

Тетяна Харитонова, к. ю. н.

Національний університет «Одеська юридична академія», Україна

ПРАВА НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У КОНТЕКСТІ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Tetiana Kharytonova, PhD in Law

National university «Odesa Law Academy», Ukraine

THE RIGHT TO OTHER PEOPLE'S LAND IN THE CONTEXT OF RESTRICTIONS AND LIMITATIONS OF PROPERTY RIGHTS

The article explores the issue of determining what is the right to other people's land: limitation or burden the property rights on land, on which such rights are established. Because of the lack of a clear delineation of these categories in the legal regulations there is confusion, and, as a result, inconsistencies and lack of standards. There is no unanimous opinion among scholars. In order to study this problem was held the analysis of scientific developments and applicable legal regulations of civil and land legislation on the issue of inclusion of easement, emphyteusis and superficies to the restrictions or encumbrances of property rights on land. Concluded that civil law and land law sciences and legislation mixed the studied categories that have a negative impact for its understanding and practical application.

Key words: right to other people's land, restriction, limitation, easement, emphyteusis, superficies.

Дослідження категорії прав на чужі речі і, зокрема, на чужі земельні ділянки, у контексті співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження» права власності, є необхідним. Проблема полягає в тому, що й досі у науковій літературі не склалося єдиної точки зору щодо визначення того, чим є права на чужі речі: обмеженням чи обтяженням права власності. Зазначена неузгодженість призводить до плутанини і у нормативно-правових актах, що регулюють відповідні відносини.

До визначення обмежень та обтяжень права власності зверталися як науковці з цивільного, так і земельного права, що підкреслює значимість цих категорій, оскільки виникнення прав на чужі земельні ділянки (сервітут, емфітевзис та суперфіцій) регулюється і Земельним, і Цивільним кодексами України.

Серед науковців, які зверталися в тій, чи іншій мірі до зазначеної проблематики слід назвати: В.І. Андрейцева, Д.В. Бусуйок, В.К. Гуревського, В.П. Камишанського, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, О.В. Розгон, В.Д. Сидор, М.В. Шульгу та інших, але характерним є протилежність позицій у дослідженнях із зазначеного питання.

Метою цієї статті є аналіз наукових досліджень та норм чинного законодавства з питання віднесення прав на чужі земельні ділянки до обмежень або обтяжень права власності на земельну ділянку, щодо якої встановлюються зазначені права.

Як зазначається у науковій літературі, право власності як найбільш абсолютне речове право тим не менш не надає власникові безмежних за обсягом можливостей діяти на власний розсуд. Як завжди, так і нині право власності обмежується шляхом запровадження адекватних правових механізмів його регулювання. У законодавстві і правовій науці відносно права власності йдеться про його межі та обмеження. При цьому виникає питання про тотожність або відмінність цих понять¹, а також про співвідношення понять «обмеження» та «обтяження».

Аналіз існуючих з цього приводу точок зору, а також положень нормативно-правових актів,

¹ Розгон, О.В. (2005). *Межі та обмеження права власності*: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Національна юрид. академ. України ім. Ярослава Мудрого, Харків, 34.

що оперують зазначеними поняттями «обмеження» та «обтяження» дозволяє зробити висновок про те, що: 1) або поєднують обмеження з обтяженнями, не вбачаючи між ними різниці. Так, В.П. Камышанський, розмежовуючи межі та обмеження, до останніх відносить передбачені законом права третіх осіб на майно власника, в тому числі сервітути¹ тощо, тобто не бачить відмінностей між обмеженнями та обтяженнями; 2) або міняють їх місцями (як це має місце в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та в Законі України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».

Зокрема, ознайомлення з текстом норм Закону України від 01.07.2004 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дає підстави для висновку про тотожність обмежень та обтяжень права власності на таке майно, які розуміються як обмеження або заборони розпоряджатися ним, установлені відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом. У той же час в цьому Законі виокремлювалися обмеження права власності (шляхом встановлення інших речових прав на майно власника) та обтяження (заборона відчуження, арешт).

У новій редакції зазначеного Закону від 13.05.2014 року дається визначення обтяження, згідно з яким обтяження - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів (ст. 2).

Дещо інакше розуміються обтяження в Законі України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», яким, по-перше, обтяженням визнається право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виникнення прав і обов'язків щодо рухомого майна. По-друге, встановлено два види обтяження: публічні та приватні. Відповідно публічними є обтяження рухомого майна на підставі закону або рішення суду, приватні обтяження можуть бути забезпечувальними та іншими договірними.

Таким чином, врегульовуються як обтяження права обтяжувача не на все, а лише на рухоме майно боржника (ст. 3); по-друге, забезпечувальними обтяженнями в цьому Законі називаються застава та притримання рухомого майна (ст. 21), а іншими договірними обтяженнями - передача рухомого майна повіреному або комісіонеру згідно з договором доручення або з договором комісії, а також наймачеві, управителеві, купівля-продаж рухомого майна з правом або зобов'язанням зворотного викупу та ін. (ст. 34).

