

5. Шабалин В. А. Методологические вопросы правоведения / В. А. Шабалин. – Саратов : Изд-во Саратов. ун-та, 1972. – 244 с.
6. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – 7-е изд., доп. – М. : Азбуковник, 1999. – 944 с.
7. Лебедев М. П. Государственные решения в системе управления социалистическим обществом / М. П. Лебедев. – М. : Юрид. лит., 1974. – 297 с.
8. Аюева Е. И. О взаимосвязи цели и интереса в правоприменительной деятельности / Е. И. Аюева // Советское государство и право. – 1973. – № 2. – С. 12–19.
9. Алексеев С. С. Проблемы теории права Т. 1 / С. С. Алексеев. – Свердловск : Изд-во Урал. ун-та, 1972. – 396 с.
10. Алексеев С. С. Функции применения права / С. С. Алексеев, И. Я. Дюрягин // Правоведение. – 1972. – № 2. – С. 22–27.
11. Тиунова Л. Б. Системные связи правовой действительности / Л. Б. Тиунова. – СПб. : Изд-во С.-Петербур. ун-та, 1991. – 136 с.
12. Скурко Е. В. Эффективность правового регулирования международной торгово-экономической интеграции: вопросы теории и практики / Е. В. Скурко // Новая правовая мысль. – 2003. – № 2. – С. 49–53.
13. Чулюкин Л. Д. Природа и значение цели в советском праве / Л. Д. Чулюкин. – Казань : Изд-во Казан. ун-та, 1984. – 104 с.
14. Сапун В. А. Деятельность по использованию правовых средств в реализации советского права / В. А. Сапун // Проблемы реализации права / [отв. ред. А. Ф. Черданцев]. – Свердловск : Изд-во Свердлов. ун-та, 1990. – С. 9–19.

*Надійшла до редколегії 26.10.2010*

#### **МИЧУРИН Е. А. ПРАВОВАЯ ЦЕЛЬ УСТАНОВЛЕНИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Исследована правовая цель установления ограничений имущественных прав физических лиц. Доказано, что четкое представление цели правового регулирования при установлении ограничений имущественных прав физических лиц способствует верному подбору средств воздействия на общественные отношения через их установление в норме права и способствует эффективному правовому регулированию.

#### **MICHURIN Y. THE LEGAL PURPOSE OF SETTING LIMITS PROPERTY RIGHTS OF INDIVIDUALS**

The article examines the legal purpose of setting limits property rights of individuals. It is shown that a clear picture goal of regulation in establishing restrictions on property rights of individuals contributes to the right selection of the impact on social relations through their installation in the norm of law and contribute to the effective legal regulation.

---

УДК 347.451

#### **І. В. ЛИСЕНКО,**

*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри права  
Національного технічного університету  
«Харківський політехнічний інститут»*

### **НЕПОРУШНІСТЬ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Розглянуто актуальні проблеми непорушності права приватної власності на нерухоме майно. Досліджено зв'язок принципу непорушності права приватної власності та обмежень майнових прав.

Нині з проведенням законодавчих реформ та запровадженням нових загальноєвропейських принципів пріоритету прав особи над правами держави, розумності та справедливості здійснення людиною належних їй прав, набуває актуальності питання розроблення ґрунто-

вних засад непорушності права приватної власності на нерухоме майно та системи соціально справедливих обмежень.

Дослідження непорушності права приватної власності на нерухоме майно обумовлюється високим соціальним значенням такого майна,

його великою економічною вартістю, що зумовлює неможливість його придбання на праві приватної власності для більшості громадян. В останні роки в правовій науці спостерігається зростання інтересу до проблеми можливості обмежень прав власників [1]. У правовій доктрині теоретичні засади цього питання розглядалися ще в позаминулому столітті [2].

