

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Студентки 2 курсу, 9м групи,
спеціальності 081 «Право»

Овчар Марина

спеціалізації
«Цивільне право і процес»
Науковий керівник
кандидат юридичних наук
професор
Гарант освітньої програми
доктор юридичних наук

Володимирівна

Фурса Євген
Іванович
Примак Володимир
Дмитрович

Київ 2018

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ	
1.1. Виникнення та поняття права власності.....	8
1.2. Поняття обмеження та обтяження права власності.....	16
1.3. Особливості встановлення обмеження та обтяження права власності.....	24
РОЗДІЛ 2. ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ	
2.1. Обмеження права власності на підставі закону.....	32
2.2. Обмеження права власності на підставі судового рішення або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб.....	41
2.3. Окремі аспекти обтяження права власності.....	52
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ	
3.1. Обмеження права власності на земельну ділянку.....	61
3.2. Речові права на земельну ділянку.....	69
3.3. Спільна сумісна і часткова власність на земельну ділянку.....	80
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	88
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	93

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЦК – Цивільний кодекс України

КУ – Конституція України

ЗК – Земельний кодекс України

ЗУ – Закон України

КПК – Кримінальний процесуальний кодекс України

ГПК – Господарський процесуальний кодекс України

ЦПК – Цивільний процесуальний кодекс України

ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини

ВСТУП

Актуальність. Право власності вважається основоположним правом людини майже в усьому світі ще з давних давен та буде таким і далі. Численні дослідження в галузі права та юриспруденції зосереджені на праві власності як найбільш важливому інституті цивільного права. Право власності лежить в основі людського буття, а питання про власність відповідно до цього є фундаментальним у розвитку любого суспільства. Сьогодні фахівці цивільного права визнають, що власність є сутністю цивільно-правових відносин, звідки виникають і розвиваються інші відносини, що належать до різних галузей права.

Правове врегулювання відносин власності обумовило утворення інституту права власності, за допомогою якого утверджується панування власника над належними йому речами і його повноваження. У цілому право власності – це свобода власника на власний розсуд здійснювати всі можливі правомочності щодо свого майна (речі). Воно є «основоположним інститутом, що далеко виходить за межі будь-якої галузі права». Тому право власності у будь-якому суспільстві завжди було основою побудови всіх інших правовідносин незалежно від історичних, економічних, політичних, правових та інших соціальних умов, за яких вони виникали [106, с. 60]. По суті, це соціальні відносини, а саме стосунки між людьми стосовно власних речей, чи це дари природи або продукти людської праці. Власність займає центральне місце в кожному правовому порядку. Не зважаючи на те, що основні права особи не можуть бути обмеженими або обтяженими, а право власності слід віднести до одного з них, воно в цей перелік не входить. В багатьох конституціях, як і в Конституції України чітко записано, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. І в той же час, держава залишає можливість обмеження або обтяження цього права, а також вважає допустимим позбавляти права власності (ч. 4 ст. 41 Конституції України).

Право власності є дуже важливою темою в кожній країні. Людина по своїй природі хоче захистити своє, а для цього потрібно, в першу чергу, знати від чого захищати свою власність. Майже в кожній країні є правові норми, які зазначають, що право власності може бути обмеженим або обтяженим різними способами. Тому для більш точного розуміння права власності і можливості його легального обмеження або обтяження потрібно дослідити механізми цих правових явищ. Отже, вищезазначене формує актуальність теми випускної кваліфікаційної роботи.

Метою дослідження є аналіз та визначення обмеження та обтяження права власності.

Для досягнення мети були поставлені наступні **завдання дослідження**:

- дослідити становлення права власності;
- проаналізувати та вивчити поняття права власності;
- проаналізувати та визначити поняття обмеження та обтяження права власності;
- дослідити встановлення обмеження та обтяження права власності;
- з'ясувати види обмежень та обтяжень права власності;
- дослідити встановлення обмежень та обтяжень права власності на земельну ділянку.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають при здійсненні права власності.

Предметом дослідження є обмеження та обтяження права власності.

Методи дослідження. Методологічною основою випускної кваліфікаційної роботи є діалектичний метод, який дозволив пізнати процес формування таких юридичних явищ, як обмеження та обтяження права власності, виявити їх сутність та способи практичного застосування.

Із загальнонаукових методів використовувалися системний, структурно-функціональний, історичний. Застосування системного та

структурно-функціонального методів дозволило визначити структуру права власності, визначити поняття права власності, обмеження та обтяження права власності, а також надало можливість визначити види обмеження та обтяження права власності. Використання історичного методу дозволило дослідити становлення права власності.

Із спеціально-юридичних методів застосовано догматичний та порівняльно-правовий. Догматичний метод дозволив з'ясувати в окремих випадках логіку законодавця, закладену у конкретних правових нормах, що пов'язані з обмеженням та обтяженням права власності. За допомогою порівняльно-правового метода було зіставлено поняття обмеження та обтяження права власності в Україні та інших країнах. У процесі дослідження використовувалися також інші методи наукового пізнання.

Наукова новизна дослідження полягає в комплексному науковому дослідженні обмежень та обтяжень права власності, в результаті якого сформульовано низку нових положень, висновків і пропозицій. Зокрема визначено поняття «обмеження» та «обтяження» права власності. Також було встановлено перелік обмежень та обтяжень права власності. Доведено доцільність закріплення в Цивільному кодексі та Законі України «Про оренду землі» єдиного визначення договору оренди земельної ділянки.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Особливості обмеження та обтяження права власності», що опублікована у збірнику наукових статей «Правове забезпечення підприємницької діяльності». – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018.

Практичне значення отриманих результатів. Матеріали випускного кваліфікаційного роботи можуть бути використані в процесі викладання «Цивільного права», «Актуальні проблеми цивільного права» та у науково-дослідній роботі, а також у наступній практичній діяльності.

Структура роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, які включають в себе дев'ять підрозділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел.

Повний обсяг роботи становить 104 сторінок, із яких основна частина роботи займає 92 сторінок. Список використаних джерел складається з 116 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

1.1. Виникнення та поняття права власності

Категорії власності і права власності є одними із найдавніших юридичних понять і відносяться до явищ соціальних. Право на власність лежить в основі людського буття, а питання про власність відповідно до цього є фундаментальними у розвитку будь-якого суспільства [81, с. 91].

Історія виникнення права власності бере свій початок з появи суспільства. Як відомо з історії, в стародавніх суспільствах, наприклад, як у ранньому римському – форми соціальної організації та владні структури все ще були відносно примітивними, режим влади та її організації переходили, спочатку від племен, сім'ї до кланів. Під час ведення сільського господарства батько використовував абсолютні повноваження над сім'єю, що стало справжнім походженням римської системи права власності. Пізніше права батька (*paterfamilias*) були розбиті на кілька концепцій, оскільки влада була на різні об'єкти: влада над дружиною називалася *manus*; влада над його сином називалася *patria potestas*; влада над рабами називалася *dominica potestas*; влада над товарами називалася *dominium*. З того часу *dominium* став технічним терміном права власності, а приблизно з кінця республіканського періоду – *proprietas* [76; 90, с. 78]. Згодом термін *dominium* змінився на *dominium ex iure Quiritium*. Це означало, що власності мали тільки квірити, тобто римський народ. Це правило було скасовано так званим Кодексом Юстиніана [82, с. 52].

З територіальною експансією, зростанням населення та зміною політичного середовища, право власності (*dominium*), розвивалося з повноважень батька і спочатку обмежувалося тільки римським народом, поступово розширювалося до всіх римлян (фактично, результатом розширення римського громадянства). З класичного періоду юристи не

робили жодного розрізнення між *manipium*, *dominium*, *proprietas* та *dominium ex iure Quiritium* для позначення таких прав. Саме це можна назвати джерелом права власності.

Розподіл системи власності на державну власність та приватну власність є лише теоретичним припущенням. У історичних організаційних системах державна власність та приватна власність були лише різними ступенями, але це була система власності в римському праві. З давніх часів у Римі було кілька земель, названих «державна земля (*ager publicus*)», яка вважалася володінням міста-держави, а більша частина землі була вільно окупована громадянами [111]. Визнання того, що розподіл системи власності на державну власність та приватну є лише теоретичним припущенням може бути неправильним. По-перше, крім квіритської власності існувала ще так звана провінційна власність. Землі, набуті за межами Італії, не включалися до об'єктів квіритської власності. Вважалося, що власність на такі землі належала римському народу (*populus romanus*) або пізніше імператору (*princes*). Ті особи, які отримали відповідні наділи землі, мали лише право щодо цих земельних ділянок користуватися ними, вживати плоди та інше, а також були зобов'язані сплачувати за це податкові платежі, які називались відповідно до сенатських провінцій – поземельний податок у сенатських провінціях (*stipendium*) і поземельний податок в імператорських провінціях (*tributum*) [62, с. 161].

«Публічну» землю іноді виділяли цивільним сім'ям, яка потім ставала приватною власністю сімей. Проте деякі вважали, що рання римська приватна власність на землю включала лише будинки та двори для задоволення потреб сім'ї, решта землі належали колективу.

Система власності, яка розвинулася з повноважень батька, розглядалася не тільки як джерело правової технічної концепції «власності», а як походження приватної власності [112]. З самого початку римське право власності мало приватний характер, оскільки влада, подібна до суверенітету, яку батько здійснював з самого початку, була зосереджена навколо сім'ї як

організаційної одиниці, протилежні сторони інтересів включали інші сім'ї, а також великі організації (клани та племена, і навіть міста-держави або «держави», які розвивалися потім).

Згідно з історією, право приватної власності продовжувало своє існування в Законах XII таблиць, а потім у Кодексі Юстиніана. Закони XII таблиць – це фундаментальні римські правові принципи та практики, які були підсумовані на дванадцяти дощечках і були схожі на таблиці. Вони виконували функції кодифікованих правил, які кожен міг бачити та розуміти, як вони повинні жити. Таблиця XII мала відношення до способів набуття прав на речі та саме класифікацію речей, обмежень права власності та інше.

У Кодексі Юстиніану існувала більш повна система прав власності та пов'язаних з нею доповнень. До періоду кодифікації система прав власності в римському праві була також кодифікована в іншому вигляді. Так, до джерел права в першу чергу відносяться звичаї, можна припустити, що звичаї були першоджерелами розуміння права власності яке склалося у суспільстві на моральному рівні. Проте протягом тривалого періоду часу в догматиці права так звані «права власності» дорівнювали майже «повному пануванню над річчю», які в більшості випадків включали так звані «реальні права». Але на початку 20 століття поняття прав власності змінювалося в різних галузях права.

Є багато визначень права власності. Ще з давніх часів юристи намагалися кодифікувати все набуте до них. Римляни першими визначили право власності. Це пов'язано з тим, що економічні та майнові відносини в цей період виглядають більш консолідованими, ніж будь-коли раніше. Чим вище загальний розвиток відносин приватної власності, тим більш диференційованим і сформованим стане поняття власності та права власності. У римському праві вперше право власності піднімається до рівнів абсолютності та винятковості, надаючи абсолютну та виняткову владу власникам. Деякі римські юристи (Ульпіан, Павло) наполягали на тому, що право власності не можна зводити до переліку окремих прав. Вони вважали,

що право власності це одне, а право користування, володіння тощо – це інше. Хто має право власності не має окремих прав користування, володіння чи інших прав [90, с. 83].

Слід відмітити, що поряд з правом власності ще римські юристи вбачали володіння та речові права на чуже майно. За законами XII таблиць давність володіння щодо земельної ділянки встановлювалася в два роки, щодо всіх інших речей – в один рік [82]. У таких випадках за закінченням давності володіння передбачалося право власності на річ, якщо був факт володіння річчю певним часом. При цьому, не зовсім зрозуміло, що передбачалося під річчю або земельною ділянкою в тому сенсі, що вона мала бути безхазяйною, або бути у володінні, або належати іншому на праві власності? Адже, якщо річ була безхазяйною, то володілець міг ставитися до неї, як до своєї, як власник. В інших випадках володілець міг ставитися до речі, як чужого майна, але фактично володіти нею. Так з'являються дві категорії: володіння у вузькому сенсі слова і тримання. Володіння в вузькому сенсі (тобто факт панування, з'єднаний з наміром бути господарем) явно фіксується, наприклад, у добросовісного набувача, який не підозрював про юридичні пороки купленої речі, але також і у злодія і у скупника краденого. Просте тримання (тобто факт володіння річчю, але без наміру ставитися до неї як до своєї) присутній, наприклад, у зберігача, орендаря [49, с. 40].

Як ми знаємо річчю в давньому римі були й люди (раби та інші особи). У такому випадком до таких людей ставилася давність володіння для речей. Це акцентувалося тим, що Законом XII таблиць було визначено, що жінка, яка не бажала встановлення над собою влади чоловіка фактом строку з нею співжиття, повинна була щорічно відлучатися зі свого будинку на три ночі й таким чином переривати річну давність володіння нею [82]. В силу цього, можна розуміти, що об'єктом права власності могли бути не тільки раби, як особливий вид, а й всі люди. Кодексом Юстиніана вже був розподіл у визначення, що відноситься до права осіб, полягає в тому, що всі люди або вільні, або раби [82].

Вже в більш пізньому періоді іншими юристами вважається, що власник мав такі правомочності: право володіння; право користування; право розпорядження; право одержувати прибутки; право захисту. Проте, з часом, помітивши, що деякі правомочності певною мірою повторюють одна одну, правознавці звужують їх коло.

Вони спиралися на римське визначення майна та розробляли правові визначення власності в сучасних цивільних кодексах [84].

Відповідно до римського права, власність означала повну владу над фізичними речами, не маючи більше обмежень, ніж ті, які встановлені законодавством або накладені на природу самої речі.

Римські юристи зазначали, що власник мав наступні повноваження щодо своєї речі: право користування; право володіння; право розпорядження.

Право користування – це користування річчю в різних формах: позичити річ, передати в оренду, споживати тощо, не завдаючи при цьому шкоди іншим особам, або користуватися річчю всупереч закону.

Право володіння. Це право означає, що власник може фактично володіти річчю, тобто річ повинна фактично бути в господарстві власника і виконувати своє господарське призначення.

Право розпорядження. Це право полягає в тому, що власник міг вирішувати правову долю речі всіма дозволеними способами: продати, заповідати, встановлювати сервітут на користь іншої особи тощо. Право розпорядження річчю може здійснюватися в різних формах, але з однією умовою - воно не повинно суперечити закону [89, с. 59].

Відповідно до канонів римського права, право власності – це право найбільш абсолютним чином, у встановлених правопорядком межах, користування власною річчю, отримання із неї доходів та розпорядження останньою [81, с. 91].

К. Маркс зазначав, що право приватної власності є *jus utendi et abutendi* [право користування і розпорядження з власної волі], право довільного поводження з річчю [66].

Відомо, що римське право було підґрунтям для формування романо-германської правової системи. А оскільки, до романо-германської правової сім'ї відносяться більшість Європейських країн і Україна не є виключенням. То можна визначити, що римське право є основним джерелом формування законодавства в Україні і більшості Європейських країн, таких як Франція, Німеччина, Італія, Бельгія, Іспанія, Угорщина та інші.

Так, Французький Цивільний кодекс, визначає право власності, як право користуватися та розпоряджатися речами в абсолютній формі за умови, що вони не використовуються способами забороненими законом або нормативними актами (Стаття 544) [113].

У Німеччині параграф 903 Німецького цивільного уложення зазначає наступне: «Власник речі може, наскільки тому не перешкоджає закон або права третіх осіб, поводитися з річчю на свій розсуд і виключати інших від будь-якого впливу на неї» [114]. Німецький законодавець робить акцент на винятковості права власності й не визначає «володіння-власності».

Якщо казати про поняття права власності в Україні, то стаття 316 Цивільного кодексу, визначає, що це право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. В цьому випадку потрібно зрозуміти поняття речі та майна. Так стаття 179 Цивільного кодексу України визначає річ як предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Отже, ст. 316 ЦК охоплюються лише об'єкти матеріального світу, але у вік інформаційних технологій значна частина прав власності на інтелектуальні продукти не потрапляє до регулювання ст. 316 ЦК, що автор пропонує усунути шляхом доповнення цієї норми і викласти її наступним чином: «Правом власності є право особи на річ (майно) або інтелектуальний продукт, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

А тепер, якщо подивитися на наступну статтю, можемо побачити, що законодавець до речі відносить не тільки предмети, а й тварин. Відповідно до ст. 180 ЦК, тварини є особливим об'єктом цивільних прав. На них

поширюється правовий режим речі, крім випадків, встановлених законом [7]. Але дивлячись на норму Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження», то тварини – це біологічні об'єкти, що відносяться до фауни [15]. Ще в давньому Римі тварини прирівнювалися до речі, таке розуміння пішло від того, що деякі особи мали тварин у приватній власності й вони їх продавали, заповідали, дарували, купували тощо. Проте, як відомо в тому же Римі до речі прирівнювалися і раби, які були людьми. А тому дуже спірним в наш час є рецепція римського права в цьому питанні. Багато країн, які відносяться до романо-германської правової сім'ї, вже відійшли від поняття тварини як речі. Згідно Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження» наша держава так само відійшла від звичного сприйняття тварин як речі, отже і для узгодження норм цього закону та ЦКУ варто відмітити, що режим права власності на тварин передбачає певні обмеження, які зумовлені заборонами жорстокого поводження.

Що ж стосується майна, то стаття 190 ЦК передбачає, що це окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки [7]. З цього можна зрозуміти, що майно є більш ширшим поняттям ніж річ.

У статті 317 ЦК під назвою зміст права власності визначено, що власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном [7]. Зміст права власності не можливо нормативно закріпити. Таке право є найбільш ширшим та повним правом, яке може мати особа на майно та містить в собі сукупність можливих правомочностей власника. Традиційна «тріада» правомочностей не відображає в повній мірі змісту права власника і її потрібно розглядати, як таке, що в найбільш загальному вигляді вказує на права власника щодо його майна.

А отже, право власності можна розуміти, як право володіння, користування, розпорядження та здійснення інших правомочностей своїм майном або інтелектуальним продуктом безпечно, за своєю волею і незалежно від волі інших осіб. При цьому воєвіявлення власника є необхідним при здійсненні права володіння, користування та розпорядження.

