

6. Про радіочастотний ресурс України : закон України від 1 черв. 2000 р. № 1770-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 36. – Ст. 298.

Надійшла до редколегії 18.11.2011

КАПУСТЯН Н. Н. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ СОТОВОЙ СВЯЗИ

Рассмотрены проблемы правового регулирования предоставления услуг сотовой связи. Освещены вопросы определения качества предоставления услуг сотовой связи, порядок изменения условий и вопросы, связанные с платой за предоставление этих услуг, проанализированы законодательство в сфере регулирования предоставления услуг сотовой связи.

KAPUSTYAN N. THE PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF PROVISION OF CELLULAR SERVICES

The problems of legal regulation of cellular services are reviewed. The questions of determining the quality of cellular service, the order of changes in the conditions and issues related to fees for these services are considered, the legislation regulating the provision of cellular service is analyzed.

УДК 347.2

М. О. МАЛАЙ,

начальник юридичного управління Державної адміністрації зв'язку України

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У СУСПІЛЬНИХ ІНТЕРЕСАХ

Досліджено обмеження права власності фізичних осіб на нерухоме майно у суспільних інтересах. Проаналізовано тенденції щодо регламентування обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно у суспільних інтересах. Виявлено особливості таких обмежень.

Актуальність дослідження обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно у суспільних інтересах зумовлена тим, що останнім часом у цивільному законодавстві України намітилися тенденції щодо регламентування обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно. У літературі формування правових обмежень обігу земель сільськогосподарського призначення називається однією з умов для запровадження ринкового обігу земель, зняття мораторію на їх відчуження [1]. Зокрема, набув чинності Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [2].

Потребують теоретичної аргументації ті аспекти обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно, що застосовуються в суспільних інтересах. Необхідно встановити загальні тенденції, які з доктринальних позицій та з урахуванням всього масиву законодавства України є характерними для обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно, що застосовуються в суспільних інтересах.

До останніх досліджень з даної проблематики слід віднести наступні. С. В. Клименко у сво-

їй науковій праці досліджує межі та обмеження здійснення права власності на житло фізичними особами. Вона, зокрема, зазначає, що обмеження встановлюються у сфері існування меж і є факторами звуження дій з володіння, користування та розпорядження [3, с. 13]. Є. О. Мічурін серед передумов виникнення обмежень майнових прав фізичних осіб називає важливі суспільні та державні інтереси, за існування яких можуть встановлюватися відповідні обмеження [4, с. 112–113].

Утім, спеціально обмеження права власності фізичних осіб на нерухоме майно у суспільних інтересах не досліджувалися, тим більш з урахуванням останніх тенденцій розвитку сучасного українського законодавства.

Мета даної статті – виявити особливості обмежень права власності фізичних осіб на нерухоме майно в суспільних інтересах. Завданнями, що постають у зв'язку з цим, є з'ясування загальнотеоретичних підходів і нормативного регулювання обмежень права власності фізичних осіб взагалі та на нерухоме майно зокрема, виявлення нових тенденцій, що стосуються цих обмежень у суспільних інтересах.

Г. В. Чубуков зазначає, що вільне, на свій розсуд здійснення власником свого права

власності на нерухоме майно не означає абсолютної, нічим не обмеженої свободи власника панувати над річчю. Абсолютна та нічим не обмежена свобода – це анархія і диктатура власника над невласниками. У правовій державі та цивілізованому суспільстві це неприйнятно і неприпустимо. Тому принципи і межі свободи повноважень власника мають закріплюватися в нормах чинного законодавства – і дійсно знаходять своє закріплення [5, с. 35]. Власник нерухомості має свободу в розпорядженні своїм майном, але з урахуванням того, що не може вчиняти правочини, які суперечать публічному порядку, та інших обмежень, що встановлені чинним законодавством.

У літературі проілюстровані обмеження власників земельних ділянок: вони мають право володіти, користуватися та розпоряджатися своїми земельними і природними об'єктами з додержанням обмежень, встановлених з метою захисту конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони країни та безпеки держави [5, с. 36]. Очевидно, такі обмеження є чинними і щодо іншого нерухомого майна, адже, як зазначає Є. О. Мічурін, якщо нерухоме майно не має специфічних рис, є підстави розподіляти ознаки, що характерні для одного з її видів, на інше нерухоме майно [6, с. 93].

