

ГУБАРЄВ С. В.,

кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри
загальноюридичних дисциплін
(Інститут кримінально-виконавчої
служби)

УДК 349.4

ОХОРОНА САДИБИ ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВА ВЛАСНОСТІ

У статті автором розмежовані поняття «охорона» та «захист» права власності фізичної особи на садибу. Також розглянуто цивільно-правові способи охорони садиби як об'єкта права власності та надано їх характеристику.

Ключові слова: садиба, охорона, захист, необґрунтоване вилучення, природні небезпеки, неправомірна поведінка.

В статті автором розграничені поняття «охорона» і «захист» права собственности физического лица на усадьбу. Также рассмотрены гражданско-правовые способы охраны усадьбы как объекта права собственности и предоставлена их характеристика.

Ключевые слова: усадьба, охрана, защита, необоснованное изъятие, природные опасности, правонарушительное поведение.

In this article the author delineated the concept of «guard» and «protection» of homestead ownership of an individual. Also civil methods of guarding homestead as an object of property rights was researched and their characteristics were given.

Key words: of homestead, protection, unreasonable seizure, natural hazards, misconduct.

Вступ. Сьогодні як ніколи є актуальною проблема забезпечення недоторканості права власності, зокрема охорони садиби. Як відомо, міжнародними та вітчизняними нормативно-правовими актами задекларована гарантія виключного володіння власником своїм майном. Проте існує істотна розбіжність між закріпленими законодавством положеннями і реалізацією їх у дійсності. Оскільки дедалі відчутніші наслідки процесів урбанізації, зростання населення, погіршення екології, у зв'язку з техногенною діяльністю людини постійно збільшуються і урізноманітнюються можливі небезпеки, які загрожують садибі. Тому питання охорони садиби потребує постійної уваги суспільства. На шляху до вирішення цієї проблеми першочерговим завданням є класифікувати можливі небезпеки, які загрожують садибі, адже встановлення вичерпного переліку таких небезпек дозволить мінімізувати або й попередити їх негативні наслідки, шляхом ґрунтовної розробки та впровадження комплексу охоронних заходів.

Постановка завдання. Необхідно зазначити, що проблематика, пов'язана з охроною власності, складала та продовжує складати предмет досліджень вчених різних галузей права, а саме таких, як О.М. Бандурка, Д.М. Бахрах, О.К. Безсмертний, А.С. Васильєв, І.І. Веремєєнко, С.Т. Гончарук, Є.В. Додін, Ю.О. Заїка, Д.М. Лук'янець, В.Л. Мусіяка, О.В. Сєрьогін, Ю.С. Шемшученко, В.К. Шкарупа та інших. Разом з тим визначення стану дотримання законності в цій сфері потребує окремого аналізу практичного боку проблематики.



Результати дослідження. Дієвість права власності на садибу залежить від багатьох чинників, важливим серед яких є його охорона. Однак перед тим як дати визначення й розглянути зміст цивільно-правових способів охорони й захисту права власності фізичної особи на садибу, необхідно дослідити питання, пов'язані із з'ясуванням природи понять охорони й захисту права.

Як правило, у законодавчій практиці не прийнято розрізняти ці поняття. Наприклад, в Основному Законі України – Конституції – використовується термін «охорона» (ст. 49, 54) і термін «захист» (ст. 42, 55, 65). Уживають їх і в ЦК України. У ЗК України назву «Охорона земель» має розділ VI, також йдеться й про захист права власності (глава 23). Потрібно звернути увагу на те, що ЗК України є непослідовним у застосуванні термінів «охорона» і «захист». Підтвердженням може слугувати текст ст. 164 ЗК України, відповідно до ч. 1 якої охорона включає й захист земель.

Водночас у жодному нормативно-правовому акті, що входить до системи цивільного законодавства, не визначено відмінності між досліджуваними поняттями. Хоча законодавець і не повинен цього робити. Формулювати дефініції - завдання науковців. Але й серед останніх немає єдності щодо розуміння змісту цих понять.

Одні автори розглядають охорону як вид діяльності, спрямованої на вживання превентивних заходів щодо укріплення об'єкта права власності. Так, на думку В.Л. Мусіяки, охорона права має місце лише до правопорушення, а після правопорушення має місце захист порушеного права [8, с. 8]. З таким тлумаченням погоджується чимало вчених [7, с. 508; 11, с. 174].

Інші дослідники охорону розуміють як сукупність правових засобів профілактики порушень прав власника, а в разі їх порушення – захисту цих прав [1, с. 8–9; 2, с. 94; 5, с. 11; 10, с. 91]. У такому аспекті захист буде складовою охорони.