Особливо це проявляється при здійсненні права розпорядження за волею власника. Зовнішнє вираження волі може бути у вигляді вчинення особою певних дій (укладання договору та інші дії).

У цивілістиці розрізняють право власності ще в об'єктивному і суб'єктивному сенсі.

Право власності в об'єктивному сенсі – це сукупність правових норм, що регулюють відносини власності і є юридичною підставою існування і реалізації права власності, котре належить певному суб'єкту, тобто права власності в суб'єктивному сенсі.

Право власності в суб'єктивному сенсі – це право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею незалежно від волі інших осіб [107, с. 282-283]. Відповідно до цього, ми можемо побачити, що право власності в суб'єктивному сенсі є ідентичним до визначення поняття права власності в Цивільному кодексі України.

Порівнявши визначення права власності за римським і сучасним правом можна дійти висновку, що це є найбільш повним правом, яке може мати особа на майно та містить в собі сукупність можливих правомочностей власника. Основною відмінністю права власності за тих часів і сучасністю є саме об'єкти цього права. За сучасним правом люди не можуть бути об'єктами взагалі, вони є суб'єктами права власності. Тварини на відміну від римського права є особливим об'єктом права власності, що передбачає певні обмеження, які зумовлені заборонаю жорстокого поводження. Та, до об'єктів права власності на сьогоднішній день відносяться інтелектуальні продукти. Як і з тих часів, зміст права власності об'єднує в собі право користування, володіння та розпорядження майном.

1.2. Поняття обмеження та обтяження права власності

Обмеження та обтяження права власності було відоме ще з часів Римської імперії. Можна припустити, що обмеження та обтяження права власності з'явилося після появи цього права. Хоча це і не було класичним розумінням цих понять, але обмеження повного панування над річчю все ж таки були.

Обмеження виникали разом з появою самої власності або з'явилися згодом у зв'язку з особливим юридичним актом. Хоча, власність була найсильнішою юридичною назвою, дарованою римським правом, вона не була абсолютною. Ідея визнання обмеження виникла у ті далекі часи, коли почалися трансформації відносин щодо землі. Земельні наділи, що передавалися у посідання окремій сім'ї, певна річ, не могли бути рівноцінними. Один наділ, наприклад, мав водоймище або пасовище, а інший – ні, що істотно знижувало його цінність, якість. Тому виникала необхідність користування чужою ділянкою для того, щоб реалізувати споживчі властивості ділянки власної [88, с. 338]. Підставами виникнення обмежень права власності були закон і правочин. Водночас з появою права власності у особи з'являлися і обмеження на підставі закону, які були на користь інтересів сусідів або суспільного інтересу. Римське право передбачало право на дорогу. Особа, яка купувала земельну ділянку, могла підписувати контракт згідно з положеннями про те, що інша особа могла подорожувати по частині землі, щоб дістатися власної власності. Власник будівлі повинен був залишати навколо неї вільний простір для запобігання пожежам (титул 13 книги 47 Дигест). Існували правила щодо форми будівель, встановлювався обов'язок підтримання їх у пристойному та справному вигляді [43, с. 121]. Також, громадський порядок та інтереси громади могли обмежувати право власності особи. Кодекс Юстиніана передбачав, що користування берегами є публічним на підставі права народів, так само як і користування самою річкою. Тому кожен може причалювати на судні до берега, прив'язувати

канат до дерев, що ростуть на березі, складати будь-який вантаж на березі, так само як і плавати по річці. Але власність належить тим, чиї маєтки прилягають до річки; тому їм належать і дерева, що ростуть по берегах [82]. В період пізньої Римської імперії дуже часто здійснювалася конфіскація майна. Також були прийняті спеціальні обмеження на використання нерухомого майна.

Іноді обмеження права власності у Римський період виникав на підставі особливого юридичного акту. Обмеження мали такий характер, що після підписання особливого акту, певні правомочності власника передавалися іншій особі [81, с. 99]. Під особливим актом потрібно розглядати в першу чергу договір і преторське рішення. У римському праві були чотири речових права на чуже майно: сервітути, узуфрукт, емфітевзис, суперфіцій.

Сервітути передбачали обмеження права власності на землю на користь сусідів. Сервітути належали до так званих прав на власність іншого (*iura in re aliena*). Під терміном сервітут, юристи включали не тільки прості сервітути, а й так звані особисті сервітути, що створюють унікальну юридичну концепцію. Ці особисті сервітути включають право на користування і приймати плоди чужого майна (*ususfructus*); право просто користуватися чужою власністю, не беручи собі плоди (*usus*); і право використовувати інший будинок (*habitatio*) або рабів (*operae servorum*). Класичні юристи розглядали останні два інститути як дві різні форми *ususfructus*, і *usus* як обмежений узуфрукт. Узуфрукт – це право користування чужим майном з правом отримання та розпорядження її плодів. Обмежений узуфрукт відрізнявся від простого тим, що розпорядження плодами від користування чужим майном було заборонено.

Ще два обмеження реальних прав були відомі в пізньому римському праві: довгострокова оренда державної землі (пізніше відома як емфітевзис), і право оренди будівлі (суперфіцій). Емфітевзис розвинувся в Єгипті та Північній Африці в третьому столітті н.е., а в п'ятому столітті імператор

Зенон визнав його специфічним контрактом, відмінним від продажу та оренди, хоча маючи певні елементи обох. Емфітевзис був довгостроковою або навіть безстроковою орендою сільськогосподарських угідь для емфітевта, який повинен був оплатити земельну орендну плату власнику. Емфітевт мав право на користування та розпорядження землею, і міг передавати право своїм спадкоємцям або відчужувати його, якщо земельна рента була сплачена. Правда, власник все ще залишався повним власником землі. Емфітевзис закінчувався, коли орендна плата не була сплачена протягом трьох років, або за домовленістю між власником і емфітевтом, або смертю емфітевта без спадкоємців або руйнуванням землі [81, с. 112].

Подібно до емфітевзису було право побудувати будівлю та орендувати його на державній землі за оплату, що називається суперфіцій. Не зважаючи на те, що власник землі придбав право власності на будівлю згідно з правилом, «той, що стоїть із землею, йде з землею» (*solo cedit*), суперфіціарій мав право користуватися та розпоряджатися будівлею настільки довго, наскільки він платив оренду, і він міг передати своє право спадкоємцям.

Обмеження права власності у праві Давнього Риму виникло і існувало для задоволення інтересів інших осіб. Проте, визначення цього явища на той час не було.

Можна стверджувати, що чим цивілізованішим є суспільство, тим більше виникає обмежень права власності, тому що з більшим ступенем волі виникає більше пов'язаності. Декларування про волю та розсуд у реалізації права власності невідривно пов'язано з встановленням усе більшої необхідності їх обмежень, що зумовлено розвитком ринкових відносин та підприємницьких структур, з якими пов'язаний власник [56].

Досить часто в теорії і практиці можна зустріти випадки змішання або ототожнення понять «обтяження» і «обмеження». Як зазначається в літературі, чинне законодавство і правова наука не дають можливості чітко їх розмежувати і визначити критерії віднесення різного роду правових стиснень до розряду обмежень або обтяжень [68, с. 3-4].

Так, одні автори вважають, що терміни «обтяження» і «обмеження» є синонімами і розрізняються лише лексично: якщо говорити про права, то вони підлягають обмеженню, якщо про майно – воно обтяжується [94, с. 28; 41; 64]. Інші автори вважають, що обтяження накладається на об'єкт права, тобто на один і той же об'єкт можуть встановлюватися додаткові права - крім основного права. А обмеженню підлягає тільки вже існуюче право на об'єкт, так як нових правомочностей при обмеженні не виникає [54, с. 4]. Ряд авторів дотримуються позиції, згідно з якою про обмеження вести мову щодо суб'єктів прав, а обтяження накладаються виключно на об'єкти прав [105, с. 2]. Деякі дослідники в області речових прав вважають обмеженнями права власності обмежені речові права на земельні ділянки [45, с. 37-39]. А також, деякі автори пропонують альтернативу обмеження права власності та його абсолютизації виділяючи втручання у сферу приватної власності уповноважених органів та їх посадових осіб для задоволення суспільних потреб (інтерміцію) [58; 59]. Є.О. Мічурін взагалі поєднує межі, обмеження та обтяження в єдину юридичну категорію «ускладнення здійснення права власності» [71, с. 57]. Існування безлічі теорій про поняття «обмеження» та «обтяження» права власності призводить до різного тлумачення цих понять і неоднозначності їх застосування, що зумовлює виникнення ще більшої кількості теорій. Проблема розуміння якогось поняття в законодавстві України є поширеною. Законодавець приймає законодавчі акти і не розуміє важливості визначення понять, які при їх неналежному формулюванні можна не виконувати або використовувати для зловживання правом, а від цього страждають права та інтереси фізичних та юридичних осіб і, в кінцевому рахунку, інтереси держави [78].

Законодавство України застосовує поняття «обмеження» та «обтяження» непослідовно і з першого разу не зовсім зрозуміло їх визначення. Тому для його широкого сприйняття проаналізуємо позиції науковців. О.В. Розгон зазначає, що в законодавстві України:

- 1) обмеження та обтяження принципово не розмежовуються;

- 2) ці поняття в різних законах вживаються з різним значенням;
- 3) застосування обмежень та обтяжень ставиться в залежність від класифікації речей на рухомі і нерухомі;
- 4) обмеження права власності стосуються насамперед заборони розпорядження ним, а обтяження – користування і розпорядження [91, с. 31; 92]. З цією позицією можна частково погодитися, поняття обтяження та обмеження дуже схожі, і в той же час мають різні визначення.

У Пункті 5 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначено, що обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору [12]. Тобто в назві цього Закону право власності як основоположне віднесене до речових прав на нерухоме майно, з чим важко погодитися в силу того, що речові права обмежують право власності на володіння і користування майном саме власника. Якщо ж розшифровувати фрагмент назви «... та їх обтяжень», то виходить, що слід розкривати обтяження сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, але саме вони й є обмеженнями права власника на вільне розпорядження, володіння і користування своєю власністю. Тому в назві Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» закладено істотну неузгодженість і відбулося змішування понять «право власності», «речові права», «обтяження», оскільки останнє поняття має застосовуватися саме по відношенню до права власності.

Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» визначає обтяження, як 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 [13]. І в цьому визначенні бракує однозначності в термінології. Хто такий обтяжувач, якщо обтяження – це,

фактично, встановлена передбаченим законом способом наявність претензії кредитора (стягувача). З аналізу фрагменту «...обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно...» може скластися враження, що їх правовий статус абсолютно однаковий, хоча майно має бути зареєстроване лише на власника...

У Цивільному кодексі України взагалі відсутня можливість обтяження права власності. Відповідно до статті 321 Цивільного кодексу України, право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні [7]. Як завжди законодавець під прикриттям того, що турбується про осіб, ідеально виносить на перше місце, проте фактично завжди є велике «але». Так частина друга цієї статті передбачає, що особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом [7]. У цій статті передбачена можливість позбавлення права власності або його обмеження і жодного слова про обтяження. З цього випливає питання, а чи може право власності обтяжуватися? Але ж, Закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» зазначають тільки про обтяження та вперше дають нам визначення поняття цього правового явища і жодного розуміння обмеження. Можна помітити, що законодавець за незрозумілих обставин ввів два поняття обмеження та обтяження, що наштовхує нормальну людину на думку, що ці поняття несуть різне значення. Проте сам він не визначає і не різнить поняття обмеження та обтяження. Кожна людина розуміє ці два поняття по своєму і це дозволяє трактувати нормативно-правові норми по різному. Пропонується доповнити частину першу та частину другу статті 321 Цивільного кодексу вписавши термін «обтяження».

Згідно з вищезазначеним можемо зрозуміти, що в законодавстві України немає розподілу понять «обтяження» та «обмеження» права власності. Обтяження, як і обмеження права власності виникає на підставі

законодавчого акту, рішення суду, або з інших дій. Хоча в Земельному кодексі наявні обидва поняття, але значної відмінності між ними немає. Під обтяженням розуміється обмеження права розпорядження, користування та володіти власністю через права інших осіб на цю власність, а обмеження має на увазі стиснення права власності межами дозволеного. В науковій літературі більше схиляються до того, що доцільніше було би вживати поняття обтяження ніж обмеження. За своєю природою поняття обтяження є більш ширшим поняттям, а обмеження – більш вузьким. Обтяження включає в себе обмеження чогось, як тим часом, обмеження може не включати обтяження.

Якщо брати до уваги лексичне значення цих понять, то можна дійти висновку, що вони є різними за своєю суттю. Так в Тлумачному словнику української мови, поняття обмежувати подане в такому формулюванні – установлювати певні межі чого-небудь; зв'язувати щось обмежувальними умовами, лімітувати [75, с. 406]. А обтяжувати – це перевантажувати чим-небудь додатковим, другорядним або зайвим, ускладнювати, робити важчим для сприйняття, розуміння і т. ін [75, с. 426]. З цього виходить, що обмеження лише звужує щось певними межами, а обтяження – це перевантаження, звуження чогось іншим, зайвим, другорядним.

Якщо розуміти ці поняття в сенсі права власності, то можна дійти висновку, що обмеження права власності – це звуження прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього певними межами дозволеного. В той час, як обтяження – це звуження права власника через наявність прав у третіх осіб по відношенню до його майна.

Розглядаючи співвідношення понять «обмеження права власності» і «обтяження права власності», слід зазначити, що обтяження, як правило, полягає в обмеженні прав його власника, а саме прав володіння, користування і розпорядження, причому ці обмеження пов'язані з наявністю прав на це майно у третіх осіб. Обтяження вміщують обмеження на

власність. Прикладами можуть бути сервітути, оренда та інше. Так, у разі обтяження майна сервітутом права власника майна обмежені правами власника сусідньої ділянки, при оренді – правами користування орендаря і т.д.

У той же час, розглядаючи поняття обтяження права власності, ми можемо помітити, що обмеження права власності конкретної особи на майно або річ далеко не завжди нерозривно пов'язане з цим майном/річчю і правами на нього третіх осіб. Як приклад можна привести таке обмеження, як арешт майна або заборона вчинення відносно цього майна певних дій. Арешт проводиться щодо конкретного майна і діє до його скасування в установленому порядку. Тому він може розглядатися як обтяження, що зберігає свою силу незалежно від зміни власника. Але такий захід – забезпечення позову, як заборона відповідачеві вчиняти певні дії (наприклад, заборона розпоряджатися певним нерухомим майном), нерозривно пов'язана виключно з особистістю відповідача і не може зберігатися, якщо власником майна є інша особа.

Обмеження встановлюються для заборони зловживання правами власників, рівноваги в суспільстві.

Отже, керуючись проаналізованими підходами до понять обтяження та обмеження можемо запропонувати визначення цих термінів. Під обмеженням автором пропонується розуміти певні умови, заборони власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому на праві власності майном, а під обтяженням – підставу застосування відповідного обмеження, зокрема, наявність боргу тощо, претензії інших осіб на майно або річ (іншого із подружжя тощо), вимоги договору (обробки земельних ділянок тощо), що призводять до стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього. Зокрема, доволі часто в кредитних договорах передбачається обмежувати право власника майна умовою про заставу (іпотеку) чим забезпечується вимога кредитора. Отже, в такій ситуації борг – це підстава

для обмеження права власності й застосування заборони права на відчуження майна, тобто обмеження в праві розпорядження власністю. Але така ситуація триватиме до повернення боргу, тобто до припинення обставини, що обтяжувала право власності на майно.

Відповідно до вище написаного, ми пропонуємо визначати поняття обмеження права власності, як звуження певними умовами, заборонами власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому майном за своєю волею. А обтяження права власності – це обмеження права власності речовими або зобов'язальними правами третіх осіб, що призводять до стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього.

1.3. Особливості встановлення обмеження та обтяження права власності

Право власності вважається основоположним правом людини майже в усьому світі. Так, в Цивільному Кодексі України неприпустимість позбавлення права власності є загальною засадою цивільного законодавства. Ця засада є майже співзвучною із європейським принципом захисту власності, що міститься в Першому Протоколі Європейської конвенції про захист прав людини й основоположних свобод. Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом, і загальними принципами міжнародного права. Проте це жодним чином не обмежує право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати

податків чи інших зборів або штрафів [2]. Отже, дія принципу непорушності права власності не є абсолютною. Конвенція окреслює умови, за яких його дія може бути обмежена, а власник може бути позбавлений права власності на певне майно [39, с. 218]. У Конституції України також зазначено принцип неприпустимості позбавлення права власності.

В наш час питання про примусове обтяження чи обмеження права власності громадян України є дуже актуальним. Ця проблема існує вже давно. З одного боку, держава зазначає, що право власності є непорушним правом громадян, з іншого боку, впливає, що це право можна в короткий час або навіть за лічені хвилини обмежити, оскільки держава може прийняти нові закони або уповноважені особи держави можуть реалізувати надані їм повноваження на шкоду інтересам власника або не захистити його права від правопорушень чи злочинів тощо. В останньому випадку маються на увазі випадки зловживання правом чи рейдерські захоплення власності.

Обмеження або обтяження права власності може відбуватися: при воєнному або надзвичайному стані; іпотеці; сервітуті та в інших випадках, але обов'язково на підставі закону, судового рішення, актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, договору. За підставами встановлення ми можемо розділити обтяження та обмеження права власності на три види:

- обмеження та обтяження на підставі закону;
- обмеження та обтяження на підставі судового рішення, актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб;
- обмеження та обтяження на підставі договору.

Потрібно зазначити, що обмеження та обтяження права власності на підставі судового рішення, та актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб є нерозривно пов'язаними. По перше, багато обмежень можуть встановлюватися або судовим рішенням, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб. По друге, більшість обмежень встановлених на підставі судових рішень або актів

уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб є за своїм змістом ідентичними.