Тому обмеження можуть бути властивими для всього нерухомого майна. Візьмемо, наприклад, пам'ятки історії і культури, щодо яких застосовується обмеження з метою додержання моральності, адже не відповідає цій ознаці така поведінка власника, що створює загрозу втрати пам'ятки історії і культури. Через це згідно із ч. 1 ст. 352 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України державний орган з питань охорони пам'яток історії та культури вправі зробити власнику попередження. Якщо власник надалі не вживатиме заходів щодо її збереження, згідно з ч. 2 ст. 352 ЦК України суд за позовом державного органу з питань охорони пам'яток історії та культури може постановити рішення про викуп пам'ятки історії та культури. До речі, примусовий викуп у літературі вже було запропоновано вважати обмеженням щодо розпорядження власника майном [4, с. 118], і ця позиція заслуговує на увагу. Думка про те, що існують родові, характерні для різних об'єктів нерухомого майна обмеження заради суспільних потреб, підтверджується ст. 2 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній влас-

ності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», у якій йдеться про примусовий викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Інше обмеження встановлене щодо власників квартир для забезпечення прав і законних інтересів інших осіб. Так, ч. 2 ст. 383 ЦК України вказує, що власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, але лише (у чому виявляється обмеження) за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку.

Отже, є підстави вказати на те, що власники нерухомості мають право володіти, користуватися та розпоряджатися своїм нерухомим майном з додержанням обмежень, встановлених з метою захисту конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони країни та безпеки держави. При цьому окремі обмеження права власності на нерухоме майно встановлюються заради додержання прав інших осіб, а також для додержання суспільних інтересів. До перших слід віднести обмеження права власності на нерухоме майно, встановлені з метою захисту здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб. До других обмеження, встановлені з метою захисту конституційного ладу, моральності, забезпечення оборони країни та безпеки держави.

Саме такі суспільні цілі закладені в основу обмежень власників нерухомості згідно із Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Так, ч. 5 ст. 4 вказаного Закону встановлює, що викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки. У ч. 1 ст. 7 вказаного Закону наведено перелік суспільних потреб, задля забезпечення яких може бути вилучена земельна ділянка та інше нерухоме майно. До них, зокрема, належить забезпечення національної безпеки та оборони й інші підстави, перелік яких є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню.

Для порівняння, у законодавстві Російській Федерації теж закріплено чимало обмежень права власності в інтересах суспільства. Згідно зі ст. 260 ЦК РФ припускається виключати з обігу чи обмежувати в обігу земельні ділянки, у тому числі обмежувати використання земель сільськогосподарського призначення. Н. І. Калінін указує, що положення ЦК РФ про обмеження призвели до того, що в Земельному кодексі РФ з'явилися спеціальні обмеження, згідно з якими у вільному обігу можуть знаходитися тільки земельні ділянки для садівництва, дачного та індивідуального житлового будівництва, тобто дрібні ділянки. Щодо земель сільськогосподарського призначення для організацій та фермерських господарств існують обмеження з питань продажу та передання їх у заставу [5, с. 34].

Щодо інших прикладів закріплення обмежень у пострадянському законодавстві, то у статтях 740–741 Цивільного закону Латвії закріплені правила, що забороняють занадто дробити нерухомість чи взагалі проводити розподіл ділянок сільськогосподарського призначення. Так, спадкоємець, який не займається землеробством, не отримує земельну ділянку в натурі, натомість отримує після оцінки його частки вартість такого майна. Н. І. Калінін указує на заходи, впроваджені у сучасному російському законодавстві, спрямовані на те, що, незважаючи на дозвіл заставляти землі сільськогосподарських організацій, існує низка обмежень, коли банки при жодних умовах не стануть власниками землі [5, с. 35]. Такі обмеження спрямовані на те, щоб землі сільськогосподарського призначення залишалися у власності осіб, які безпосередньо займаються сільськогосподарським виробництвом. Отже, право власності на землі сільськогосподарського призначення може бути обмеженим для суспільних потреб. Є. О. Мічурін указує на суспільну необхідність цільового використання майна [4, с. 269–270]. Досвід різних країн вказує на можливість встановлення окремих обмежень права власності на нерухомість у цивільному законодавстві, що може бути пов'язано із необхідністю збереження нерухомості, неможливості дроблення з метою збереження її призначення.

І. А. Іконицька указує на те, що в Росії право власності на землю підлягає певному обмеженню, що впливає зі статей 9 та 36 Конституції РФ, де вказано, що поведінка власника має відповідати приписам закону. При цьому обмеження права власності зумовлені такими цілями: доступ усіх громадян до земель як ос-

нови життєдіяльності; по'єднання власника земельної ділянки та виробника в одній особі, зокрема щодо сільськогосподарських земель; запобігання вчиненню спекулятивних правочинів із земельними ділянками [5, с. 39]. Забезпечення доступу громадян до отримання земель є підставою для обмеження в максимальній кількості (площі) земельних ділянок, що можуть бути у власності однієї фізичної особи. Законодавець може намагатися об'єднати сільськогосподарського виробника і власника земель сільськогосподарського призначення й, відповідно обмежити інших осіб у праві набувати на них право власності. Держава, що передає у власність земельні ділянки через приватизацію безкоштовно може обмежувати їх негайний перепродаж. Усі ці обмеження права власності на земельні ділянки можуть бути впроваджені в суспільних інтересах.

