуществлении права собственности на земельные участки различных категорий земель. Проанализированы подходы, содержащиеся в науке земельного права относительно понятия «правовой режим земель». Автором акцентировано внимание на понятии «субъективное право собственности на землю», его признаках и содержании. Рассмотрены особенности ограничений при осуществлении права собственности, установленных по каждой из категорий земель.

**Ключевые слова:** осуществление прав на землю, субъективное право собственности на землю, целевое назначение земельного участка, ограничение права собственности на землю, правовой режим земель.

#### **Fedchyshyn D. Restrictions on the ownership rights to land plots of various categories of land**

**Summary.** The article deals with issues related to restrictions on the exercise of ownership of land plots of various categories of land. The approaches which are contained in the science of land law concerning the concept of «legal regime of lands» are analyzed. The author focuses attention on the concept of «subjective right to ownership of land» and its features and content. The peculiarities of restrictions in the exercise of property rights, established for each category of land, are considered.

**Key words:** exercising of rights to land, subjective right of ownership to land, intended purpose of the land plot, restriction of the right to ownership of land, legal regime of lands.