Для більш повного розуміння обтяження та обмеження права власності та їх становлення можна здійснити їх класифікацію. Чітких критеріїв класифікації обтяжень та обмежень права власності в законодавстві не має, тому науковцями пропонуються своє бачення. А.В. Безсмертна пропонує класифікувати обмеження здійснення права приватної власності за певними критеріями:

- а) за часом тривалості: постійні та тимчасові;
- б) за колом осіб: загальні та спеціальні;
- в) за метою встановлення: обмеження, встановлені з метою охорони навколишнього середовища; обмеження, встановлені з метою охорони норм моралі в суспільстві; обмеження, встановлені з метою охорони прав та законних інтересів інших осіб; обмеження, встановлені з метою забезпечення інтересів держави; обмеження, встановлені з метою захисту інтересів власника;
- г) за змістом: обмеження, які встановлені при володінні та користуванні майном; обмеження, що встановлені при розпорядженні майном;
- д) за підставою виникнення: обмеження, які виникають із закону; обмеження, які виникають із судового рішення; обмеження, які виникають за волею власника [40, с 52].

У своїй роботі А.В. Безсмертна не розмежовує поняття обтяження та обмеження, що дає можливість розуміти цю класифікацію по відношенню до обох правових явищ. Дуже важко погодитися з такою класифікацією. По-перше, вона є незакінченою, можливе доповнення такими критеріями, як необхідність реєстрації; наявність волевиявлення власника; та інше. По-друге, є некоректним поділ обмеження (обтяження) за колом осіб на загальні та спеціальні, скоріше вони поділяються на загальні та індивідуальні. Загальними є обмеження та обтяження, що застосовуються до всіх власників

(використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам та гідності громадян), а індивідуальні – виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів (арешт майна, оренда).

Автор пропонує свою класифікацію обмеження та обтяження права власності:

1. За підставою встановлення:
 - на підставі закону;
 - на підставі судового рішення, актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб;
 - на підставі договору.
2. За часом дії:
 - постійні;
 - тимчасові.
3. За колом осіб:
 - загальні;
 - індивідуальні.
4. За наявністю волевиявлення власника:
 - виникають за волевиявленням власника;
 - виникають незалежно від волі власника.
5. За необхідністю реєстрації:
 - підлягають реєстрації;
 - не підлягають реєстрації.
6. За метою встановлення:
 - з метою охорони навколишнього середовища
 - з метою виконання зобов'язання власником;
 - з метою охорони прав та законних інтересів інших осіб;
 - з метою охорони об'єктів права власності;
 - з метою охорони норм моралі в суспільстві;
 - через суспільну необхідність.

В більшості випадків обмеження відбувається на підставі закону або рішення суду. В той час, як обтяження відбувається на підставі законів, рішень суду, актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб чи договорів. Власник може володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном на власний розсуд. Так, власник передаючи за договором частину своїх правомочностей обтяжує своє право власності. Наприклад, договір оренди, ренти, лізингу тощо. В іншому же випадку, якщо договором не встановлюється обов'язок передати майно на користування іншій особі, що обмежує право власності, воно відбувається через забезпечення виконання ним зобов'язань або його порушення, невиконання. Право власності через забезпечення виконання зобов'язань власником, може обтяжуватися обмеженням у здійсненні однієї чи кількох повноважень, що входять у зміст права власності. Таке обтяження відбувається під час застави, іпотеки тощо. При порушенні або невиконанні власником зобов'язання може відбуватися арешт майна, вилучення майна, притримання речі та інше.

Науковці визначають ще одну характерну ознаку обмеження та обтяження права власності. І.В. Мироненко зазначає, що основна особливість обтяжень полягає у їх адресному характері, оскільки вони виникають щодо окремо визначених земельних ділянок або всього майна їх власників [69]. На це, зокрема, звертає увагу й В.І. Семчик, відзначивши, що обтяження стосуються права конкретного власника чи користувача конкретної земельної ділянки [53, с. 131]. З цим варто погодитися тому, що обмеження та обтяження можуть зберігати чинність у разі переходу, від початкового власника до інших осіб права власності, щодо якого вони встановлені. Але це положення так само не можна абсолютизувати, оскільки при наявності боргу стягнення звертається на майно боржника, а при його значній кількості може відбутися заміна одного майна на інше.

Законодавство регулює обмеження та обтяження права власності незрозуміло, читаючи норми закону можна не розуміти, що йдеться саме про такі правові явища. Для охорони інтересів та майна власників та інших осіб

потрібно проаналізувати механізм обмеження та обтяження права власності, його особливості. Визначити особливості встановлення обмеження та обтяження права власності є складним завданням, через непослідовність використання та невизначеність понять «обмеження» та «обтяження» тощо. Проаналізувавши законодавство України можна виявити наступні особливості встановлення обмеження та обтяження права власності:

- встановлюються на підставі закону; судового рішення; актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб; договору.
- можуть існувати при зміні власника. Обтяження та обмеження зберігають чинність у разі переходу від початкового власника до інших осіб права власності, щодо якого вони встановлені;
- обтяження в більшості випадків реєструється в Державному реєстрі в порядку, встановленому законом. Обтяження на підставі застави, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, іпотеки тощо, а також заборона відчуження та арешт майна, та інші обтяження підлягають державній реєстрації прав.
- обтяження та обмеження права власності можуть бути як постійними так і тимчасовими;
- право власності на майно/річ може бути предметом декількох обтяжень, якщо інше не встановлено законом або правочином, на підставі якого виникло попереднє зареєстроване обтяження. Обтяжене право власності на підставі договору оренди може бути обтяженим ще й заставою.

Обмеження права власності не залежить від волі власника і є загальним для усіх. У свою чергу, обтяження на підставі договору є волевиявленням власника.

Порівнявши визначення права власності за римським і сучасним правом можна дійти висновку, що це є найбільш повним правом, яке особа може мати на майно і містить в собі сукупність всіх можливих правомочностей власника. Основною відмінністю права власності за тих часів і сучасністю є саме об'єкти цього права. За сучасним правом люди не

можуть бути об'єктами взагалі, вони є суб'єктами права власності. Тварини на відміну від римського права є особливим об'єктом права власності, що передбачає певні обмеження, які зумовлені заборонаю жорстокого поводження. Та, до об'єктів права власності на сьогоднішній день відносяться інтелектуальні продукти. Як і з тих часів, зміст права власності об'єднує в собі право користування, володіння та розпорядження майном.

Пропонується ст. 316 ЦК доповнити й викласти її наступним чином: «Правом власності є право особи на річ (майно) або інтелектуальний продукт, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

Визначено, що зміст права власності не можливо нормативно закріпити. Дане право є найбільш повним правом, яке особа може мати на майно і включає в себе сукупність всіх можливих правомочностей власника. Традиційна «тріада» правомочностей не відображає в повній мірі змісту права власника і її потрібно розглядати, як таке, що в найбільш загальному вигляді вказує на права власника щодо його майна.

Під обмеженням автором пропонується розуміти певні умови, заборони власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому на праві власності майном, а під обтяженням – підставу застосування відповідного обмеження, зокрема, наявність боргу тощо, претензії інших осіб на майно або річ (іншого із подружжя тощо), вимоги договору (обробки земельних ділянок тощо), що призводять до стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього.

Пропонуємо визначати поняття обмеження права власності, як звуження певними умовами, заборонами власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому майном за своєю волею. А обтяження права власності – це обмеження права власності речовими або зобов'язальними правами третіх осіб, що призводять до

стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього.

Пропонується доповнити частину першу та частину другу статті 321 Цивільного кодексу вписавши термін «обтяження».

Загальними є обмеження та обтяження, що застосовуються до всіх власників (використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам та гідності громадян), а індивідуальні – виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів (арешт майна, оренда).

Особливостями встановлення обтяження та обмеження права власності є: підстави їх встановлення; можливість реєстрації; час дії цих правових явищ; можливість встановлення декількох обмежень/обтяжень; тощо.

РОЗДІЛ 2

ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

2.1. Обмеження права власності на підставі закону

Як і в більшості країнах світу держава залишає за собою право обмежити права людини. І.А. Покровський зазначав, що визнаючи в принципі право власності повною владою над річчю, держава в той же час регламентує для себе право накладати на нього ті чи інші обмеження, які вона буде вважати необхідними, аж до повної експропріації речі в інтересах загального блага. Всі ці обмеження «в інтересах загального блага», встановлені сучасним правом, виливаються в форму спеціального законодавства [85, с. 202].

У статті 64 Конституції України зазначено перелік прав і свобод, які навіть в умовах воєнного або надзвичайного стану не можуть бути обмежені, право власності в цей перелік не включено. Також, відповідно до Конституції України право власності вже є частково обмеженим. Так, у статті 41 Конституції України зазначено, що використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. З цього виходить, що наші права як власників є частково обмеженими як моральними цінностями суспільства, так і його невизначеним інтересам, а також правами та свободами окремих громадян [1]. Більш доречним було б визначити певний перелік або конкретизувати, що мається на увазі під цими поняттями. Отже, таке неконкретне формулювання статті 41 Конституції України може застосовуватися з довільним змістом, що може зашкодити правам власників. Таке формулювання мусить бути конкретизованим у законодавстві, зокрема, у Цивільному кодексі.

Для точного і повного розуміння обмеження права власності потрібно з'ясувати, що може обмежувати право власності, які конкретні умови і заборони встановлюються для здійснення власником в повній мірі своїх

правомочностей. Приведемо певний перелік умов, заборон тощо що обмежують право власності.

До обмеження можна додати примусове відчуження майна, що в деяких випадках законодавством визначається, як обмеження користування та розпорядження своїм майном. Розгон О.В. визначає, що обмеження, пов'язані з розпорядженням власником своїм майном, як правило, зводяться до примусового відчуження об'єктів його права [91, с. 84]. Проте не всі автори згодні з цим. Так, В.А. Мікрюков зазначає таке: «Слід розрізняти обмеження права власності й випадки його припинення в примусовому порядку. Якщо при обмеженні права власності втрачається лише певна конкретним правовим актом частина правомочностей без припинення зв'язку власника з майном, то у випадку припинення права власності майно стає об'єктом права іншої особи» [68]. Однак справедливим є зауваження Д. Меєра, що примусове відібрання у власника його майна велінням державної влади є таким способом припинення права власності, при якому, з точки зору цивільного права, основне значення має не набуття майна державою, а втрата його приватною особою [67]. У своєму дослідженні В.Л. Скрипник підтверджує твердження, що обмеження речового права може бути зумовлено настанням чи загрозою настання надзвичайних подій, суспільними чи приватними інтересами [96, с. 231-232]. Автор дотримується думки, що примусове відчуження майна можна віднести до обмеження права власності через те, що власник не в повній мірі розпоряджається і тим паче, не за власною волею відчужує своє майно, яке належить йому на праві власності. Автор вважає, що потрібно розмежовувати припинення права власності за волевиявленням власника і примусове. Коли особа в якій знаходиться майно на праві власності бажає та може позбавитися, продати або ж здійснити інші дії з ним це не може вважатися обмеженням права власності. Особа в повному обсязі розпоряджається своєю власністю, що не має факту обмеження його права. В іншому випадку, примусове припинення права власності на майно носить обмежувальний характер, крім припинення права

власності внаслідок знищення майна, яке передбачене статтею 349 ЦКУ. При обмеженні власник не виявляє волевиявлення припиняти своє право власності, добровільно відчужувати майно. Отже, примусове відчуження майна є обмеженням права власності, яке згодом переходить в припинення права власності.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і у порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану [1].

В законі України «Про правовий режим надзвичайного стану» закріплено, що у разі введення надзвичайного стану можуть здійснюватися такі заходи:

- встановлення для юридичних осіб квартирної повинності для тимчасового розміщення евакуйованого або тимчасово переселеного населення, аварійно-рятувальних формувань та військових підрозділів, залучених до подолання надзвичайних ситуацій;
- тимчасове переведення або залучення транспортних засобів громадян для невідкладних аварійно-рятувальних робіт у виняткових випадках [20].

У 2012 році закон, а саме стаття 16 була доповнена пунктом 6, яка закріплює можливість примусового відчуження або вилучення майна у юридичних і фізичних осіб у разі підписання указом Президента України про введення надзвичайного стану в інтересах національної безпеки та громадського порядку з метою запобігання заворушенням або кримінальним правопорушенням, для охорони здоров'я населення або захисту прав і свобод інших людей на період надзвичайного стану.

Але положення цього спеціального Закону не зовсім співпадають з положеннями ст. 353 Цивільного кодексу України, що передбачають

реквізицію, а саме у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості [7]. В умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. Тобто у подібних ситуаціях може мати місце відчуження майна власника з різним формулюванням: реквізиція, конфіскація, примусове відчуження. При цьому, може застосовуватися попереднє і повне відшкодування його вартості або наступне повне відшкодування його вартості, що не одне й те саме.

Неоднозначно може трактуватися й ч. 3 ст. 353 Цивільного кодексу України щодо переходу реквізованого майна у власність держави або його знищення, оскільки це положення може стосуватися тільки у випадку попереднього і повного відшкодування вартості майна власника, але в силу розташування цієї норми в аналізованій статті вона стосується обох випадків примусового відчуження майна у власника, що потребує внесення змін до цієї статті.

Якщо після припинення надзвичайної обставини реквізоване майно збереглося, особа, якій воно належало, має право вимагати його повернення в судовому порядку. При застосуванні реквізиції по відношенню до земельних ділянок основна особливість правового регулювання полягає в тому, що земельна ділянка після припинення дії надзвичайних обставин, як правило, повертається колишньому власнику. Що стосується інших об'єктів, що підлягають реквізиції, повернення є скоріше винятком, ніж правилом. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв'язку з реквізицією, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна.

Примусове припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати автор вважає обмеженням права власності. Цивільним кодексом

передбачені випадки коли здійснюється таке припинення. Якщо особа правомірно набула право власності на майно, яке за законом, який був прийнятий пізніше, не може їй належати, це майно має бути відчужене власником протягом строку, встановленого законом (ст. 348 ЦК України). Майно не відчужене у строки встановленні законом за рішенням суду на підставі заяви відповідного органу державної влади підлягає примусовому продажу. Все майно, яке не продали переходить до держави з відповідною виплатою колишньому власникові суми. При примусовому продажі повертають власникові кошти за майно, а при передачі до держави – за судовим рішенням виплачується йому певна сума. Фактично законодавець визначає долю майна, яким володіла особа на підставах, передбачених нормативно-правовими актами, в ситуації коли набуває сили закон, який забороняє особі мати це майно на правах власності. Також, частина друга статті 348 Цивільного кодексу України має трохи інші умови примусового припинення права власності, які полягають у потребі документів дозвільного характеру на майно. Якщо особа правомірно набула право власності на майно, особа набула право власності на майно, на набуття якого за законом, який був прийнятий пізніше, потрібен особливий дозвіл, а в його видачі цій особі було відмовлено, це майно підлягає відчуженню [7]. Прикладом може слугувати дарування вогнепальної гладкоствольної зброї. Відомо, що нотаріально посвідчений договір дарування відповідно до законодавства є правовстановлюючим документом. Якщо особі подарували таку зброю вона є його власністю, проте власник повинен її зареєструвати. Відповідно до пункту 12.9. глави 12 розділу II наказу Міністерства Внутрішніх справ України від 21.08.98 № 622 подарована мисливська вогнепальна нарізна, гладкоствольна зброя, пневматична зброя, холодна зброя, пристрої можуть бути зареєстровані в органах поліції, якщо особа, якій ця зброя подарована, має дозвіл на її придбання [24]. Однак, у разі відмови такій особі видавати дозвіл на придбання зброї, і неможливості подальшої її реєстрації, вона підлягає відчуженню. Варто зазначити, що ЦКУ не встановлює

відповідальність особи в разі її ухилення від добровільного чи примусового відчуження таких речей. Як зазначає Д.М. Білецький: «Форма примусового продажу такого майна повинна визначатися судом у кожному конкретному випадку з урахуванням характеру і призначення речі. Можливий її продаж на закритому аукціоні, конкурсі, реалізація через комісійну торгівлю або в спеціальному порядку» [42, с. 117]. Також, не визначена процедура їх реалізації в разі добровільного відчуження.

Законодавством України визначенні особливості здійснення права власності на пам'ятки. Визначенні особливості обмежують власників додатковими діями при реалізації своїх майнових прав. Відповідно до статті 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини [19]. Власники перед здійсненням своїх суб'єктивних прав шляхом відчуження, передачі іншим у володіння, користування та управління повинні отримати погодження у відповідному органі. Потрібно зазначити, що при укладанні договору іпотеки, предметом якого є таке майно не передбачається відповідної дії від власника. З огляду на положення Закону України «Про іпотеку», а саме поняття іпотеки та характер правовідносин сторін за цим договором, який включає в себе домовленість іпотекодержателя та іпотекодавця, спрямовану на встановлення, зміну, припинення саме іпотечних прав та обов'язків, можна дійти висновку, що оскільки майно, яке є предметом іпотеки, залишається у володінні й користуванні іпотекодавця – власника пам'ятки, погодження відповідного органу охорони культурної спадщини не потрібно. Також при відчуженні, а саме продажі пам'ятки особам, які не зазначенні в абзаці другому частини другої статті 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини», власники або уповноваженні ним особи повинні повідомити у письмовій формі про продаж органи охорони культурної

спадщини, відповідно до якого останні мають право привілеєвої купівлі пам'ятки [19; 87]. Власники пам'яток повинні укласти додаткові угоди для збереження та охорони такого майна в обов'язковому порядку і якщо буде визначено, що власник не вживає заходів щодо збереження пам'ятки, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп. Якщо йдеться про здійснення права власності на пам'ятки, незважаючи на те, що відносно вказаних об'єктів на рівні законів встановлені обмеження права власності шляхом встановлення спеціального порядку реалізації, багато чого залишається на рівні підзаконних нормативних актів, які встановлюють порядок реалізації права власності [83]. Такі обмеження відбуваються в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь. Також, як зазначають автори, з урахуванням специфіки об'єктів культурної спадщини як об'єктів права власності можна з упевненістю стверджувати, що правомочності володіння і користування цими об'єктами в принципі не можуть здійснюватися поза системою правових обмежень [46, с. 129]. З цим варто погодитися, проте не тільки правомочність володіння і користування звужується внаслідок обмеження, а в основному звужується саме право розпорядження. Отже, умови здійснення права власності на пам'ятки і є обмеженням, що звужують право розпорядження (заборона повного розпорядження майном без отримання погодження; право привілеєвої купівлі пам'ятки органом охорони культурної спадщини; обов'язок збереження та охорони такого майна та інші).