Окремі з існуючих обмежень в обігу земельних ділянок не можуть мати не визначеного у часовому просторі характеру. Так, в Україні ще існує мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Це призводить до неможливості для власника тимчасово здійснювати правочини із цим майном, зокрема вільно продавати. У літературі існування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення пояснюється суспільними інтересами. Через об'єктивні труднощі перехідного етапу ускладненим є здійснення права на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Не повністю сформоване підґрунтя для укладення таких правочинів, адже не інвентаризованою залишається велика кількість земель у сільській місцевості, вагома частка яких припадає саме на землі сільськогосподарського призначення. Окремі власники не мають державних актів про право власності на такі земельні ділянки. Це є об'єктивно ускладнює обіг таких земель, робить неможливим укладення відповідних правочинів. Отже, існуюча заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення зумовлена суспільними інтересами охорони земельного фонду України, необхідністю формування ринку землі та розроблення механізмів і створення передумов його функціонування. Таким чином, виникає необхідність державного регулювання обігу земельних ділянок та запровадження певних обмежувальних заходів щодо укладення правочинів з їх відчуження [7, с. 318].

Відсутність належної правової і технічної бази для відчуження земель сільськогосподарського призначення в Україні, частина з яких

має об'єктивний, частина – суб'єктивний характер, стримує цивільний обіг такого нерухомого майна. Так, у зарубіжних країнах частка земель, що змінює своїх власників така: купівля-продаж, дарування на рік становлять у США, Ірландії (окремо) – 3 %, у Великобританії, Франції, Італії – 2 %, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5 % [5, с. 34]. Нездійснення заходів для впровадження можливості розпорядження землями сільськогосподарського призначення в Україні найближчим часом негативно впливає на можливість здійснення власником повноважень з розпорядження такими земельними ділянками.

При обмеженні права власності на нерухомість можуть обмежуватися окремі повноваження власника. Так, обмеження володіння може полягати через встановлення у законі норм розмірів земельних ділянок, які можуть знаходитися у власності для різних видів діяльності. Обмеження у праві користування полягають у використанні земельної ділянки чи іншого нерухомого майна з урахуванням його цільового призначення. Так, ділянка фермера не може використовуватися для будівництва замиського котеджу, кафе тощо [5, с. 39–40].

Такі обмеження у суспільних інтересах стосуються окремих повноважень власника.

Висновки. Не лише у праві України, але й у праві інших країн застосовуються обмеження у здійсненні права власності на нерухоме майно у суспільних інтересах. Їх коло досить широке. Серед них є обмеження в обігу земель сільськогосподарського призначення, які перешкоджають одержанню таких земель особами, які не є сільгоспвиробниками. Крім того, існують обмеження щодо додержання цільового призначення земель. Окремо слід виділити таке обмеження, як мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що зараз впроваджується в Україні і сприяє суспільним цілям, серед яких формування необхідних умов для функціонування ринку земель в Україні.

Загальними, такими, що притаманні різним видам нерухомого майна, є обмеження власника для суспільних потреб, які встановлені з метою захисту конституційного ладу, моральності, забезпечення оборони країни та безпеки держави. Зокрема, з метою додержання моральності встановлюються обмеження такої поведінки власника пам'ятки історії і культури, яка створює загрозу її втрати.

Список використаної літератури

1. Довгалюк Н. М. Чи потрібен мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення? [Електронний ресурс] / Н. М. Довгалюк. – Режим доступу: <http://www.berdychiv.com.ua/derzhkomzem/102-chi-potrben-moratory-na-prodazh-zemel-slskogospodarskogo-priznachennya.html>.
2. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : закон України від 17 листоп. 2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
3. Клименко С. В. Здійснення фізичними особами права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Світлана Вікторівна Клименко. – К., 2011. – 20 с.
4. Мичурин Е. А. Осуществление и ограничения имущественных прав : монография / Е. А. Мичурин. – М. : Юрист, 2011. – 340 с.
5. Жариков Ю. Г. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе / Ю. Г. Жариков // Государство и право. – 1997. – № 3. – С. 32–63.
6. Мічурін Є. О. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна / Є. О. Мічурін // Право України. – 2002. – № 11. – С. 91–93.
7. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : монографія / Є. О. Мічурін. – Х. : Юрsvіт, 2008. – 484 с.

Надійшла до редколегії 21.10.2011

МАЛАЙ М. А. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ОБЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСАХ

Исследованы ограничения права собственности физических лиц на недвижимое имущество в интересах общества. Проанализированы тенденции регламентирования ограничений права собственности физических лиц на недвижимое имущество в интересах общества. Выявлены особенности таких ограничений.

MALAY M. RESTRICTIONS OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE IN THE PUBLIC INTERESTS

The restrictions of the property right of individuals on real estate in the public interests are researched. The trends of a regulation of restrictions of property rights of individuals on real estate in the public interests are analyzed. The features of such restrictions are revealed.