Зауважимо, що полеміка про однозначність чи неоднозначність термінів «охорона» і «захист» – не лише спір про слова. З точки зору характеристики права суб'єкта до або після порушення права поняття «охорона» і «захист» не збігаються. На нашу думку, перевага в цьому спорі має бути віддана позиції, якої дотримуються В.Л. Мусіяка та його прихильники.

Правові заходи охорони садиби можна поділити на цивільно-правові та земельно-правові.

Залежно від небезпеки, що може загрожувати садибі, її охорону доцільно класифікувати на охорону від:

– необґрунтованого вилучення з ініціативи органів державної влади чи органів місцевого самоврядування (небезпеки, пов'язані з неправомірними діями органів чи осіб публічної влади);

– небезпек, що загрожують її якісному стану, а саме: від ерозії, селів, підтоплення, забруднення хімічними, радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів, у тому числі від стихійного лиха (природні небезпеки);

– неправомірної поведінки інших осіб (грабіжників, злодіїв тощо) (небезпеки, пов'язані з неправомірними діями приватних осіб).

Розгляньмо характеристику вищезазначених заходів охорони садиби залежно від небезпеки, що їй загрожує.

Охорона садиби від необґрунтованого вилучення з ініціативи органів державної влади чи органів місцевого самоврядування передбачена ч. 2 ст. 373 ЦК України, відповідно до якої право власності набувається й здійснюється згідно із законом. Це означає, що, набуваючи садибну земельну ділянку, майбутній її власник повинен дотримуватися встановлених законом правил. Ідеться про належне оформлення правовстановлюючих документів на садибну земельну ділянку. Власник садибної земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Усі ці права повинні



здійснюватись за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (ст. 375 ЦК України). Якщо зазначені умови будуть виконані, то власник набуває права власності на садибу й не може бути позбавлений цього права. Але потрібно враховувати, що численність правил, їх встановлення не тільки актами законодавства, а «й державними будівельними нормами, що не підлягають реєстрації в Міністерстві юстиції», призводить до того, що склалася ситуація майже безмежного публічного втручання в діяльність власників щодо будівництва та свавілля з боку посадових осіб [9, с. 815]. Хоча це жодним чином не виправдовує власника садибної земельної ділянки, який замість житлового будинку зводить на ній споруди виробничого, торгового, розважального та іншого призначення. Якщо ж власник, усупереч забороні, зведе такі споруди, то це свідчатиме про зміну цільового призначення землі, яка перебуває в його власності, що буде порушенням ст. 20 ЗК України.

Згідно із цією статтею зміна цільового призначення земель здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Порушення порядку зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) садибних земельних ділянок громадянам;
- б) визнання недійсними правочинів щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності згідно із законом громадян, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (ст. 21 ЗК України).

Зазначені наслідки порушення порядку зміни цільового призначення садибної земельної ділянки можуть настати для власника тільки за умови доведення його вини в такому порушенні. В усіх інших випадках будь-яке не засноване на нормах закону втручання в права власника садиби є протиправним і не може бути покладене в основу вилучення земельної ділянки чи знесення будівель і споруд, розташованих на ній.

Таким чином, охорона садиби здійснюється законодавством України, але за умови дотримання її власником норм цього законодавства.

В охороні садиби від перелічених раніше небезпек застосовуються як цивільно-правові, так і земельно-правові заходи охорони. Регулювання охоронної діяльності неможливо обмежити однією чи декількома галузями права.

Зокрема, охоронна діяльність від стихії та інших негативних наслідків має комплексний характер. Вияв небезпеки, що загрожує садибі, безпосередньо пов'язаний із соціально-економічним розвитком держави, специфікою географічного розташування садиби, з можливостями настання таких явищ, як повінь, зсуви, селі, землетруси тощо. Водночас у вік концентрації промислового виробництва в містах спеціалізації сільського господарства, недосконалості контролю за станом меліоративних систем, одне з провідних місць посідає охорона садиби від негативних явищ, породжених діяльністю людей.

Не варто забувати, що охорону садиби в цих випадках не завжди в змозі здійснити одна фізична особа – власник садиби. Крім того, лише технічних засобів, як правило, не достатньо для ефективного запобігання бідам, що можуть спіткати власника садибної земельної ділянки. Для дієвості охорони від таких небезпек необхідно застосування соціально-економічних і правових заходів. Розвиток ринкових відносин в Україні порушує проблему співвідносності затрат на запобігання негативним наслідкам людської діяльності й стихії з вартістю самої діяльності: низькою ефективністю програм, пов'язаних з попередженням повені, зсувів та інших стихійних виявів.