Закон України «Про тваринний світ» передбачає право приватної власності на об'єкти тваринного світу. Відповідно до статті 7 цього Закону, об'єкти тваринного світу, вилучені із стану природної волі, розведені (отримані) у напіввільних умовах чи в неволі або набуті іншим не забороненим законом шляхом, можуть перебувати у приватній власності юридичних та фізичних осіб. Такий статус тварин підтверджується Цивільним кодексом України, який відносить тварин до речей, крім випадків, встановлених законом.

Законність набуття у приватну власність об'єктів тваринного світу (крім добутих у порядку загального використання) повинна бути підтверджена відповідними документами, що засвідчують законність вилучення цих об'єктів з природного середовища, ввезення в Україну з інших країн, факту купівлі, обміну, отримання у спадок тощо, які видаються в установленому законодавством порядку.

У передбаченому законом порядку права власників об'єктів тваринного світу можуть бути обмежені в інтересах охорони цих об'єктів [22]. Найвідомішим обмеженням права власності на тварин є заборона жорстокого поводження з ними. Так зване право користування та розпорядження твариною обмежене, власник не може на свій розсуд робити з тваринами все що йому захочеться, бо це його власність, завдаючи їм шкоди жорстоким поводженням з ними. За жорстоке поводження з тваринами право власності може бути припинене за рішенням суду шляхом їх оплатного вилучення або конфіскації.

В законодавстві передбачені і інші обмеження що права власності на тварин. Стаття 12 Закону України «Про захист тварин від жорстокого поводження» вказує, що право власності або інші речові права особи, яка утримує тварину, обмежені обов'язком дотримання норм і вимог цього Закону [15].

Більш цікавим обмеженням права власності є тимчасове вилучення майна та арешт. Тимчасовим вилученням майна є фактичне позбавлення підозрюваного або осіб, у володінні яких перебуває майно, можливості володіти, користуватися та розпоряджатися певним майном до вирішення питання про арешт майна або його повернення [5]. При цьому, вилучити майно може кожен, хто законно затримав особу в порядку, передбаченому статтями 207, 208 КПК.

Ще одним обтяженням права власності, метою якого визначається виконання зобов'язання власником є притримання речі. Це забезпечено Цивільним кодексом України. С.В.Сарбаш позначає поняття «притримання»

як специфічний спосіб забезпечення виконання зобов'язань, що являє собою односторонній правочин, відповідно до якого особа, що володіє чужою річчю – ретентор, має право не видавати її іншій особі, якщо ретентор поніс витрати, збитки, не одержав оплати або має вимогу до боржника, що виникла з зобов'язання, сторони якого діють як підприємці, і може задовольнити свої вимоги з вартості речі за правилами, встановленим для застави, якщо його вимоги не будуть погашені [93]. Стаття 594 ЦК визначає, що кредитор, який правомірно володіє річчю, що підлягає передачі боржникові або особі, вказаній боржником, у разі невиконання ним у строк зобов'язання щодо оплати цієї речі або відшкодування кредитором пов'язаних з нею витрат та інших збитків має право притримати її у себе до виконання боржником зобов'язання. При цьому у власника обмежується право володіння річчю. Законодавець захищає права власника статтями 595 та 596 ЦК в яких зазначає, що кредитор не має права користуватися річчю, яку він притримує у себе. За втрату, псування або пошкодження речі, яку кредитор притримує в себе, якщо втрата, псування або пошкодження сталися з його вини відповідає тільки він. Та боржник, річ якого кредитор притримує, має право розпорядитися нею, повідомивши набувача про притримання речі й права кредитора [7]. До кредитора не переходить право власності на річ. У цьому випадку йдеться саме про обмеження права володіння, а з нього випливає що і користування річчю власником.

Відповідно до вище написаного, пропонуємо виділити такі обмеження права власності на підставі закону: заборона завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства при використанні права власності; заборона погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі при використанні права власності; встановлення для юридичних осіб квартирної повинності у разі введення надзвичайного стану; тимчасове переведення або залучення транспортних засобів громадян у разі введення надзвичайного стану; реквізиція; заборона повного розпорядження майном без отримання погодження; право привілеєвої купівлі пам'ятки органом

охорони культурної спадщини; обов'язок збереження та охорони такого майна; заборона жорстокого поводження з тваринами; тимчасове вилучення майна, притримання речі.

2.2. Обмеження права власності на підставі судового рішення або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб

Вагоме місце серед обмежень права власності займає відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомості на них розташованих з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб [59, с. 1]. Передбачене ст. 346 ЦКУ примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності регулюється Законом України від 17 листопада 2009 року № 1559-V. В законі висвітлені два відчуження:

- викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб;
- примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності [10].

Проаналізувавши наведені в законодавстві визначення цих понять, можна дійти однозначного висновку, що викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб не можна розглядати як обмеження права власності. По-перше, сам закон визначає, що власник до набуття права власності органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на таке майно має право користуватися, володіти та розпоряджатися цими об'єктами на власний розсуд, отримувати доходи та інше. По-друге, власник може і не відчужувати свою земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені

саме державним органам, які встановили рішення про викуп. Встановлений тільки обов'язок попередити набувача про рішення, прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, та в десятиденний строк повідомити орган, що прийняв таке рішення, про відчуження земельної ділянки на користь іншої особи (частина 6 ст. 351 Закону). Повідомлення в цьому випадку носить тільки уточнювальний характер. В законодавстві не встановлено негативних наслідків у разі не здійснення попередження або повідомлення.

Глава 10 Закону України «Про нотаріат» передбачає накладання заборони відчуження нерухомого майна. Накладення заборони відчуження нерухомого майна - це процес, спрямований на гарантування охорони прав інших осіб від незаконного відчуження власником майна, у разі обтяження цього майна боргом, в силу зобов'язальних правовідносин тощо [101, с. 765]. Стаття 73 цього Закону перелічує випадки в яких нотаріус накладають заборону їх відчуження:

- за повідомленням установи банку, підприємства або організації про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю жилого будинку (квартири);
- за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жилому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;
- при посвідченні договору довічного утримання;
- при посвідченні договору про заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна;
- за повідомленням іпотекодержателя;
- в усіх інших випадках, передбачених законом [17].

Відповідно до назви нотаріальної дії, а саме накладання заборони відчуження нерухомого майна, можна дійти висновку, що така дія є саме

обмеженням права власності. Правомочності власника, на час заборони відчуження нерухомого майна, звужуються, він не може його продати, подарувати тощо, хоча він їм володіє та користується.

Крім того потрібно зазначити, що нотаріуси повинні зареєструвати у встановленому порядку таке обмеження. А це гарантує іншій особі, що власник не виконавши зобов'язання або якщо не усунено обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна не зможе відчужити майно законним способом в іншого нотаріуса де б не було його місце розташування.

Стаття 74 Закону України «Про нотаріат» передбачає зняття заборони відчуження нерухомого майна. Там зазначений перелік обставин за яким нотаріус може вчинити нотаріальну дію, як зняття заборони відчуження нерухомого майна. Але, якщо стаття 73 передбачає накладання заборони відчуження нотаріусом в усіх інших випадках, передбачених законом, то в статті 74 не зазначена обставина, що може зняти таку заборону. Законодавець не врахував інтереси власників, а отже, зняти заборону відчуження в такому випадку можна тільки звернувшись до суду.

Нотаріуси України контролюються Міністерством юстиції України, що дає змогу останнім видавати для них накази та інші акти для поліпшення регулювання та визначення порядку дій нотаріальних органів. Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» передбачає накладання заборони щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів [25]. Транспортні засоби як нам відомо не підпадають під значення нерухомих речей. Накази Мін'юсту, видані у межах повноважень, передбачених законом, обов'язкові для виконання. І тут з'являється так звана колізія. В Законі України «Про нотаріат» говориться тільки про заборону відчуження нерухомого майна, а Наказ Мін'юсту передбачає не тільки заборону відчуження нерухомого майна, а ще й транспортних засобів. Хоча, транспортні засоби, права на які

підлягають державній реєстрації можуть мати режим нерухомих речей, але різні назви статей з одним і тим же змістом можуть по різному трактуватися. З урахуванням того, що державна реєстрація на нерухоме майно та транспортні засоби здійснюються відповідно до різних нормативно правових актів. Тому, ми пропонуємо в Законі України «Про нотаріат» пункт 9 частини першої статті 34 викласти в такій редакції: «накладають заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортні засоби, що підлягають державній реєстрації». В силу цього потрібно змінити в зазначеному законі назву Глави 10 на «Накладання заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів».

56 стаття Закону України «Про виконавче провадження» визначає ще одне обмеження права власності – арешт на майно. Арешт на майно подібним до встановлення заборони відчуження нерухомого майна тим, що в обох випадках власнику забороняється повно розпоряджатися своїм майном. Проте є і відмінності. Так, арешт на майно накладається виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна (коштів) боржника або про опис та арешт майна (коштів) боржника. Закон України «Про виконавче провадження» передбачає можливість виконавцем обмежити право користування майном, здійснити опечатування або вилучення його у боржника та передати на зберігання іншим особам, про що він виносить постанову або зазначає обмеження в постанові про арешт [9]. Якщо, в забороні відчуження відбувалося лише зменшення права розпорядження, то тут законодавець дає право заборонити власнику не тільки розпоряджатися, але й користуватися та володіти майном. У цьому випадку можна побачити повне призупинення права власності на майно яке арештоване виконавцем, що протирічить Конституційному праву власника.

Законодавством України, а саме Цивільним, Цивільним процесуальним, Господарським, Господарським процесуальним кодексами та іншими нормативно-правовими актами передбачено забезпечення позову.

Забезпечення позову – це прийняття судом, в провадженні якого знаходиться справа, заходів щодо охорони матеріально-правових інтересів позивача. Відповідно до статті 150 Цивільно процесуального кодексу та статті 137 Господарського процесуального кодексу України є такі види забезпечення позову:

- накладення арешту на майно та (або) грошові кошти;
- заборона вчиняти певні дії;
- встановлення обов'язку вчинити певні дії;
- заборона іншим особам вчиняти дії щодо предмета спору або здійснювати платежі, або передавати майно відповідачеві чи виконувати щодо нього інші зобов'язання;
- зупинення продажу арештованого майна – в Цивільному процесуальному кодексі. В ГПК передбачено зупинення продажу майна, якщо подано позов про визнання права власності на це майно, або про виключення його з опису і про зняття з нього арешту
- зупинення стягнення на підставі виконавчого документа, який оскаржується боржником у судовому порядку;
- передача речі, яка є предметом спору, на зберігання іншим особам, які не мають інтересу в результаті вирішення спору;
- зупинення митного оформлення товарів чи предметів;
- арешт морського судна, що здійснюється для забезпечення морської вимоги;
- інші заходи, необхідні для забезпечення ефективного захисту або поновлення порушених чи оспорюваних прав та інтересів [8; 3].

Відповідно до цього переліку можна зрозуміти, що суд може обмежувати право власності за допомогою накладення арешту на майно та (або) грошові кошти; заборони вчиняти певні дії; передачі речі яка є предметом спору, на зберігання іншим особам; арештом морського судна; та іншими заходами. В законодавстві не розкрито широкої інформації по кожному виду забезпечення позову, що призводить до неправильного

тлумачення, а потім і до даремного марнування часу на написання заяви до суду, яку потім останній відхилить видачею ухвали про відмову забезпечення позову, а також витрачанням грошей на судовий збір за подання заяви.

Якщо ж з накладенням арешту на майно, грошові кошти, морське судно та переданням речі яка є предметом спору більш менш зрозуміло, то такий вид забезпечення позову, як заборона вчиняти певні дії є досить малозрозумілим не те що для пересічних осіб, але й для суду.

У справі, розглянутій Господарський судом міста Києва, за позовом ТОВ «Сі.Ар.Ар. Б.В.» до ТОВ «Київагроленд-1» про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, визнання недійсними статутів, визнання неправомірними та скасування реєстраційних дій, скасування державної реєстрації статутів, за заявою позивача було вжито заходи забезпечення позову. Суд задовольнив заяву позивача і шляхом накладення арешту та заборони відчуження (зокрема, але не обмежуючись, шляхом дарування, продажу, передачі в довірче управління, внесення до статутного капіталу чи в порядку участі в спільній діяльності, передачі в інший спосіб) на частку у статутному капіталі (корпоративні права) товариства з обмеженою відповідальністю «Київагроленд-1», у розмірі 100% статутного капіталу номінальною вартістю 62500,00 грн., вжив заходи забезпечення позову.

Не погоджуючись із вказаною ухвалою ТОВ «Київагроленд-1» звернулося до Вищого господарського суду України із касаційною скаргою, в якій просить скасувати ухвалу господарського суду міста Києва, а справу передати на розгляд до суду першої інстанції в іншому складі суду, з огляду на порушення норм матеріального та процесуального права. Вищий господарський суд України у цій справі задовольнив касаційну скаргу, в якій зазначив, що застосований захід забезпечення як «заборона відчуження», який взагалі не передбачений Господарським процесуальним кодексом України, оскільки стаття 137 Господарського процесуального кодексу України містить вичерпний перелік способів забезпечення позову і

передбачає, що заборонити можливо відповідачу вчиняти певні дії, або іншим особам вчиняти певні дії, що стосуються предмета спору [32].

Згідно із вище написаним, суд першої інстанції заборонив відповідачу відчужувати частку у статутному капіталі, а суд касаційної інстанції – визначив, що такий захід не передбачений ГПК. Доцільно згадати про заборону виїжджати за межі державного кордону України. Ухвалою Коломийського міськрайонного суду Івано-Франківської області від 17 серпня 2018 р., було забезпечено позову шляхом накладання арешт на майно та грошові кошти та заборону виїжджати за межі державного кордону України [37]. В ЦПК, а саме статті 150 не передбачено такого заходу, як заборона виїжджати за межі державного кордону України. Але стаття 441 передбачає можливість тимчасового обмеження у праві виїзду за межі України як захід забезпечення виконання судового рішення. Всі ці заборони підпадають під спосіб забезпечення позову шляхом заборони вчиняти певні дії. Так, можна припустити, що позивач, а точніше ТОВ «Сі.Ар.Ар. Б.В.» хотіли забезпечити свій позов шляхом заборони відповідачу вчиняти будь-які дії щодо відчуження у будь-який спосіб частки у статутному капіталі (корпоративні права) товариства з обмеженою відповідальністю «Київагроленд-1». На практиці зрозуміло, що суди трактують цей вид забезпечення позову по своєму тому на наш погляд в ЦПК та ГПК та інших нормативно-правових актах потрібно розкрити поняття «заборона вчиняти певні дії» як спосіб забезпечення позову та з'ясувати певний невичерпний перелік таких заборон або ж хоча б чого воно може стосуватися, для однакового застосування судами законодавства, розуміння учасниками справи на що їм можна розраховувати в таких випадках та іншого.

Не зважаючи на те, що українське законодавство не доскональне, є багато випадків порушення та обмеження права власності злочинними діями або необережністю. В більшості випадків судом вдається порушене право

відновлюється, що дає змогу розуміти розвиток судової влади [27; 28; 29; 30; 31].

Також, потрібно визначити ієрархію обмежень права власності. Обмеження права власності на підставі судового рішення будуть мати вищу силу ніж встановленні нотаріусом або виконавцем. Обмеження встановлені актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб можуть скасовуватися ними ж, або у судовому порядку, в той час, як обмеження на підставі судового рішення може скасувати тільки суд. Така ієрархія є притаманною не лише обмеженню, а й обтяженню права власності.

Досить новим в нашому законодавстві є таке правове явище як заборона вчинення реєстраційних дій. З 2016 року Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» статтею 25 передбачено заборона вчинення реєстраційних дій на підставі рішення суду, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна. Таке правове явище на підставі судового рішення визначається забезпеченням позову шляхом заборони вчиняти певні дії, що може обмежувати право власності власників про що вже зазначалося в вище написаному. Заборона вчинення реєстраційних дій на підставі заяви власника здійснюється державним реєстратором та реєструється у Державному реєстрі прав. При такій забороні зупиняються та забороняється проведення будь-яких реєстраційних дій (реєстрація прав, обтяжень, змін тощо) до моменту закінчення дії заборони. На сьогоднішній день заборона вчинення реєстраційних дій є одним із найбільш ефективних способів захисту права власності майна від рейдерських захоплень об'єктів нерухомого майна. Проте в той же час така заборона може бути перешкодою у правомірному набутті права власності на нерухоме майно. Прикладом може слугувати набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки. Невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання за іпотекою тягне за собою право іпотекодержателя задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення одним із способів якого є набуття права власності на

предмет іпотеки. Так, при наявності та додержанні усіх умов і документів іпотекодержатель вправі зареєструвати право власності на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, але не має змоги це зробити через наявності заборони вчинення реєстраційних дій. Проте, це не основна причина порушення права іпотекодержателя. Абзац другий частини третьої статті Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає, що рішення про відновлення реєстраційних дій приймається державним реєстратором, якщо власником, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує десяти робочих днів, не подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили. Але обмежень щодо подання таких заяв не виявляється, так власник майна, який порушив виконання зобов'язання за іпотекою може перешкоджати іпотекодержателю у набутті права власності подаючи через кожні 10 робочих днів заяву до державного реєстратора. Для збереження рівноваги прав потрібно внести зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і визначити певну кількість заяв по одному об'єкту права власності.

На відміну від ГПК і ЦПК, які мають майже однаковий перелік забезпечувальних заходів, Кримінально процесуальний кодекс визначає свій.

За КПК можна визначити такі заходи забезпечення кримінального провадження, що можуть обмежувати право власності:

- тимчасовий доступ до речей і документів;
- тимчасове вилучення майна;
- арешт майна [5].