Щодо останніх досліджень та публікацій, то зауважимо, що в них досліджуються цивілістичні проблеми обмежень майнових прав фізичних осіб, зокрема ретроспективний аналіз обмежень, обґрунтовується їх категоріальний апарат тощо [3]. Але проблема обмеження права приватної власності в них не є пріоритетною. Окремі розробки щодо обмежень права власності на житлові приміщення та земельні ділянки існують у російській доктрині [4]. Авторами досягнуто певних успіхів у вирішенні даної проблеми, але вони ґрунтуються на російському законодавстві і тому не можуть бути повною мірою використані у площині національної цивілістики. Також у цих роботах не досліджено підстави встановлення обмежень права приватної власності на нерухоме майно в цілому. Тому в наведених дослідженнях повною мірою не вирішується питання співвідношення непорушності права приватної власності на нерухоме майно та обмежень майнових прав осіб.

**Метою** даної статті є доведення безпосереднього зв'язку принципу непорушності права приватної власності та обмежень майнових прав, необхідності такої підстави, як охорона суспільних інтересів, для встановлення обмежень права приватної власності на нерухоме майно та їх обґрунтування через засади правомірності й розумності. **Завдання** статті – виявити та розкрити соціальну та економічну обумовленість непорушності права приватної власності на нерухоме майно, виключність обмежень права приватної власності та їх домірність у правозастосуванні.

Не менш важливим для правової держави та громадянського суспільства, ніж закріплення прав, є встановлення збалансованих із цими правами правоохоронних механізмів. Так, непорушність права приватної власності, закріплена в Конституції України (ст. 41) та Цивільному кодексі (далі – ЦК) України (ст. 321), не може бути абсолютною. Непорушність права приватної власності на нерухоме майно обумовлюється сукупністю різних чинників. Серед них домінуюче місце посідають обмеження. Саме вони закладені в природі державно організованого

суспільства, де свобода здійснення прав однією особою досягається через обмеження прав інших суб'єктів правовідносин. Чим вищий рівень економічного та соціального розвитку держави, тим більшої актуальності набуває проблема збалансованості та правомірності здійснення суб'єктами права приватної власності на нерухоме майно. Передумовою виникнення обмежень права приватної власності на нерухоме майно є законодавчо закріплені та охоронювані державою права та свободи людини. У недемократичному державному устрої спостерігається дисбаланс між характером обмежень права власності на нерухоме майно та змістом закріплених прав на нерухоме майно. Регулювання поведінки суб'єкта цивільних правовідносин – це не тільки надання певної свободи для здійснення певних дій, але і встановлення ряду обмежень волевиявлення особи з метою запобігання шкідливим для суспільства проявам такої свободи. Наведені передумови обмежень права приватної власності на нерухоме майно зумовлюють ряд підстав запровадження таких обмежень. Зокрема, ще М. Й. Бару стверджував, що право власності здійснюється доти, поки це співвідноситься з призначенням права у суспільстві [5, с. 118]. Отже, право власності може реалізовуватися лише доти, поки це не буде порушувати суспільні інтереси та права і свободи окремих осіб.

Охорона суспільних інтересів при здійсненні права власності на нерухоме майно визначається специфікою майнових правовідносин. У вітчизняному законодавстві закріплено положення, згідно з яким особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 2 ст. 321 ЦК України). Безумовно, ця норма поширюється й на здійснення права власності на нерухоме майно. Тому встановлення обмежень права приватної власності на нерухоме майно визначається додержанням законності. Одним із прикладів застосування судом положень законодавства під час встановлення обмежень з метою забезпечення збалансованості між охоронюваними правами та обмеженнями є переселення громадян зі старого житла в нові мікрорайони міст. Таким чином, виникає нагальна потреба у виявленні правових шляхів вирішення поставлених завдань.