І хоча положення даного закону не мають значення для регулювання прав на чужу земельну ділянку, оскільки вона є нерухомою річчю, саме ставлення законодавця до визначення поняття та змісту такої категорії, як «обтяження» є цікавим. На нашу думку, незалежно від сфери застосування, однакові категорії мають тлумачитися однаково і відображати сутність даного правового явища незалежно від сфери застосування.

Зовсім вже інакше визначаються обмеження у ст. 111 Земельного кодексу України стосовно прав на земельну ділянку, в якій зазначається, що це право може бути обмежено законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду. Можуть бути встановлені наступні обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку².

Таким чином, слід констатувати ту обставину, що в українському законодавстві обмеження і обтяження принципово не розмежовуються. Крім того, ці поняття в різних нормативних актах вживаються у різному значенні; до того ж, вживання обмежень та обтяжень ставиться в залежність

¹ Камышанский, В.П. (2000). *Право собственности: пределы и ограничения*. Москва: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 138.

² *Земельний кодекс 2001* (Верховна Рада України). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. <<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>>.

від класифікації речей на рухомі та нерухомі. Обмеження встановлюються згідно із зазначеними законами щодо нерухомих речей, а обтяження – щодо рухомих.

Вже згадувана стаття 111 Земельного кодексу України (п. 3-5) також намагається провести розподіл на обмеження та обтяження відносно їх державної реєстрації, або, скоріше, органу, який проводить таку реєстрацію. Так, «обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом, а обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру»¹.

Слід звернути увагу ще на один цікавий момент, це положення ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яке зазначає, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Відповідь, що саме цей Закон відносить до речових прав, а що до обтяжень, можна знайти у ч. 2 ст. 4 Закону, де зазначено, що «речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтею 4-1 цього Закону». Передбачені ст. 4-1 Закону виключення стосуються земель державної та комунальної власності.

Таким чином, можна зробити висновок, що права на чужі земельні ділянки виступають тут, як речові права, оминаючи термін «обтяження».

У науковій літературі можна побачити інший підхід. Зокрема, науковці звертали увагу на такі підходи законодавця до обтяжень права власності:

- їх існування зумовлено укладенням власником різних договорів, внаслідок яких його річ опиняється у іншої особи, що здійснює користування нею. Це - договори доручення, комісії, найму, управління майном власника. Тому обтяження розуміється як неможливість для власника користуватися своєю річчю;

- обтяження іноді пов'язуються не просто з фактом укладення відповідного договору, виконання якого потребує передання власником речі у користування іншій особі, а й встановленням способу забезпечення належного виконання (застава, притримання рухомого майна);

- Закон не послідовно вказує в одному випадку на виникнення обтяжень внаслідок застави майна власника, а в іншому – накладення заборони на його відчуження, що, як відомо, є різними юридичними фактами;

- обтяження пропонується поділяти на ті, що виникли внаслідок: а) нормального здійснення

¹ *Земельний кодекс 2001* (Верховна Рада України). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. <<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>>.

власником своєї правомочності по розпорядженню майном шляхом укладення тих чи інших договорів - договірні обтяження; б) забезпечення зобов'язань (забезпечувальні обтяження), які також розглядаються як різновид договірних обтяжень (ст. 4 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»); в) порушень зобов'язань (арешт); а також г) специфічної підстави, яку можна назвати використанням свого права або виконанням обов'язку, передбаченого договором (купівля-продаж рухомого майна з правом або зобов'язанням зворотного викупу). За іншою підставою обтяження поділяються на приватні, встановлені на підставі договору та публічні, які виникають відповідно до закону або рішення суду;

- обтяження можуть відбиватися на праві як користування, так і розпоряджання річю власником. Але в обох випадках їх встановлення приводить до неможливості для власника їх здійснення.

Такий підхід є не просто суперечливим, а й передусім непродуманим. Складається враження, що законодавець не визначився з сутністю понять обмежень та обтяжень до того, як надавати їм нормативно-правове регулювання¹.

Наведемо, ще деякі позиції науковців щодо досліджуваної проблематики. Наприклад, я якості різновиду обмеження розуміє обтяження права власності Д.В. Бусуйок. Так, вона розрізняє загальні обмеження та спеціальні обмеження. Під загальними обмеженнями прав на землю, на думку авторки, варто розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей в рівній мірі.