Законодавством України передбачене таке обмеження права власності, як тимчасовий доступ до речей і документів. При тимчасовому доступі до речей, правомочності власника звужуються щодо користування, володіння та розпорядження своїм майном. Н.С. Моргун зазначає, що відповідно до чинного кримінального процесуального законодавства України, обмеження права власності учасників кримінального провадження можливе на законних

підставах при тимчасовому доступі до речей і документів, проведенні інших процесуальних дій (огляд, обшук, слідчий експеримент, накладення арешту на кореспонденцію тощо) і вилучення при цьому предметів і документів, які надалі можуть бути визнані доказами, накладення арешту на майно з метою забезпечення цивільного позову і можливої конфіскації такого майна [73, с. 27]. Проте, автором зазначається, що тимчасовий доступ до речей і документів може застосовуватися не тільки до власників майна, а й до володільців, що прямо визначається в законодавстві.

Тимчасовий доступ до речей і документів полягає у наданні стороні кримінального провадження особою, у володінні якої знаходяться такі речі і документи, можливості ознайомитися з ними, зробити їх копії та вилучити їх (здійснити їх виїмку). Тимчасовий доступ до речей і документів здійснюється на підставі ухвали слідчого судді, суду (Стаття 159 КПК). Відповідно до енциклопедичних видань, володіння – це фактичне, законне або протиправне, перебування майна у конкретної фізичної або юридичної особи (фактичне утримання речі). Володіння може здійснюватися за договором оренди, застави, відповідальної охорони, комісії тощо і без утримання майна у власності [86, с. 73]. З одного боку, законодавець визначив можливість здійснення тимчасового доступу до речей і документів, які знаходяться не тільки в власників, а й в інших осіб, які володіють їм. А з іншого боку, законодавець значно обмежує право власників оскільки особа, яка має право власності на таку річ може бути обмежена у користуванні, володінні, розпорядженні не вчиняючи нічого поганого, кримінального. При цьому, в КПК не має визначення поняття володілець, що може ускладнити провадження. Відповідно до статті 164 КПК в ухвалі слідчого судді, суду про тимчасовий доступ до речей і документів має бути зазначено: 1) прізвище, ім'я та по батькові особи, якій надається право тимчасового доступу до речей і документів; ... 4) прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи, які мають надати тимчасовий доступ до речей і документів; ... 8) положення закону, які передбачають наслідки

невиконання ухвали слідчого судді, суду [5]. Так, якщо була ухвала, де зазначався володілець, наприклад орендар якоїсь речі, а потім під час винесення ухвали, він передав цю річ орендодавцю (власнику). То виходить, що доступ до речей і документів власник може не надавати в силу того, що він не вказаний в ухвалі. Т. О. [Музиченко](#) відповідно до багатьох випадків порушень прав осіб робить детальне дослідження апеляційного оскарження ухвал слідчого судді щодо правомірності обмеження права власності особи у досудовому розслідуванні [74].

Слідчий суддя, суд в ухвалі про надання тимчасового доступу до речей і документів може дати розпорядження про надання можливості вилучення речей і документів, якщо сторона кримінального провадження доведе наявність достатніх підстав вважати, що без такого вилучення існує реальна загроза зміни або знищення речей чи документів, або таке вилучення необхідне для досягнення мети отримання доступу до речей і документів [5].

Наступним заходом забезпечення кримінального провадження, що тимчасово обмежує право особи на володіння, користування або розпорядження майном, є арешт майна. Вилучення майна й арешт майна – взаємопов’язані заходи кримінального провадження. Так, згідно з ч. 1 ст. 167 КПК України особи, визначені у цій статті, обмежуються у майнових правах до вирішення питання про арешт майна або його повернення [110].

Згідно із КПК, арештом майна є тимчасове, до скасування у встановленому порядку, позбавлення за ухвалою слідчого судді або суду права на відчуження, розпорядження та/або користування майном, щодо якого існує сукупність підстав чи розумних підозр вважати, що воно є доказом злочину, підлягає спеціальній конфіскації у підозрюваного, обвинуваченого, засудженого, третіх осіб, конфіскації у юридичної особи, для забезпечення цивільного позову, стягнення з юридичної особи отриманої неправомірної вигоди, можливої конфіскації майна [5]. Відповідно до цього, кримінальним як і цивільним, господарським передбачено арешт майна. Основна відмінність арешту майна за кримінальним процесуальним

кодексом є можливість арешту майна, яке може бути і не належати підозрюваному, обвинуваченому, засудженому на праві власності.

У світлі останніх років був прийнятий Закон України « Про санкції», який чітко передбачає блокування активів – тимчасове обмеження права особи користуватися та розпоряджатися належним їй майном [21].

До обмеження права власності на підставі судового рішення або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб відносимо таке: заборона відчуження майна; арешт на майно; заборона вчиняти певні дії; передача речі, яка є предметом спору, на зберігання іншим особам, які не мають інтересу в результаті вирішення спору; заборона вчинення реєстраційних дій; тимчасовий доступ до речей і документів; блокування активів.

2.3. Окремі аспекти обтяження права власності

Обтяження права власності в більшості відбувається через договірні відносини. Власник укладаючи договори сам обмежує свої права на власність. В цьому випадку відбувається залучення додаткових прав інших осіб на майно. Деякі автори не припускають існування обтяження права власності, доводячи, що всі заборони тощо є обмеженням власності й воно можливе тільки ззовні та встановлюється законом [97].

Можна назвати обтяженням права власності іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Хоча при іпотеці право володіння та право користування майном залишається в іпотекодавця, але

право розпорядження цим майном обмежене. Стаття 9 Закону України «Про іпотеку» визначає, що виключно на підставі згоди іпотекодержателя, іпотекодавець має право: зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки; передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку; відчужувати предмет іпотеки; передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування [16]. Отже, в цій ситуації накладається заборона відчуження об'єкту нерухомості нотаріусом і власник не має права самостійно розпоряджатися таким об'єктом [17]. Оскільки, іпотека є видом застави, то не можна не виключити до списку обтяжень права власності заставу та інші її види (заклад, податкова застава тощо) [14].

Договір оренди також вважається обтяженням права власності. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [7]. Передача майна передбачує передавання на срок частини права володіння та користування іншій особі. Так, за договором оренди відбувається передача від власника до іншої особи частини права користування та володіння майном, але можна вважати, що право розпорядження по своєму баченню власника є також обмеженим. Таке обмеження відбувається під час продажу майна або укладення нового договору оренди після попередньої оренди. Наприклад, особа – власник хоче продати після оренди його квартири своєму знайомому, проте відповідно до законодавства, орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди, у разі продажу майна, переданої в оренду, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Отже, власник попередньо повинен запитати орендаря про його бажання придбати майно, що обмежує його право розпорядження, а саме вибір покупців його майна.

Лізинг один із видів договору оренди. За договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні

(лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі) [7]. У свою чергу лізинг буває різних видів і форм. Цікавим є фінансовий лізинг, який регулюється спеціальним Законом України «Про фінансовий лізинг». Відповідно до цього Закону договір фінансового лізингу передбачає, що лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі) [23]. Лізингодавець набуває право власності на річ, яку потім передає у користування лізингоодержувачу, а передача означає набуття обмеженого права володіння. Цей договір може передбачати передачу речі третій особі у сублізинг, що свідчить про можливість передачі обмеженого права розпорядження лізингоодержувачу. Законодавство також визначає захист прав лізингоодержувача на предмет лізингу. Так, лізингоодержувачу (сублізингоодержувачу) забезпечується захист його прав на предмет лізингу нарівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту прав власника [23].

На підставі договору управління майном відбувається обтяження права власності – обмеженням права користування, володіння та розпорядження майном. Відповідно до Цивільного кодексу України, за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача). Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Законом чи

договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя [7]. Право власності обтяжується довірчою власністю. Управитель володіє, користується, розпоряджається майном в інтересах власника або вказаної ним особи. Він має похідні права від права власності, які йому надав власник, що звужує права останнього на його власність. Існує думка про те, що «в цей період права власника начебто перетворюються, обертаючись іншими своїми гранями» [99, с. 129], що підтверджує позицію правників про штучність конструкції права власності як побудованого з трьох правомочностей [95, с. 191, 271]. Як вже зазначалося, обтяження власності може не залежати від конкретного власника. Так, передбачено, що у випадку переходу права власності до іншої фізичної, юридичної особи або держави, договір не припиняє свою дію і з цього зрозуміло, що право власності нового набувача буде обтяженим цим договором.

Класичним прикладом обтяження права власності є обмеження права розпорядження майном за договором довічного утримання (догляду). Стаття 744 Цивільного кодексу України визначає поняття довічного утримання (догляду). Згідно з нею, за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [7]. З першого погляду, за цим договором, власник (відчужувач) передає іншій особі майно у власність, за що останній зобов'язаний утримувати (доглядати) відчужувача довічно. Право власності у набувача виникає з моменту передачі майна, але воно має усічений характер [44]. Законодавець для охорони інтересів відчужувача обмежує права власника, забороняючи йому до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. З

цього зрозуміло що власник обмежений у своєму праві розпорядження майном через наявність права відчужувача. На підставі цього обтяження, обмеження права власності відбувається через заборону відчуження та застави майна.

Рента є досить особливим договором, на підставі якого обмежується право власності. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взаємно цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі [7]. Його можна розуміти як передачу права власності іншій особі і це можуть порівнювати з договором купівлі-продажу, дарування тощо. Обтяження права власності в цьому випадку відбувається вже платника ренти. Зобов'язання платити ренти одержувачу ренти є саме обтяженням. Також, обтяженням є те, що тільки за згодою одержувача ренти, платник ренти може відчужувати таке майно. Так, власник майна (платник ренти) має право користування, володіння та розпорядження, проте останнє є не повним. У разі відчуження майна, обов'язок плати ренти переходить до іншої особи. Після припинення договору і виплати ренти всі обмеження з майна знімаються, а подальше відчуження не викликає необхідності для набувача надалі сплачувати рентні платежі [7].

Спадковий договір в Цивільному кодексі віднесений до книги шостої «Спадкове право». За спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача [7]. Кухарєв О відзначає, що сутність спадкового договору полягає в тому, що за таким договором відбувається розпорядження належним відчужувачеві майном ще за життя, але з набуттям набувачем права власності на майно після смерті відчужувача [63, с. 140]. Варто зазначити, що в законодавстві не встановлено коли саме набувач може набути майно, крім «після смерті набуває право власності». Можливо набувач може набувати право власності через день або

6 місяців після смерті відчужувача. При цьому з'являється питання, хто буде зберігати майно тощо? На майно обтяжене спадковим договором, нотаріус, який посвідчив цей договір, накладає заборону відчуження.

Сервітут є обтяженням права власності, що має специфічний характер. Згідно з Цивільним кодексом України, сервітут це право користування чужим майном, яке може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Розглядаючи інститут сервітуту, визначають такі його ознаки:

- речово-правовий характер даного інституту;
- сервітут представляє право обмеженого користування річчю, що дозволяє виділити його серед інших видів речових прав, пов'язаних із користуванням;
- наявність обтяженого сервітutom індивідуально визначеного нерухомого майна;
- сервітут встановлюється у випадку, якщо особа іншим чином не може реалізувати своє право;
- сервітут повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника нерухомості;
- безспірною ознакою сервітуту є можливість його абсолютного захисту, яким користується уповноважений суб'єкт, від посягань третіх осіб, в тому числі і власника;
- сервітутам властивий принцип «слідування».

Сервітути зберігають чинність у випадку переходу права власності на обтяжену річ до інших осіб; – сервітути не підлягають відчуженню [98, с. 51].

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Наприклад, у заповідальному відказі заповідач поклав

обов'язок на спадкоємця надати іншій особі право користування майном, яке перейшло до нього. Або ж, у договорі дарування квартири, встановлено сервітут щодо особи, яка не є власником, і не є навіть членом сім'ї. Сервітут може значно вплинути на вартість майна, що буде відчужуватися і тим самим в певному значенні це обмежує права власника, і є своєрідним обтяженням майна, яке може певним чином бути компенсоване, якщо сервітут платний. На відміну від деяких інших речових прав, сервітут не позбавляє власника майна права володіння, користування, розпорядження цим майном та згідно з цим не може бути відчуженим. специфічність сервітуту полягає в тому, що у разі зміни власника відбувається правонаступництво і сервітут зберігає чинність і для нового власника. Проте на нашу думку, основним обмеженням саме права власності обтяженого сервітutom є заборона власнику перешкоджати особі користуватися сервітutom.

Спільна сумісна власність є дуже цікавим явищем. Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю [7]. Основною особливістю є те, що це власність без визначених часток. Дуже спірним питанням і підставою для позовів є саме розпорядженням майном. Так, як майно належить всім власникам за спільною сумісною власністю, то користуються, володіють і розпоряджаються цим майном вони разом. Потрібно зазначити, що спільна сумісна власність може належати не тільки двом особам, наприклад подружжю, а і більше. У спільній сумісній власності можуть перебувати і п'ять людей, які можуть і не бути найближчими родичами. Тому відчуження майна одним із співвласників, що перебуває у спільній сумісній власності можливе тільки, якщо буде виділено частку. При виділенні частки, співвласники мають переважне право її купівлі.

Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю [7]. Хоча, кожен, хто має частку має своє право власності на частку, але воно здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про

порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю. Спільна часткова власність може розглядатися як частки, яке утворюють одне ціле. Так, одна особа, яка володіє часткою, не може продати квартиру або інше майно, тільки може відчужувати свою частку, що в більшості випадків є нерентабельним. А при продажі цілої квартири, за згодою усіх співвласників, до набувача переходять всі частки, які утворюються вже для набувача одне ціле. На думку автора, спільну сумісну та часткову власність потрібно віднести до обтяження права власності, за яким власник обмежений правами співвласників.

Отже, до обтяжень права власності потрібно віднести: іпотеку, заставу, договір оренди (найму), лізинг, договір управління, договір довічного утримання (догляду), ренту, спадковий договір, сервітут, суперфіцій, емфітевзис (про них в наступному розділі), спільну власність.

Відповідно до вище написаного, пропонуємо виділити такі обмеження права власності на підставі закону: заборона завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства при використанні права власності; заборона погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі при використанні права власності; встановлення для юридичних осіб квартирної повинності у разі введення надзвичайного стану; тимчасове переведення або залучення транспортних засобів громадян у разі введення надзвичайного стану; реквізиція; заборона повного розпорядження майном без отримання погодження; право привілеєвої купівлі пам'ятки органом охорони культурної спадщини; обов'язок збереження та охорони такого майна; заборона жорстокого поводження з тваринами; тимчасове вилучення майна, притримання речі.

До обмеження права власності на підставі судового рішення або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб відносимо таке: заборона відчуження майна; арешт на майно; заборона вчиняти певні дії; передача речі, яка є предметом спору, на зберігання іншим особам, які не мають інтересу в результаті вирішення спору; заборона вчинення

реєстраційних дій; тимчасовий доступ до речей і документів; блокування активів.

До обтяжень права власності потрібно віднести: іпотеку, заставу, заклад, податкову заставу, договір оренди (найму), лізинг, договір управління, договір довічного утримання (догляду), ренту, спадковий договір, сервітут, суперфіцій, емфітевзис (про них в наступному розділі), спільну власність.

Цей перелік не є виключним у зв'язку з тим, що правовідносини дуже стрімко розвиваються і з'являється нова потреба у врегулюванні здійснення права власності та іншого.

Пропонуємо в Законі України «Про нотаріат» пункт 9 частини першої статті 34 викласти в такій редакції: «накладають заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортні засоби, що підлягають державній реєстрації». В силу цього потрібно змінити в зазначеному законі назву Глави 10 на «Накладання заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів».

В процесуальних нормативно правових актах пропонується розкрити поняття «заборона вчиняти певні дії» як спосіб забезпеченням позову та з'ясувати певний невичерпний перелік таких заборон або ж хоча б чого воно може стосуватися, для однакового застосування судами.

Пропонуємо внести зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо заборони вчинення реєстраційних дій і визначити певну кількість заяв по одному об'єкту права власності.

РОЗДІЛ 3

ОСОБЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. Обмеження права власності на земельну ділянку

Земельні ділянки підпадають під категорію нерухомого майна і тому обмеження та обтяження права власності щодо такого майна є дійсними відносно землі. Проте, вона також має свої особливі обтяження та обмеження права власності.

Відповідно до законодавства, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Варто зазначити, що в різних нормативно-правових актах використовуються поняття як «земля», так і «земельна ділянка». Зокрема, Глава 27 ЦК України називається «Право власності на землю (земельну ділянку)», ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України вказує, що об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Відповідно до цієї статті, землі і земельні ділянки є різними поняттями, що може призвести до незрозумілості. В Конституції України декілька раз зустрічається поняття «земля» і жодного – «земельна ділянка». Стаття 13 КУ дає загальне визначення, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону [1]. Таке визначення передбачає, що земля і її природні ресурси на території України є об'єктами права власності Українського народу в особі органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Цивільний кодекс також

зазначає чотири форми власності: Українського народу, приватну, державну та комунальну. А от Земельний кодекс, який мав би містити такі й же перелік форм власності, визнає тільки приватну, державну і комунальну. В статті 80 ЗК чітко зазначені суб'єкти права власності, якими є громадяни та юридичні особи; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування; держава в особі відповідних органів державної влади [4]. Не зважаючи на те, що перелік явно є неповним через те, що суб'єктом права власності на землю також можуть бути іноземці та особи без громадянства, що передбачено статтею 81 ЗК, а от про Український народ нічого не сказано. У державній власності перебувають усі землі України, за винятком земель, переданих у приватну і комунальну власність. Об'єктами права державної власності є не лише конкретні ділянки, а й усі землі відповідних категорій у просторових межах держави, не віднесені до комунальної і приватної власності. Відокремлення земельних площ державної власності не за ознаками місць розташування конкретних ділянок і встановлення їхніх меж на земній поверхні, а за ознаками меж державного кордону забезпечує відмежування їх від земель сусідніх держав (зовнішнє) і від земель комунальної і приватної власності (внутрішнє) [50]. Поняття земля можна розуміти по-різному, як планету, ресурс або об'єкт природи, але важко визнати її об'єктом права власності, адже вона не має характерних, юридично значимих, індивідуалізуючих ознаки. Такі ознаки дозволяють ідентифікувати об'єкт шляхом вказівки на характеристики, що відрізняють його від інших об'єктів відповідно до усіх сформульованих вимог законодавства, тобто визначити її фізичні та просторові характеристики.