Для законодавчого врегулювання та судового розгляду подібних питань може застосовуватися практика Європейського суду з прав людини, яка встановлює певні обмеження прав

власника для охорони суспільних інтересів за умови досягнення домірності між обмеженими правами і свободами власника житла, інтересами суспільства та непорушністю права приватної власності. Одним із виняткових прикладів обмеження непорушності права приватної власності є справа Н. М. Герасимової – власниці квартири в будинку, який підлягав знесенню (м. Москва). Позивачка вважала, що такі дії органів влади порушили її право на вибір місця проживання в межах міста Москва. Розглянувши справу, Суд дійшов висновку, що обмеження її права власності та вилучення квартири, що обумовлювалося знесенням перенаселеного старого житла та будівництво нового, безумовно, здійснено в інтересах суспільства. Також Суд відзначив, що вилучення власності заявника повинно не тільки мати законну мету «в суспільних інтересах» як фактично, так і в принципі, повинен існувати розумний зв'язок домірності між застосованими засобами та метою, яку необхідно реалізовувати, або, інакше кажучи, справедлива рівновага між потребами. Оцінка справедливості рівноваги може обумовлюватися наданою компенсацією ображеному позивачу [6].

Отже, наведений прецедент дозволяє виявити основні підстави та чинники обмеження права на нерухоме майно у світовій практиці. Діяльність держави, спрямована на утискування прав власника, повинна обґрунтовуватися через охорону суспільних інтересів та прагнення до домірності встановлених обмежень права приватної власності на нерухоме майно охоронюваним правам та свободам осіб. Природно, що непорушність права приватної власності та встановлення обмежень на нерухоме майно має обумовлюватися принципом справедливості, що передбачає не тільки обґрунтованість обмежень, а й збалансованість їх застосування, адже кожна з осіб, майнові права якої обмежені, вправі вимагати правомірності такого утискування своїх прав та свобод. Аналогічної думки дотримуються російські вчені, зазначаючи, що обмеження права власності значною мірою обумовлені необхідністю забезпечення балансу інтересів власника та суспільства [4, с. 63–64]. Знаходження розумного компромісу між суспільною необхідністю та інтересами правоволодільця, як зазначає В. П. Камишанський, є основною метою обмеження права власності [7, с. 26]. Отже, запровадження обмежень права приватної власності повинно обумовлювати узгодження між свободою здійснення майнових прав власника нерухомого майна та правами

і свободами інших суб'єктів цивільних правовідносин.

Інший аспект непорушності права приватної власності на нерухоме майно визначається охороною суспільних інтересів, заборонаю використання власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ч. 8 ст. 41 Конституції України). Цим положенням окреслюються загальні засади непорушності права приватної власності на нерухоме майно. З метою додержання інтересів суспільства та прав і свобод, членів сім'ї власника нерухомого майна та інших осіб встановлюються обмеження у визначених законом випадках через застосування спеціальних обмежень права приватної власності на нерухоме майно в нормах закону (наприклад ст. 383 Цивільного кодексу України, ст. 6 Житлового кодексу України). До спеціальних обмежень належать обмеження, які обумовлюють звуження розсуду власника щодо вчинення певних дій із нерухомим майном (відчуження, ремонт, реконструкція, використання їх за нецільовим призначенням тощо). Останні мають утілювати основні ідеї та принципи, закладені в загальних обмеженнях права приватної власності та враховувати специфіку даного об'єкта правовідносин. Скажімо, встановлені обмеження права приватної власності на житло, які не відповідають зазначеним у Конституції основним засадам, загальносуспільним цілям, домірності їх запровадження, повинні бути визнані неправомірними.

Скажімо, якщо обмеження прав власників житла встановлюються з порушенням прав та свобод власника житла, це обумовлює визнання таких обмежень неправомірними. Так, в одному з будинків м. Київ на технічному поверсі розташоване обладнання радіотрансляційної станції таксомоторної компанії «Радіо-Таксі-Столиця». Під час роботи цього обладнання розповсюджується небезпечно для здоров'я людей випромінювання, що завдає шкоди всім мешканцям будинку. Незважаючи на винесення судом рішення про незаконність діяльності компанії «Радіо-Таксі-Столиця», позбавлення її ліцензії, вона продовжує свою роботу [8, с. 11]. Необхідно зауважити, що норми українського законодавства забороняють використовувати технічні та жилі приміщення тільки для промислових потреб, а цільове використання цих приміщень повинно регулюється іншими спеціальними законами. Зокрема, ч. 5 ст. 50 Закону України «Про радіочастотний ресурс України»