Стосовно спеціальних обмежень прав на землю, то на її думку, під ними варто розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей в нерівній мірі, вибірково. Зокрема, до спеціальних обмежень прав на землю вона відносить: а) обмеження прав на землю, обумовлені особливостями правового статусу окремих категорій суб'єктів прав на землю (іноземні громадяни, особи без громадянства). Так, правоздатність іноземних громадян та осіб без громадянства набувати у власність земельні ділянки обмежується категоріями земель; б) обмеження прав на землю, обумовлені встановленням прав інших осіб на земельну ділянку, надану у власність чи користування особі, права якої обмежуються. Наприклад, обмеження прав на землю, викликані встановленням земельних сервітутів, поширюються виключно на власників та користувачів тих земельних ділянок, по відношенню до яких встановлено земельний сервітут. Разом з тим, обмеження прав на землю, що впливають зі встановленого земельного сервітуту, не поширюються на інших власників та користувачів земельних ділянок... Отже, обтяження прав на землю є різновидом обмежень прав на землю.²

На думку О.В. Розгон, обмеження та обтяження права власності є схожими правовими категоріями, оскільки: а) стосуються суб'єктивного права власності; б) звужують можливості власника щодо здійснення своїх повноважень на власний розсуд; в) почасти збігаються підстави їх встановлення, однією з яких є насамперед договір. Тому слід погодитися з позицією російських правників, згідно з якою за юридичним значенням, формою та наслідками встановлення їх можна прирівняти одне до другого³.

Проте вони мають і розбіжності, для виявлення яких слід виходити з сутності цих понять. Сутність обтяжень має визначатися самим терміном «обтяження» як додатковим тягарем для власника, з яким він мусить рахуватися. Відтак, ними є такі ускладнення для нього, які залежні від його права і являють собою додаткові права інших осіб на його річ. Наприклад, додатковим тягарем будуть сервітут, права наймача (орендаря), управителя його майном, комісонера тощо. При тих чи інших обтяженнях права власності власник може здійснювати всі свої правомочності, але враховуючи права інших осіб на його майно. Наприклад, при сервітуті він може і володіти, і користуватися, і розпоряджатися ним. Деяко по-іншому це питання врегульоване в ч. 2 ст. 414 ЦК стосовно суперфіцію: власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. З цього автор робить висновок, що за відсутності

¹ Розгон, О.В. (2005). *Межі та обмеження права власності*: дис. ...канд..юрид.наук: 12.00.03.

Національна юрид.академ. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 38, 39.

² Бусуйок, Д.В. (2005). *Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні*: дис....канд.юрид.наук. 12.00.06, Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 29, 34.

³ Аккуратов, И.Ю., Коршунов, Н.М., Хорев, А.А. (2000). К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности. *Государство и право*, 10, 68-72.

такого позначення в договорі власник земельної ділянки права на користування нею не зберігає. Право на розпорядження своїм майном залишається за власником без застережень¹.

Тобто на право власності в цьому разі не впливають певні особи, які наділені відповідними правами відносно майна власника.

Таким чином, можна зробити наступні висновки: 1) в цивілістичній, земельній науці та відповідному законодавстві відбулося змішування, по-перше, меж та обмежень права власності, а по-друге, обмежень та обтяжень права власності. Але переважним є висновок, що обмеження права власності стосуються насамперед заборони розпорядження ним, а обтяження – користування й розпорядження; 2) науковці розглядають права на чужу земельну ділянку, як: а). речове право на чуже майно; б). обмеження земельної ділянки; в). обтяження земельної ділянки; г). і обмеження, і обтяження земельної ділянки. Що стосується законодавства, то чітку позицію займає лише законодавство про державну реєстрацію прав на чужі земельні ділянки, яке відносить такі права до речових.

Така невизначеність у літературі та законодавстві негативно впливає на розуміння сутності прав на чужі земельні ділянки та призводить до їх ігнорування у практичному застосуванні.

References

1. Akkuratov, I. Ju., Korshunov, N. M., Khorev, A. A. (2000). К вопросу об оградительных и обременительных правах собственности. *Gosudarstvo i pravo*, 10, 68-72.
2. Busujok, D. V. (2005). *Pravove reguljuvanja obmezhen' prav na zemlju v Ukraini*: dis...kand.jurid.nauk. 12.00.06, Nacional'na akademija nauk Ukraini, Institut derzhavi i prava im. V.M. Korec'kogo. Kiiv.
3. *Zemel'nij kodeks 2001* (Verkhovna Rada Ukraini). *Oficijnij sajt Verkhovnoi Radi Ukraini*. <<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>>.
4. Kamyshanskij, V. P. (2000). *Pravo sobstvennosti: predely i ogranichenija*. Moskva: JUNITI-DANA, Zakon i pravo.
5. Rozgon, O. V. (2005). *Mezhi ta obmezhenija prava vlasnosti*: dis. ...kand..jurid.nauk: 12.00.03. Nacional'na jurid.akadem. Ukraini im. Jaroslava Mudrogo. Kharkiv.

¹ Розгон, О.В. (2005). *Межі та обмеження права власності*: дис. ...канд..юрид.наук: 12.00.03. Національна юрид.академ. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 40.