ЗК визначено поняття «земельна ділянка», як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [4]. Саме таке значення, що має індивідуалізуючі ознаки може бути об'єктом будь-яких правовідносин, що передбачає і можливість стати об'єктом права власності.

Панує думка, що «земля» і «земельна ділянка» співвідносяться як ціла та частина. У такому розумінні «земля» виступає загальним об'єктом правовідносин, а «земельна ділянка» – безпосереднім. Земельна ділянка належить до більш загальної категорії «земля», яка у свою чергу, здатна ділитися на частини (ділянки) і виконувати відповідну функцію [52]. К. М. Тоцька, зазначає, що земля, яка є природним ресурсом, надає можливість задовольняти потреби людини завдяки притаманним їй властивостям, що дає підстави визнати її об'єктом господарювання, об'єктом цивільних правовідносин, земельних правовідносин тощо [102, с. 22]. З цим варто не погодитися в силу того, що земля є загальним визначення, а задовольняють потреби людини завдяки притаманним їм властивостям саме ґрунти. Ґрунти мають свої притаманні характеристики, що розмежовують їх. Тому саме ґрунти можуть бути об'єктами правовідносин, а не земля.

На мою думку, земельна ділянка є об'єктом права власності, правовідносин, в той час, як земля у розумінні навколишнього середовища, природного ресурсу, що не має індивідуалізованих ознак, не може бути об'єктом права власності.

Власність – це відносини, що складаються з приводу певного блага. Не можна ототожнювати поняття «власність» і «майно». Щодо земельної ділянки, то власність – це не сама ділянка, а сукупність відносин, що складаються з приводу неї.

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Як уже зазначалося, повний перелік правомочностей власника не можливо нормативно закріпити, тому цей перелік потрібно розглядати, як таке, що в найбільш загальному вигляді вказує на права власника.

Земельний кодекс України на відміну від інших нормативно-правових актів розділяє поняття «обмеження» та «обтяження». Хоча в законодавстві, що регулює земельні відносини є обидва визначення, але тлумачення їх немає. Більш того не схоже, що законодавець повністю розмежовує і розуміє

ці два поняття. Глава 18 ЗКУ з назвою «Обмеження прав на землю» регулює обмеження у використанні та обтяження прав на земельну ділянку.

Обмеження права власності на земельну ділянку відбувається через певні умови або заборони власникові в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися на свій розсуд. А обтяження – це підстава, що призводить до стиснення однієї або декількох правомочностей зобов'язальними, договірними та обмеженими правами інших осіб на земельну ділянку або її частину.

На відміну від права власності на речі (майно), що не є земельною ділянкою, право власності на земельну ділянку, що має свої особливості може обмежуватися багатьма умовами, заборонами. Наявність значної кількості обмежень прав на землю обумовлена специфікою землі як об'єкта права [52, с. 272].

Обмеження права власності на земельну ділянку утворює суттєву частину правового режиму будь-якої земельної ділянки. При цьому на правовий режим впливає розташування об'єкта земельної нерухомості і встановлені заборони щодо окремих видів використання земельних ділянок, а також неприпустимість скоєння ряду дій.

Так, стаття 1 Земельного кодексу передбачає обмеження права власності такими рядками: «використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі».

Згідно зі статтею 111 ЗК можуть бути встановлені такі обмеження права власності на земельну ділянку:

- а) умова розпочати і завершити забудову 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;
- г) 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 порядку [4].

Цей перелік не є примірним, тобто невичерпним. До нього варто додати обмеження права використання земельними ділянками умовами та заборонами визначених нормою про добросусідство (ст. 103 ЗК). Не менш значимі і обмеження права розпорядження земельною ділянкою, що впливають з документів містобудівного зонування - правил землекористування і забудови. Вміщені в них містобудівні регламенти визначають параметри і види можливого використання території для різних видів господарського та іншого використання. Встановлюються містобудівні регламенти, у тому числі з урахуванням вимог охорони об'єктів культурної та природної спадщини. Виявлення та постановка на державний облік таких об'єктів (з необхідними охоронними зонами) може спричинити накладення на власників нерухомості необхідних обмежень.

Так, Дорош наголошує, що специфіка земельних відносин полягає в наявності великої кількості обмежень прав власників землі й користувачів земельної ділянки. Зокрема, законодавством передбачено чотири види обмежень: 1) цільове призначення; 2) режим використання; 3) земельні сервітути; 4) екологічні, санітарні та інші вимоги щодо використання й охорони земель (обмеження) [48, с. 10]. На нашу думку, саме цільове призначення не може бути обмеженням. По-перше, цільове призначення це певна ознака земельної ділянки, без якої вона не може бути об'єктом права власності. Цільове призначення – це особливий правовий режим використання та охорони земельної ділянки. По-друге, цільове призначення за волею особи можна змінити, або не покупати земельну ділянку, яка не

відповідає вимогам щодо задоволення потреб. В сенсі обмеження права власності на земельну ділянку краще казати про вимогу забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням. Отже, вимога використання земельних ділянок за цільовим призначенням потрібно вважати обмеженням права власності в тому сенсі, що власник має право володіти, користуватися та розпоряджатися за своєю волею земельною ділянкою тільки в рамках визначеного цільового призначення.

Відомим обмеженням права власності, що призводить до стиснення права користування та розпорядження земельними ділянками є виділення на ділянках охоронних зон. Потрібно зазначити, що виділення охоронних зон відбувається не щодо конкретної земельної ділянки, а щодо конкретного блага, яке потребує збереженню та охорони. Наприклад, на території власності-1 де знаходиться ліс встановлено охоронну зону хвойного лісу. На іншій ділянці-2 лісу вже не має, але вона знаходиться дуже близько. Проте, через те, що на другій земельній ділянці проходять межі такої зони, вимоги щодо користування є імперативними. Наявність охоронних зон на земельній ділянці, як правило, пов'язане зі встановленням обмежень прав землевласників та землекористувачів. Обмеження у використанні земельних ділянок одним із яких є наявність охоронних зон вносяться до відомості про земельну ділянку [11].

Не можна не вказати про так званий мораторій на відчуження земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення [72].

Мораторій був запроваджений ще Законом України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 р. (нині втратив чинність). Закон тимчасово забороняв укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю), або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб. Мораторій мав діяти до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України. Втім, з прийняттям

Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. зазначений мораторій не тільки не був знятий, а навпаки, п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України заборонив відчуження не лише земельних часток (паїв), а й земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Спочатку заборона мала діяти до 1 січня 2005 року, проте згодом дія мораторію була продовжена, а потім мораторій фактично був зроблений безстроковим, оскільки його строк було продовжено до набрання чинності відповідних законів. На даний час, положення про мораторій сформульовані наступним чином (розділ Х «Перехідні положення» ЗК України): до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року, не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Та забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств [4].

Такі обмеження є досить значними, що робить неможливим продаж земельної ділянки. На думку Європейського суду, обмеження права власності

повинні розглядатися виключно на підставі загального принципу про те, що кожен має право безперешкодно користуватися своїм майном, а не крізь призму обмежень права власності. Тому обмеження права власності повинні розглядатися як вимушені заходи, які держава не обов'язково повинна застосовувати [77, с. 163]. Зовсім нещодавно, 22 липня 2018 року Європейський суд з прав людини визнав порушення права власності у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» [116]. У своєму рішенні ЄСПЛ зазначила, що мораторій на продаж землі є порушенням статті 1 Протоколу № 1 (захист майна) до Європейської конвенції про Права людини. Слід відзначити, що ЄСПЛ вбачає у мораторії порушення права власності, та зазначає, що для досягнення цілі, яку вбачає уряд потрібно ввести менш обмежувальний захід. Так, Суд постановив, що уряд повинен прийняти законодавчі заходи для забезпечення необхідної справедливості балансу для власників сільськогосподарських земель.

Судова практика ЄСПЛ впливає і на рішення суддів. Все більше з'являється практика розгляду справ з урахуванням рішень ЄСПЛУ. Так, Вищий господарський суд у постанові від 22 лютого 2017 року наголошує таке: «Відповідно до сталої практики ЄСПЛ (рішення ЄСПЛ у справі ««East/ West Alliance Limited» проти України» від 23 січня 2014 року [115]) напрацьовано три критерії, які слід оцінювати на предмет сумісності заходу втручання в право особи на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Першого протоколу, а саме: чи є втручання законним; чи переслідує воно «суспільний», «публічний» інтерес; чи є такий захід (втручання в право на мирне володіння майном) пропорційним визначеним цілям. ЄСПЛ констатує порушення статті 1 Першого протоколу, якщо хоча б одного критерію не буде додержано» [34].

3.2. Речові права на земельну ділянку

Одними із найдавніших обтяжень були й продовжують бути речові права на чуже майно – право володіння, право користування та інше. Володілець чужим майном та особа яка користується сервітутом хоча і звужені в своїх повноваженнях щодо майна, і їх право є обмеженим за своїм змістом, але в разі встановлення речового права на чуже майно право власності абсолютного власника також обмежується. Походження обмежених речових прав в доктрині традиційно пов'язується з еволюцією сервітутних прав [109, с. 9]. Сервітут – обмежене право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом, судовим рішенням або договором. Деякі автори, а саме А. В. Сосніна визначає сервітут, як цільове обтяження чужого майна, установлене на користь певної особи (групи осіб) чи на користь (іншого) майна, у чітко визначеному обсязі й межах, обумовлених необхідністю його встановлення [98]. Це визначення підлягає критиці в силу того, що сервітут не може встановлюватися на користь майна, адже це майно повинен хтось встановити. Частина певної нерухомості може знадобитися відкритим для інших. Уряди користуються законами про сервітути та права дорожнього руху, які регулюють доступ до іншого майна, передбачають дороги та тротуари та дозволяють встановлювати лінії електропередач, газ, телефони [79, с. 42]. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном, але воно його обмежує. Так, стаття 396 Цивільного кодексу України передбачає захист реалізації речових прав на чуже майно. Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна [7].

Речові права на чуже майно вже самою назвою визначає обмеження та обтяження права власності, звуження прав власників правами інших осіб.

Обтяження права власності на майно (речі) та земельні ділянки дуже схоже, адже будь-який договір, який обтяжує право на майно, може обтяжувати і право на земельні ділянки, якщо об'єктом такого договору є остання. Проте існують інші обтяження права власності на земельну ділянку. Такими обтяженнями є речові права, які стосуються тільки земельних ділянок:

- право постійного користування земельною ділянкою
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право оренди (суборенди) земельної ділянки.

Потрібно зазначити, що перелічені обтяження права власності є речовими правами на чуже майно. Саме така характеристика, як чуже майно є визначальною особливістю. Існують спеціальні ознаки речових прав на чуже майно, які відносять їх до особливої групи речових прав. Такими ознаками є обмежений характер впливу на річ та не перебування речі у власності управомоченої особи, тобто річ, яка виступає об'єктом суб'єктивного речового права на чуже майно, завжди має бути чужою в юридичному розумінні. У зв'язку з цим речовим правом на чужу річ є забезпечена законом, договором, судовим рішенням (обтяженням) можливість управомоченої особи-невласника у визначених законом межах здійснювати вплив на чужу річ, що викликає обмеження суб'єктивного права власності.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [7]. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут не позбавляє власника

майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо.

Ще з давних давен розмежовувалося поняття земельного сервітуту та емфітевзису. Ці два поняття є дуже схожими і водночас несуть різний сенс. Так, право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [4]. Емфітевзис майже теж саме тільки передаються для користування земельні ділянки для сільськогосподарських потреб. З норм законодавства не зрозуміло якої саме категорії землі передаються на праві емфітевзису, але визначена мета їх подальшого використання – для сільськогосподарських потреб. З цього приводу В. К. Уркевич вказує, що сільськогосподарські потреби можуть визначатися як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури. Отже, логічним є висновок, що емфітевзис може встановлюватися щодо земель, здатних задовольняти сільськогосподарські потреби, тобто земель сільськогосподарського призначення. Хоча відсутність чіткої законодавчої вказівки на це може споріднювати емфітевзис та деякі види земельного сервітуту, а саме:

- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці;

– право прогону худоби по наявному шляху [104, с. 7].

Така думка цілком виправдана, хоча споріднення емфітевзису і сервітуту на нашу думку є неможливим тому, що сервітут на відмінно від емфітевзису не може відчужуватися, передаватися в заставу тощо. Цивільним кодексом визначено, що землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах [7]. З цього може здатися, що власник буде купувати свої ж права на землю, а саме право користування. Хоча все так і є, якщо під час земельного сервітуту однією з підстав припинення його є вимога припинення сервітуту на вимогу власника, хоч і через рішення суду або ж, якщо він перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням. То в підставах припинення емфітевзису власник не фігурує.

Питання про продаж та відчуження емфітевзису можна досліджувати наприклад, при іпотеці. Стаття 133 ЗК передбачає, що у заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом.

Отже, в іпотеку може передаватися право оренди, емфітевзис, суперфіцій та інше. Проте є свої особливості, відповідно суперфіцій та емфітевзис державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу (ст. 102¹ ЗК). Проте ця стаття суперечить ст. 133 ЗК, що була процитована нами раніше. В підтримку можливості надання в іпотеку права на земельні ділянки державної та комунальної власності з'являється ст. 134

цього же кодексу. Ця колізія потребує детального вивчення і вирішення тому, що може трактуватися по різному, за різними нормами. В іншому випадку передача суперфіцію та емфітевзису в заставу щодо приватної власності не потребує навіть згоди на це власника земельної ділянки.

Особливістю емфітевзису є те, що іпотеку на право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб можна укладати тільки з банками. А це при задоволенні вимог іпотекодержателя буде означати, що банкам потрібно вирішити, яким способом це зробити. Так, як банкам право користування земельною ділянкою саме для сільськогосподарських потреб не потрібно, то вони його продають. Законом України «Про іпотеку» визначається, що продаж земельних ділянок здійснюється на прилюдних торгах. А в Земельному кодексі, якщо предмет іпотеки перейшов до іпотекодержателя, то переважне право купівлі має боржник (іпотекодавець), за загальним правилом. В нашому випадку, іпотекодавцем є користувач і відповідно до ЗК він не може мати переважне право, адже переважне право на придбання емфітевзису має саме власник ділянки. Відповідно на прилюдних торгах не може бути переважного права, а тому слід до Закону України «Про іпотеку» додати в статті 15, що при реалізації права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, переважне право купівлі має власник до прилюдних торгів, а у разі відмови або ненадання згоди протягом 30 днів від письмового повідомлення власника, банк продає емфітевзис на прилюдних торгах.

Укладання емфітевзису не тягне за собою перехід права власності до користувача, але обмежує право власності власника. Право власності на ділянку може бути обмежене договором емфітевзису, наприклад, дотримання умови про переважне право користувача на викуп ділянки [100, с. 13]. Відповідно до того, що переважне право є обмеженням, то право власності не може бути обмежене договором емфітевзису, воно є обтяженим ним.

Суперфіцій – це права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови,

може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування. Власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

У законодавстві Юстиніана суперфіцій – довготривале, відчужуване і успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для забудови [80, с. 161]. На думку П. Кулініча, суперфіцій – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови [61]. Таке визначення суперфіцію є неправильним, адже сервітут не може відчужуватися в той час, як суперфіцій може бути відчужений та передаватися. Крім того, землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Це означає, що він також має право відчужувати такі будівлі (споруди) на підставі цивільних правочинів.

Встановлення суперфіцію на земельну ділянку не припиняє права власності на неї. Власник земельної ділянки вправі реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження ділянкою. Суперфіцій зберігатиме свою силу й для нового власника ділянки. Стосовно збереження повноважень власника ділянки щодо володіння та користування нею, то межі здійснення цих прав встановлюються договором із землекористувачем. Тобто повноваження власника ділянки щодо володіння та користування нею зберігаються лише в тому випадку і такому обсязі, якщо це передбачено договором із землекористувачем.

Згідно з договором про встановлення суперфіцію відомо, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник. Оскільки земельна ділянка має двох фактичних користувачів, у договорі про встановлення суперфіцію важливо регламентувати їхні повноваження. Адже не тільки суперфіціарій, але й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою. Згідно з частиною 2 статті 414 Цивільного кодексу України у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника

щодо володіння й користування земельною ділянкою. Слід відзначити, що договір суперфіцію не обмежує повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою [47, с. 148]. Відповідно, договір обтяжує, а тому і обмежує право власності, оскільки власник не може, наприклад, змінити цільове призначення своєї ділянки, оскільки це буде порушувати права та інтереси користувача.

На думку Н.В. Ільків, визнаючи будівлю нерухомим майном і наділяючи забудовника правом власності на цю будівлю, законодавець порушує права та інтереси власника земельної ділянки. Адже, визнаючи право власності забудовника на будівлю як об'єкт нерухомості, фактично визнається за забудовником право рівнозначне праву власності на земельну ділянку, оскільки будівля тісно з нею пов'язана і становить єдине ціле, а власник земельної ділянки стає фактично лише її номінальним власником [55, с. 125]. Потрібно не погодитися тому, що договір суперфіцію може укладатися на доволі довгий проміжок часу, наприклад 100, 300 років, а можливість відчуження права користування земельною ділянкою для забудови потребує врахування інтересів та прав користувачів.