встановлює обмеження або припускає тимчасове зупинення використання радіоелектронних засобів мовлення виключно у випадках загрози для життя або здоров'я людей. Це зумовлює обмеження використання таких засобів біля житла людей, якщо таке обладнання завдає шкоди їх життю та здоров'ю. У даному випадку шкода здоров'ю мешканців будинку, безумовно, наявна. Тому спеціальні норми законодавства покликані регулювати правомірність запровадження обмежень права приватної власності на житло в тих чи інших випадках та чітко визначати цільове використання приміщень жилих будинків з метою запобігання нанесення шкоди здоров'ю та життю його мешканців. Тому ми пропонуємо доповнити ст. 383 ЦК України такою нормою: «Забороняється використовувати житло та інші приміщення в житловому будинку для промислового виробництва та іншої діяльності, яка завдає шкоди здоров'ю та життю осіб, що в ньому проживають». Рекомендуємо ввести зміни до Закону України «Про радіочастотний ресурс України», зокрема доповнити ст. 26 «Умови застосування радіоелектронних засобів

та випромінювальних пристроїв на території України» такою нормою: «Квартири, жилі будинки та нежилі приміщення в цих будинках не можуть використовуватися для розміщення радіоелектронних засобів та випромінювальних пристроїв. Дозвіл для розміщення таких засобів у містах та інших населених пунктах видається відповідно до законодавства України органом виконавчої влади в галузі зв'язку з урахуванням сумісності використання в даному регіоні радіочастотних ресурсів».

Таким чином, для недопущення неправомірного та необґрунтованого встановлення обмежень права приватної власності на нерухоме майно необхідно визначення та обґрунтування їх загальноправових підстав. Такий підхід обумовлюється пріоритетом прав та свобод особи, їх соціальним спрямуванням у діяльності демократичної, правової держави. Соціальна функція права приватної власності зумовлює використання власності на благо всім членам суспільства, оскільки це відповідає загальноправовим засадам розбудови громадянського суспільства.

#### Список використаної літератури

1. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. – Запоріжжя, 2003. – 200 с.
2. Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. – Одесса : Экон. тип., 1899. – 392 с.
3. Самойленко В. М. Цивільне та сімейне право України. Ч. 1 : [навч. посіб.] / В. М. Самійленко. – 2-ге вид., перероб. та доп. – Х. : Юрsvіт, 2007 – 460 с.
4. Кудрявцева Е. Н. Ограничение права собственности на жилые помещения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. Н. Кудрявцева. – Волгоград, 2001. – 210 с.
5. Бару М. И. О статье 1 Гражданского кодекса / М. И. Бару // Советское государство и право. – 1958. – № 12. – С. 116–121.
6. Дело Натальи Герасимовой против России, Жалоба № 24077/02 [Электронный ресурс] : постановление Европейского суда по правам человека от 21 июля 2004 г. – Режим доступа: <http://www1.umn.edu/humanrts/russian/euro/Rgerasimovacase.html>.
7. Камышанский В. П. Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / В. П. Камышанский // Государство и право. – № 7. – 1998. – С. 24–29.
8. «Хрущовки» в законе // Время. – 2007. – 5 янв. – № 1 (15710).

*Надійшла до редколегії 17.11.2010*

#### **ЛЫСЕНКО И. В. НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Рассмотрены актуальные проблемы неприкосновенности права частной собственности на недвижимое имущество. Исследована связь принципа неприкосновенности права частной собственности и ограничений имущественных прав.

#### **LYSENKO I. THE INVIOABILITY OF THE RIGHT OF PRIVATE OWNERSHIP ON THE REAL ESTATE**

The article is devoted the actual issues of inviolability of right of private ownership on the real estate. Connection of principle of inviolability of right of private ownership and limitations of property rights is in-process probed.