Суперфіцій подібний до емфітевзису та в більшій мірі до договору оренди. Проте вони не можуть розглядатися як тотожні. Кожен договір, хоч би то емфітевзис, договір оренди чи суперфіцій має свої особливості і схожі моменти. Наприклад, частина 6 ст. 102¹ ЗК визначає однаковий перелік для припинення договору емфітевзису та суперфіцію. А також, є відсилка до ЗУ «Про оренду землі» і наголошує, що припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у Земельному кодексі, здійснюється за правилами, встановленими статтею 32 Закону України «Про оренду землі». Таке змішування зумовлює виникнення проблем на практиці, оскільки учасники правовідносин застосовують до договірних відносин суперфіцію норми про оренду землі, а до відносин оренди землі – норми про суперфіцій. Аналіз практики вирішення спорів господарськими судами свідчить, що навіть

судами не завжди правильно визначається правова природа договору суперфіцію, який ототожнюється з договором оренди землі. Прикладом цього є Постанова Вищого господарського суду України від 23.10.2007 р., в якій суд вказав на помилковість застосування Одеським апеляційним судом господарської області норм про суперфіцій до відносин оренди землі і зазначив, що договір оренди землі та договір суперфіцію підлягають окремому правовому регулюванню та мають властиві їм особливості [33].

Оренда земельної ділянки передбачена не тільки Земельним кодексом та Цивільним кодексом, а й спеціальним нормативно-правовим актом Законом України «Про оренду землі», в якому визначається всі істотні умови та регулювання права користування земельними ділянками. Потрібно зазначити, що в ЦК визначає, що за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Тоді як спеціальний закон під договором оренди землі передбачає засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [18]. Різні визначення та наявність різних понять щодо одного об'єкта може спровокувати невизначеність. На думку А.М. Мірошніченка, слід розмежовувати поняття найму (оренди) земельної ділянки у розумінні глави 58 ЦК України, зокрема, ст.792 ЦК України, з одного боку, та оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України, з іншого [70, с. 79]. Варто не погодитися з цією думкою з практичної точки зору, адже, розмежовування цих понять призведуть до колізії. По-перше, буде колізія щодо визначення регулювання договору оренди. По-друге, це може призвести до того, що різні особи будуть вбачати розмежування щодо необхідності державної реєстрації такого договору.

Отже, на думку автора, розмежування цих понять не потрібне і не має практичної доцільності тому потрібно внести корективи в законодавство щодо оренди землі.

В.І. Андрейцев зазначає, що договір оренди земельної ділянки є «угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови договору» [38, с. 83]. І.В.Кошкалда дає визначення оренди землі «як форми реалізації приватної форми власності на землю» [60, с. 5]. Це твердження не досить повно визначає оренду землі тому, що орендувати можна і державну та комунальну земельну ділянку, а не тільки приватну.

На думку М.В. Шульги, договір оренди земельної ділянки – це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [53, с. 138]. На нашу думку, вживання поняття «передача» щодо земельної ділянки є неможливим. Земельна ділянка не може технічного передаватися, як от наприклад автомобіль. Фактично відбувається лише передача права володіння та користування на платній основі без фізичного перенесення даного об'єкту цивільних прав. Таким чином, договір оренди земельної ділянки – це двосторонній договір, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження або передачі права користування.

Щодо речових прав на чуже майно, науковці вбачають доцільність і можливість зміну правового режиму власника на титульного. Конструкції номінальної власності, під якою слід розуміти право власності, носій якого тимчасово втрачає можливість самостійного здійснення дискреційних повноважень, які реалізуються іншою особою – носієм обмеженого речового права. Це дозволить номінального власника відрізнити від власника, який

має всі права на майно – абсолютного власника. Цюра Вадим Васильович визначає доцільність внесення у законодавство особливий вид права власності, якою є номінальна власність, носій якої тимчасово втрачає можливість здійснення одного або декількох своїх повноважень (прав) [109, с. 6]. Таке твердження на нашу думку є неприпустимим адже при обмеженні та обтяженні права власності власник не втрачає права власності, а отже і не втрачає свого статусу власника. Також ця теорія є абсурдною з точки зору захисту порушеного права власника. Так звернення до суду номінального і абсолютного власника будуть мати різні правові підстави?

В теорії та практиці виникають деякі проблеми щодо встановлення договору укладеним та чинним. В законодавстві не встановлено коли договір оренди, сервітуту, емфітевзису та суперфіцію є укладеним. Так, як договори можуть бути відплатні, то вбачається проблема вирішення спорів з якого моменту рахувати платню за користування. Відносно цих договорів існує тільки норма, яка передбачає державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності. Отже, потрібно дослідити момент укладення договору. Відповідно до Цивільного кодексу, договір може вважатися укладеним з моменту його підписання сторонами; нотаріального посвідчення; з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії та іншого [7].

У договорі може встановлюватися сторонами, коли договір буде являтися укладеним. Проте на нашу думку, в Цивільному кодексі потрібно вказати, що моментом набирання чинності договору оренди землі, сервітуту, суперфіцію, емфітевзису є момент його державної реєстрації.

Про право постійного користування в чинному законодавстві не багато зазначено, що призводить до раціонального питання та розуміння що таке право є найменш регульованим. Так, Земельним кодексом визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [4]. Яким чином воно встановлюється чи припиняється незрозуміло. Проте, ст. 141 визначає

підстави припинення права користування земельною ділянкою які можна використовувати і до постійного користування. Це твердження має своє підтвердження. Відповідно до абз. 1 та Відповідно до абз. 1 та 2 п. 2.8. постанови пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» №6 від 17.05.2011 року право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним. Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу України, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою [26].

До підстав припинення права постійного користування земельною ділянкою можна виділити: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених законодавством; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини. У справі №920/1077/17 про припинення права постійного користування Харківський апеляційний господарський суд визначає свою думку: «Отже, чинне законодавство України не передбачає ані можливості втрати землекористувачами раніше наданого їм права користування земельною ділянкою на підставі державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, ані обов'язкових підстав для переоформлення їх права постійного користування

на право власності чи право оренди землею» [35]. Відповідно до цього можна визначити, що право постійного користування є обтяженням права власності державних або комунальних земельних ділянок і в той же час є неврегульованим.

Отже, до обтяження права власності на земельну ділянку можна віднести: всі договори, які є обтяженням для майна; право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); та право оренди земельної ділянки.

3.3. Спільна сумісна і часткова власність на земельну ділянку

Законодавством будь-якої країни передбачено право спільної власності. Ще з давніх часів, майно, як цілісний об'єкт права власності могло належати не одній особі, а декільком. Україна не виключення, законодавство визначає існування права власності на земельну ділянку у спільній частковій і сумісній власності.

Порівнявши спільну часткову та сумісну власність, то можна зробити висновок, що остання характеризується меншою ідентифікацією зав'язків між співвласниками стосовно майна. Зокрема, сутність спільної сумісної власності полягає в тому, що співвласники спільно на рівних правах з рівними правомочностями користуються спільним майном, не прив'язуючи таке володіння до умовних ідеальних частин. Стосовно спільної часткової власності при реалізації відповідних повноважень співвласники так само можуть користуватися майном на рівних правах, однак при цьому усвідомлюючи, що фактично конкретному співвласникові може належати частина майна, що є однаковою або більшою від частини іншого співвласника, а якщо співвласників кілька, то визначення частини в праві на

спільне майно характеризується відносністю. Відносність означає, що співвласники визначили частки в праві на об'єкт майна і, як результат, можуть їх співвіднести між собою вартістю та ідеальним обсягом.

А.М. Третяк у своєму дослідженні зазначає, що обтяження ґрунтуються на волі суб'єкта, яку він закріплює в формі різного виду угод, що встановлюють, які припиняють, змінюють права [103, с. 41]. На думку автора, обтяження не тільки ґрунтуються на волі суб'єкта.

Виникнення спільної власності традиційно відбувається внаслідок дії юридичних фактів. Частиною першою статті 87 ЗК встановлено, що право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- г) за рішенням суду.

Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- а) подружжя;
- б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- в) співвласників жилого будинку;
- г) співвласників багатоквартирного будинку [4].

Н.Ю. Христенко розглядає право сумісної власності фізичних осіб, за суб'єктивним складом право спільної сумісної власності ділиться на кілька видів: сумісна власність подружжя; сумісна власність батьків і дітей; сумісна власність членів особистого селянського господарства; сумісна власність членів сім'ї приватизованої квартири; спільна сумісна власність членів

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [106, с. 11]. Потрібно зазначити, що не завжди чоловік та жінка можуть набувати спільну сумісну власність перебуваючи у шлюбі. Стаття 74 Сімейного кодексу передбачає право на майно жінки та чоловіка, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі [6].

Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації [4]. В свою чергу, співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом (частини четверта та п'ята статті 89 ЗК). З огляду на викладене, якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності, здійснити її поділ можливо тільки після визначення розміру, належних співвласникам часток. Отже, кожен із співвласників має право на припинення своєї участі у відносинах спільної власності. Однією з правових форм для здійснення волевиявлення учасника відносин спільної сумісної власності є здійснення ним права на виділ частки з майна, що є у спільній сумісній власності. Варто зазначити, що ототожнення поняття виділу в натурі частки з майна, що є в спільній сумісній власності, та визначення частки у праві власності є неправильним, оскільки перше означає припинення права спільної власності для одного зі співвласників, в друге – зміну режиму спільної власності.

Виділ частки у спільній власності слід відрізняти від поділу. Причому критерієм розмежування вказаних понять необхідно визнати правові наслідки здійснення виділу чи поділу. При поділі земельної ділянки, що

перебуває у спільній власності між співвласниками право спільної часткової власності припиняється, тоді як здійснення виділу частки одного чи декількох співвласників призводить до того, що решта земельної ділянки продовжує належати на праві спільної часткової власності принаймні двом особам. Звісно, у випадку існування права спільної часткової власності за участю двох співвласників, виділ у натурі частки з майна та поділ майна, що є в спільній частковій власності, є схожими за своїми правовими результатами. З огляду на викладене, основний правовий наслідок поділу земельної ділянки, що перебуває у спільній власності, між співвласниками є припинення спільної часткової власності, а тому регулювання відносин за участю колишніх співвласників має в подальшому здійснюватися без врахування положень статей 88, 89 ЗК.

Виділення частки із складу земельної ділянки чи її поділ може бути здійснено у добровільному порядку, тобто коли між співвласниками досягнута згода з цього приводу. За відсутності згоди спір про виділ частки майна в натурі чи його поділ вирішується в судовому порядку. Однією з особливостей добровільного поділу або виділу частки із спільного майна в натурі є те, що нотаріально посвідчена угода про поділ або виділ не є правовстановлюючим документом, а тому і підставою реєстрації прав. Зазначений документ є лише підставою для отримання документа про право власності на об'єкт [65, с. 140].

Цікавою є думка науковців А. Мірошніченка і Р. Марусенка про те, що право спільної власності на земельну ділянку слід визначати як «право двох або більше осіб на один об'єкт», а не поділ об'єкта, тобто частку у праві, а не право на частку об'єкта. Саме тому, на думку авторів, некоректними є формулювання на зразок «право на 0,25 га без виділення в натурі», коли йдеться про $\frac{1}{4}$ частку у праві власності на 1 га (що досить часто можна зустріти у державних актах про право власності на землю) [51, с. 216]. На нашу думку, формулювання «право на 0,25 га» є точним, і напевно цим хотілося поділити 1 га на рівні частини. Проте, в реальності краще зазначати

$\frac{1}{4}$ частку, адже поділити на рівні частини майже не реально на будинки, квартири та дуже складно на земельну ділянку. Хоча земельні частини співвласників є рівними, якщо інше не передбачено законом або встановлено судом. Наприклад, в справі № №718/1332/18 Кіцманський районний суд Чернівецької області своїм рішенням від 27.08.2018 року вирішив визначити частки в спільній сумісній власності на земельну ділянку ... розміром 0,09 га.... Та виділити Особи-1 ... із земельної ділянки, розміром 0,09 га ... цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) ... земельну ділянку №2 розміром 0,0410 га, вартістю 10 225,8 грн., що становить 46/100 ідеальних часток, визнавши за нею право власності. А Особи -2 ... із земельної ділянки, розміром 0,09 га ... земельну ділянку №2 розміром 0,0490 га, вартістю 12 004,2 грн., що становить 54/100 ідеальних часток, визнавши за нею право власності. Припинити право спільної сумісної власності Особи-1 та Особи-2 на земельну ділянку. І стягнути з Особи-2 на користь Особи-1 889,2 грн. різницю в частках [36]. Рівні частини в цьому випадку повинні були бути 0,045, проте в силу тих чи інших моментів так виділити не є можливим.

Слід звернути увагу, що спільна часткова власність на земельну ділянку більш точно висвітлює обмеження права власності. За Земельним кодексом, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку. У той же час, Цивільним кодексом передбачено, що співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Із цього виникає явна суперечність між цивільним і земельним законодавством щодо здійснення права розпорядження часткою у спільній частковій власності. На нашу думку, законодавець спеціально прийняв таку норму щодо земельної ділянки, що підтверджує її особливість. Адже,

використовувати земельну ділянку можна різними способами і для різних інтересів.

Не менш важливим є питання припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку. І.І. Каракаш має думку, що засоби добровільного припинення участі у спільній частковій власності не землю за договором майже не мають складностей. Проте певні складності виникають при судовому порядку припинення спільної часткової власності на землю за вимогою інших співвласників. Так, за ст. 365 ЦК право особи може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників: якщо частка є незначною і не може бути виділена в натурі; спільне володіння і користування майном є не можливим; припинення існування права не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. Однак наведені підстави припинення прав на частину земельної ділянки, яка належить на праві спільної часткової власності, не передбачені у Земельному кодексі, що ускладнює вирішення таких спорів [57, с. 203-205]. На думку автора, таке припинення на частку у спільній частковій власності на земельну ділянку є недоцільним. Адже, навіть незначна частка може бути виділена в натурі; якщо спільне володіння та користування є неможливим то тут на допомогу приходить паркан; і таке припинення завдає істотної шкоди інтересам співвласника в силу того, що на сьогоднішній день земельні ділянки дуже дорого коштують.

Отже, земельна ділянка є об'єктом права власності, правовідносин, в той час, як земля у розумінні навколишнього середовища, природного ресурсу, що не має індивідуалізованих ознак, не може бути об'єктом права власності.

На відміну від права власності на річ (майно), що не є земельною ділянкою, право власності на земельну ділянку, що має свої особливості може обмежуватися багатьма умовами, заборонами.

Обмеженнями права власності на земельні ділянки є: умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених

строків; заборона на провадження окремих видів діяльності; заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; заборона використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив); умова співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав сусідів та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель; умова використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням; умова додержання правил використання земельними ділянками, що мають охоронні зони; заборона відчуження певними ділянками.

Обтяження права власності на майно (речі) та земельні ділянки дуже схоже, адже будь-який договір, який обтяжує право на майно, може обтяжувати і право на земельні ділянки, якщо об'єктом такого договору є остання. Проте існують інші обтяження права власності на земельну ділянку. Такими обтяженнями є речові права, які стосуються тільки земельних ділянок.

До обтяження права власності на земельну ділянку можна віднести: всі договори, які є обтяженням для майна; право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); та право оренди земельної ділянки, спільну часткову та сумісну власність.

Пропонуємо в статті 15 Закону України «Про іпотеку» зазначити, що при реалізації права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, переважне право купівлі має власник до прилюдних торгів, а у

разі відмови або ненадання згоди протягом 30 днів від письмового повідомлення власника, банк продає таке право на прилюдних торгах.

Пропонуємо внести корективи в законодавство щодо оренди землі. Визначити у всіх законодавчих актах про оренду землі таке визначення: «договір оренди земельної ділянки – це двосторонній договір, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження або передачі права користування».

Пронується в Цивільному кодексі вказати, що моментом набирання чинності договору оренди землі, сервітуту, суперфіцію, емфітевзису є момент його державної реєстрації.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

В результаті проведеного дослідження ми здійснили такі висновки:

1. Тисячолітня історія виникнення і удосконалення поняття «право власності» супроводжувалася існуванням і застосовуванням певних його противаг, які мали застерегти зловживання цим правом, а саме його обмеження і обтяження.

2. Основною відмінністю права власності за стародавніх часів і сучасним його сприйняттям є саме об'єкти цього права. За сучасним правом люди не можуть бути об'єктами взагалі, а вони є суб'єктами права власності. Тварини на відміну від римського права є особливим об'єктом права власності, що передбачає певні обмеження, які зумовлені заборонаю жорстокого поводження тощо.

3. Зміст права власності не можливо нормативно однозначно і чітко закріпити. Дане право є найбільш повним правом, яке особа може мати на майно і включає в себе сукупність всіх можливих правомочностей власника. Традиційна «тріада» правомочностей не відображає в повній мірі змісту права власника і її потрібно розглядати, як таку, що в найбільш загальному вигляді вказує на права власника щодо його майна. Особливо ускладнюється зміст права власності, коли одна з правомочностей власника з тих чи інших причин втрачається тощо.

4. Під обмеженням потрібно розуміти певні умови, заборони власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому на праві власності майном, а під обтяженням – підставу застосування відповідного обмеження, зокрема, наявність боргу тощо, претензії інших осіб на майно або річ (іншого із подружжя тощо), вимоги договору (обробки земельних ділянок тощо), що призводять до стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами чи його частинами.

5. Визначати поняття обмеження права власності потрібно, як звуження певними умовами, заборонами власнику в повній мірі володіти, користуватися та розпоряджатися річчю або всім належним йому майном за своєю волею. А обтяження права власності – це обмеження права власності договірними, речовими або зобов'язальними правами третіх осіб, що призводять до стиснення прав власника щодо користування, володіння, розпорядження майном або окремими предметами з нього.

6. Загальними є обмеження та обтяження, що застосовуються до всіх власників (використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам та гідності громадян), а індивідуальні – виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів (арешт майна, оренда).

7. Особливостями встановлення обтяження та обмеження права власності є: підстави їх встановлення; можливість реєстрації; час дії цих правових явищ; можливість встановлення декількох обмежень/обтяжень; тощо.

8. Нами пропонується така класифікація обмежень та обтяжень права власності:

- 1) За підставою встановлення:
 - на підставі закону;
 - на підставі судового рішення, актів уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб;
 - на підставі договору.
- 2) За часом дії:
 - постійні;
 - тимчасові.
- 3) За колом осіб:
 - загальні;
 - індивідуальні.
- 4) За наявністю волевиявлення власника:
 - виникають за волевиявленням власника;

- виникають незалежно від волі власника.
- 5) За необхідністю реєстрації:
 - підлягають реєстрації;
 - не підлягають реєстрації.
- 6) За метою встановлення:
 - з метою охорони навколишнього середовища
 - з метою виконання зобов'язання власником;
 - з метою охорони прав та законних інтересів інших осіб;
 - з метою охорони об'єктів права власності;
 - з метою охорони норм моралі в суспільстві;
 - через суспільну необхідність.

9. До обмежень права власності на підставі закону потрібно відносити таке: заборона завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства при використанні права власності; заборона погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі при використанні права власності; встановлення для юридичних осіб квартирної повинності у разі введення надзвичайного стану; тимчасове переведення або залучення транспортних засобів громадян у разі введення надзвичайного стану; реквізиція; заборона повного розпорядження майном без отримання погодження; право привілеєвої купівлі майна; заборона жорстокого поводження з тваринами; тимчасове вилучення майна, притримання речі.

10. До обмежень права власності на підставі судового рішення або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб відносимо таке: заборона відчуження майна; арешт на майно; заборона вчиняти певні дії; передача речі, яка є предметом спору, на зберігання іншим особам, які не мають інтересу в результаті вирішення спору; заборона вчинення реєстраційних дій; тимчасовий доступ до речей і документів; блокування активів.

11. До обтяжень права власності потрібно віднести: іпотеку, заставу, заклад, податкову заставу, договір оренди, лізинг, договір управління,

договір довічного утримання (догляду), ренту, спадковий договір, сервітут, суперфіцій, емфітевзис, спільну власність. Цей перелік не є виключним у зв'язку з тим, що правовідносини дуже стрімко розвиваються і з'являється нова потреба у врегулюванні здійснення права власності та іншого.

12. Земельна ділянка є об'єктом права власності, правовідносин, в той час, як земля у розумінні навколишнього середовища, природного ресурсу, що не має індивідуалізованих ознак, не може бути об'єктом права власності.

13. Обмеженнями права власності на земельні ділянки є: умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборона на провадження окремих видів діяльності; заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; заборона використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив); умова співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав сусідів та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель; умова використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням; умова додержання правил користування земельними ділянками, що мають охоронні зони; заборона відчуження певних ділянок.

З метою удосконалення чинного законодавства України з питань регулювання обмеження та обтяження права власності пропонується внести наступні зміни, доповнення до деяких законодавчих актів України, зокрема:

- викласти п. 9 ч. 1 ст. 34 Закону України «Про нотаріат» в такій редакції: «накладають заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортні засоби, що підлягають

державній реєстрації». В силу цього потрібно внести зміни в зазначеному законі, змінивши назву Глави 10 «Накладання заборони відчуження нерухомого майна» на «Накладання заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів»;

- внести зміни до статті 15 Закону України «Про іпотеку», а саме доповнити абз. 2: «При реалізації права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, переважне право купівлі має власник до прилюдних торгів, а у разі відмови або ненадання згоди протягом 30 днів від письмового повідомлення власника, іпотекодавець продає таке право на прилюдних торгах»;

- внести зміни до ч. 1 ст. 792 Цивільного кодексу та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» та викласти у такій редакції: «договір оренди земельної ділянки – це договір, за яким власник або уповноважена ним особа зобов’язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження або передачі права користування»;

- викласти у новій редакції ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу з таким доповненням: «Моментом набрання чинності договору оренди землі, сервітуту, суперфіцію, емфітевзису є момент його державної реєстрації»;

- внести зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо заборони вчинення реєстраційних дій і визначити певну кількість заяв по одному об’єкту права власності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254>.
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: Міжнар. док. від 20.03.1952 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994_535.
3. Господарський процесуальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – №6. – С. 56
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/paran937#n937>.
5. Кримінальний процесуальний кодекс України: Закон України від 13.04.2012 № 4651-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.
6. Сімейний кодекс: Закон України від 10.01.2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
8. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 08.03.2004 № 1618-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>.
9. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>.
10. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України

17.11.2009 № 1559-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.

11. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17.57>.

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

13. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18.11.2003 № 1255-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1255-15/para07#o7>.

14. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 №2654-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.

15. Про захист тварин від жорстокого поводження: Закон України від 21.02.2006 № 3447-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3447-15>.

16. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

17. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.

18. Про оренду землі: Закон України від 6.10.1998 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

19. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805–III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 39. – С. 333.

20. Про правовий режим надзвичайного стану: Закон України від 16.03.2000 № 1550-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1550-14>.

21. Про санкції: Закон України від 14.08.2014 № 1644-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18>.

22. Про тваринний світ: Закон України від 13.12.2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2894-14>.

23. Про фінансовий лізинг: Закон України 16.12.1997 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723/97->.

24. Наказ Міністерства Внутрішніх справ України від 21.08.98 № 622 «Про затвердження Інструкції про порядок виготовлення, придбання, зберігання, обліку, перевезення та використання вогнепальної, пневматичної, холодної і охолощеної зброї, пристроїв вітчизняного виробництва для відстрілу патронів, споряджених гумовими чи аналогічними за своїми властивостями металевими снарядами не смертельної дії, та патронів до них, а також боеприпасів до зброї, основних частин зброї та вибухових матеріалів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0637-98>.

25. Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.

26. Постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>.

27. Постанова Великої Палати Верховного суду від 03.09.2018 у справі № 331/2533/17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77136524>.

28. Постанова Верховного суду від 02.05.2018 у справі № 914/904/17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73793173>.

29. Постанова Верховного суду від 20.06.2018 у справі № 392/667/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74926828>.

30. Постанова Верховного суду від 22.08.2018 у справі № 596/2472/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76103248>.

31. Постанова Верховного суду від 05.09.2018 у справі № 344/5922/17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76306754>.

32. Постанова Вищого господарського суду України від 05.10.2010 у справі № 6/607 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11782998>.

33. Постанова Вищого господарського суду України від 23.10.2007 р. у справі № 30/86-07-2501 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1088335>.

34. Постанова Вищого господарського суду від 22.02.2017 у справі № 910/2800/16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/64977226>.

35. Рішення Господарського суду Сумської області від 03.07.2013 у справі № №920/1077/17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/70856457>.

36. Рішення Кіцманського районного суду Чернівецької області від 19.06.2018 у справі № 718/1332/18 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76101709>.

37. Ухвала Коломийського міськрайонного суду Івано - Франківської області від 17.08.2018 р. по справі № 346/4042/18 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75957977>.

38. Андрейцев В.І. Екологічне право: Курс лекцій: Навч. Посібник для юрид. фак. вузів. – К.: Вентурі, 1996. – 208 с.

39. Басай О.В. Принципи цивільного права України: теорія і практика : монографія / О.В. Басай. – Івано-Франківськ: Сімик, 2013. – 428 с.

40. Безсмертна Н.В. Межі здійснення права приватної власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н.В. Безсмертна – К., 2001, – 211 с.
41. Бернацький М.В. Обмеження суб'єктивного права власності на житло / М.В. Бернацький // Приватне право і підприємництво. – 2016. – № 15. – С. 117-120.
42. Білецький Д.М. Способи припинення права приватної власності за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д.М. Білецький. – Одеса, 2018. – 195 с.
43. Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми) / І. Блага // Право України. – 2000. – № 1. – С. 121-124.
44. Великода О.М. Договір довічного утримання: автореф. Дис. На здобуття наук. Ступення канд. Юрид. наук: 12.00.03 / О.М. Великода. – К. : НДІППіП ім. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2006. – 25с.
45. Проблемы вещного права: монография / Л.В. Щенникова. – М. : Юр.Норма, 2016. – 208 с.
46. Джамбатов А.А. Гражданско-правовой режим объектов культурного наследия: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / – Ставрополь, 2005. – 199 с.
47. Долинська М.С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) / М.С. Долинська // Науковий вісник державного університету внутрішніх справ – 2012. – №4. – С. 145-153.
48. Дорош Й.М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою / Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 1-2. – С. 4-15.
49. Зайков А.В. Конструкция собственности в римском праве и проблема расщепления собственности / А.В. Зайков // Вестник

Гуманитарного університета. Серія: Право. Екатеринбург: Изд. Гуманитарного університета. – 1999. – № 1 (2). – С. 33-42.

50. Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К. : Юмана, 2016. – 208 с.

51. Земельний Кодекс України : науково-практичний коментар / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко // Правова єдність. / Всеукр. асоц. видавців. – К., 2009. – 495 с.

52. Земельне право України: підручник / А.М. Мірошніченко - 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

53. Земельне право України: підручник / [М.В. Шульга (кер. кол. авт.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.]; за ред. М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004.– 368 с.

54. Гражданское право: основные положения: учеб. пособие / В.В. Долинская. – М. : Проспект, 2016. – 112 с.

55. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки / Н.В. Ільків // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2016. – № 2. – С. 117–127.

56. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.

57. Каракаш І.І. Юридична природа та умови реалізації права спільної власності на землю в Україні / І.І. Каракаш // Наукові праці Одеської національної юридичної академії. – 2008. – С. 195-206.

58. Кондик Олеся Юріївна. Забезпечення суспільної потреби або необхідності: баланс приватних та публічних інтересів : дисертація канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.Ю. Кондик / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ, 2014. – 200 с.

59. Кондик О.Ю. Основи законодавчого регулювання відчуження об'єктів приватної власності з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб в Україні / О.Ю. Кондик // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. – №17. – С. 1-5.

60. Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екном. наук: 08.07.02 / І.В. Кошкалда. – Харків, 2004. – 21 с.

61. Кулініч П. Особисті земельні сервітути за законодавством України / П. Кулініч // Юридичний журнал. – 2007. – № 10. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2768>.

62. Курс римского частного права: учебник / Санфилиппо Чезаре ; под ред. Д. В. Дождева. – М. : БЕК, 2000. – 400 с.

63. Кухарев О. Виконання спадкового договору: нотаріальна та судова практика / О. Кухарев // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2016. – №5. – С. 140-149.

64. Левада О.В. Правові обмеження як засоби попередження зловживання правом (теоретико-правовий аспект) / О.В. Левада // Вісник Національної академії правових наук України. – 2017. – № 1. – С. 192-200.

65. Лозовий А.І Правовий режим спільної власності на нерухоме майно / А.І. Лозовий // Національний юридичний журнал: Теорія і практика. – 2014. – С. 138-143.

66. Маркс К. К критике гегелевской философии права [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.civisbook.ru/files/File/Marks.K kriike.pdf](http://www.civisbook.ru/files/File/Marks.K%20kriike.pdf).

67. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. / Д.И. Мейер. – М. : Статут, 2000. – 430 с.

68. Микрюков В.А. Ограничение и обременение права собственности и иных гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук : 11.00.03 / В. А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 23 с.

69. Мироненко І.В. Види обмежень права власності на землю [Електронний ресурс]/ І.В. Мироненко// Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2008. – Вип. 20. – С. 106-111.

70. Мірошніченко А.М. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця в зобов'язальних

правовідносинах / А.М. Мірошніченко, Ю.Ю.Попов // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. – № 4. – С. 78-89.

71. Мічурін Є.О. Ускладнення здійснення права власності / Є.О. Мічурін // Університетські наукові записки. – 2016. – № 1. – С. 56-63.

72. Мішенін Є.В. Соціально-економічні аспекти обмеження реалізації права власності на землю сільсько-господарського призначення в Україні / Є.В. Мішенін, І.І. Коблянська // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 1. – С. 112-120.

73. Моргун Н.С. Обмеження права власності при реалізації засади недоторканності права власності у кримінальному провадженні / Н.С. Моргун // Юридична наука. – 2014. – № 6. – С. 27-34.

74. [Музиченко](#) Т.О. Апеляційне оскарження ухвал слідчого судді щодо правомірності обмеження права власності особи у досудовому розслідуванні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Т.О. Музиченко. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2018. – 20 с.

75. Новий тлумачний словник української мови: в 3-х т. / 2том / В.В. Яременко, О.М. Сліпущко та ін. – 2-ге вид., допов. і переробл. – К.: Аконт, 2017. – 962 с.

76. Новицкий И.Б. Римское право: учебник / И.Б. Новицкий. — М: Издательство Юрайт, 2018. — 298 с.

77. Новіков Д.В. Обмеження права власності в практиці Європейського суду з прав людини та законодавства України / Д.В. Новіков // Наше право. – 2016. – № 2. – С. 162-167.

78. Овчар М.В. Невизначеність понять «обмеження» та «обтяження» права власності [Електронне видання] : матеріали II Всеукр. студ. наук.-практ. конф. [Геоелекономічні та політикоправові виклики структурній перебудові міжнародних зв'язків України] (Київ, 6 – 7 березня 2018 р.) – Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018. – С. 387-389. – Режим доступу : <https://knteu.kiev.ua/file/ODc0Mw==/2fe2db698d8bbd69700fd13d8cf9d6e5.pdf>.

79. Овчар М.В. Особливості обмеження та обтяження права власності. Правове забезпечення підприємницької діяльності : зб. наук. стат. студ. ден. форми. навч. [Правове забезпечення підприємницької діяльності] – Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018. – Ч.2. – С. 39-43.

80. Основы римского гражданского права: учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов / А.А. Подопригора. – 2-е изд., перераб. – К.: Вентури, 1994. – 288 с.

81. Основы римського приватного права: підручник / В.І. Борисова, Л.М. Баранова, М.В. Домашенко та ін.; За заг. ред. В.І. Борисової та Л.М. Баранової. – Х.: Право, 2008. – 224 с.

82. Памятники римского права: Законы 12таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М.:Зерцало, 1997. - 608 с.

83. Панова С.І. Здійснення права власності на пам'ятники архітектури та його обмеження / С.І. Панова // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – №1. – С. 175-179.

84. Пашаева О.М. Римское право: конспект лекций / О.М. Пашаева. – 2-е изд., пер. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 157 с.

85. Покровский И.А. История римского права – М.: Статут, 1998. – 353с.

86. Популярна юридична енциклопедія / В.К. Гіжевський, В.В. Головченко та ін. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 528 с.

87. Право власності : навч. посіб. / Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, К. Г. Некіт ; Нац. ун-т «Одес. юрид. Акад». - Одеса: Гельветика, 2018. - 253 с.

88. Римське право : підруч. – 4-ге вид. / О.А. Підопригора, Є.О. Харитонов. –К.: Юрінком Інтер, 2014. – 525 с.

89. Римське приватне право: навчальний посібник для підготовки до іспитів. – К.: «Центр учбової літератури», 2016. – 136 с.

90. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский. – М.: Издательство Юрайт, 2017. — 607 с.

91. Розгон О.В. Межі та обмеження права власності : монографія / О.В. Розгон. – Харків, 2006. – 188 с.
92. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Розгон Ольга Володимирівна; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2005. - 225 с.
93. Сарбаш С.В. Право удержания как способ обеспечения исполнения обязательств / С.В. Сарбаш – М.: Статут, 1998. – 258 с. – С.143.
94. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. – № 11. – 2000. – С. 26-34.
95. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. – 893 с.
96. Скрипник В.Л. Публічний інтерес як підстава обмеження речових прав / В.Л. Скрипник // Публічне право. – 2017. – № 1. – С. 226-233.
97. Соловьев А.К вопросу о природе пределов и ограничений права собственности / А. Соловьев // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 10. – С. 74 -78.
98. Соснина А.В. Понятие, признаки и виды сервитутов / А.В. Соснина // Актуальні проблеми держави і права. – 2012. – Вип. 66. – С. 48–56.
99. Спасибо-Фатеева І.В. Про питання юридичної сутності управління в сучасних умовах / І. В. Спасибо-Фатеева // Проблеми законності. Вип. 53. – Х.: Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого / відп. ред.: В.Я. Тацій, юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого Нац., 2002. – С. 122-132.
100. Спіцина Л. Законодавчі засади використання земель сільськогосподарського призначення на умовах емфітевзису в Україні / Л. Спіцина // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2017. – №5. – С. 7-22.
101. Теорія нотаріального процесу : науково-практичний посібник / за заг. ред. С.Я. Фурси. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2012. – 920 с.

102. Тоцька. К.М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / К.М. Тоцька ; Харківський нац. Університет ім. В. Н. Каразіна – Х., 2015. – 226 с.
103. Третяк А.М. Наукове обґрунтування сутності понять «обмеження у використанні земель» і «обтяжень прав на земельну ділянку» / А.М. Третяк, Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 3. – С. 40-46.
104. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. – 2009. – № 2(28). – С. 7.
105. Уткин Б.А. Абсолютное право – относительные полномочия / Б.А. Уткин // Эж-Юрист. – 2002. – №48. – С. 2-3.
106. Христенко Н. Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Н. Ю. Христенко. – К., 2006. – 24с.
107. Цивільне право України: підручник – Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, О.В. Старцев –К. : Істина, 2013. – 808 с.
108. Цимбалюк М. М. Формування правосвідомості громадян у процесі реформування інституту власності. / М. М. Цимбалюк // Право України. – 2003. – № 9. – С. 57–61.
109. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.03. / В.В. Цюра. – К., 2007. – 22 с.
110. Щасна А. Обмеження майнових прав окремих категорій осіб у ході застосування заходів забезпечення кримінального провадження / А. Щасна // Підприємство, господарство і право. – 2015. – №8. – С.53-56.
111. Ana Raquel Gonçalves Moniz O Domínio Público: O Critério e o Regime Jurídico da Dominialidade, Coimbra: Almedina, 2016. – 173 p.
112. António dos Santos Justo: A escravatura em Roma: In Boletim da Faculdade de Direito, vol. 73. Universidade de Coimbra, 1997. – pp. 19-33.

113. France Civil Code [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.wipo.int/wipolex/en/details.jsp?id=17359>.

114. German Civil Code (BGB) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html.

115. Judgment of the European Court of Human Rights in case of East West Alliance Limited v. Ukraine of 23 January 2014 no. 19336/04 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=003-4644630-5624911>.

116. Judgment of the European Court of Human Rights in case of Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine of 22 May 2018 (Applications nos. 846/16 and 1075/16) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-183128>.