Слід враховувати й те, що вирішення проблеми охорони садиби від можливих негативних наслідків стихії тісно пов'язано з екологічною кризою в Україні й значним



збільшенням у цих умовах необхідних витрат на охорону навколишнього природного середовища (наслідки Чорнобильської катастрофи, подій в Новобогданівці тощо).

На нашу думку, для дієвості охорони садибної земельної ділянки від наслідків стихії, інших негативних виявів природи або техногенної діяльності людини потрібно зосередитись принаймні на розв'язанні таких проблем:

- по-перше, необхідно удосконалювати загальнодержавне й регіональне планування діяльності, пов'язаної із своєчасним виявленням можливості настання стихійного та іншого вияву природи, яке може призвести до негативних наслідків;
- по-друге, покращувати систему заходів, спрямованих на недопущення забруднення навколишнього природного середовища;
- по-третє, забезпечувати резерв коштів, необхідних для попередження (зменшення) негативних виявів природи й техногенної діяльності людини;
- по-четверте, посилювати систему відповідальності посадових осіб і власників садиби за недотримання правил щодо попередження негативних виявів природи, відвернення наслідків стихії або людської діяльності.

Для вирішення окреслених проблем важливе значення має страхування майна фізичної особи. Так, найхарактерніші ризики в майновому страхуванні пов'язані із:

- стихійним лихом – так звані катастрофічні ризики (повінь, землетрус тощо);
- подіями техногенного характеру – так звані техногенні ризики;
- забрудненням навколишнього природного середовища внаслідок виробничої діяльності людини – так звані екологічні ризики;
- протиправними діями третіх осіб (крадіжки, розбій, грабїж, умисне чи з необережності знищення майна, шахрайство тощо);
- правомірними діями третіх осіб, коли шкода майну заподіюється в зв'язку з виконанням службових чи громадських обов'язків (дії пожежників, працівників органів внутрішніх справ, заподіяння шкоди в стані крайньої необхідності, при рятуванні чужого життя чи майна тощо) [6, с. 57].

Якщо страховий ризик – це можливість, вірогідність настання конкретної події, то страховий випадок – подія, яка вже сталася. Відповідно до ст. 8 Закону України «Про страхування» [12, с. 1951], страховим випадком визнається подія, передбачена договором або законодавством, яка відбулася, і з настанням якої виникає обов'язок страховика здійснити виплату страхової суми (страхового відшкодування) страхувальнику, застрахованій або іншій третій особі. Страхові випадки тих видів страхування, які здійснюються в добровільній формі, визначаються за взаємною згодою сторін у договорі страхування.

У договорі страхування садиби найчастіше визначаються такі страхові випадки:

- стихійні лиха (буря, ураган, блискавка, злива, зсув, осідання ґрунту, повінь, землетрус);
- нещасні випадки (пожежа, вибух, аварія опалювальної системи, водопровідної або каналізаційної мережі, проникнення води із сусіднього приміщення, викид газу);
- неправомірні дії третіх осіб [4].

Отже, договір страхування садиби є одним із цивільно-правових засобів її охорони, з допомогою якого власник убезпечує себе й членів своєї сім'ї від негативних виявів природи або людської діяльності.

Одним з правових заходів охорони садиби від протиправних посягань на неї третіх осіб є договір охорони.

Як уже зазначалося, складовою садиби є житловий будинок та інші господарсько-побутові будівлі, призначені для обслуговування будинку та інших потреб власника. Згідно зі ст. 380 ЦК України, житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.



Постійне проживання фізичної особи в будинку, що їй належить, передбачає наявність певного майна, необхідного для забезпечення повсякденних потреб особи й членів її сім'ї. Звісно, власник садиби зацікавлений в тому, щоб усі речі, що знаходяться на території садиби, перебували в належній схоронності. Це його бажання підтверджується і нормами цивільного законодавства, яке закріплює за ним низку майнових і особистих немайнових житлових прав [З, с. 3–6].

З огляду на те, що одним з аспектів права на недоторканість житла є правомочність вжити заходів, які обмежують проникнення в житло (у нашому прикладі – садибу), можна стверджувати, що одним із способів утілити цю правомочність є укладення власником садиби з підрозділом Державної служби охорони при Міністерстві внутрішніх справ України договору «Про централізовану охорону майна в житлових приміщеннях громадян» [13]. Його правовою основою є ЦК України, у якому, на відміну від попередніх цивільних кодексів, міститься ст. 978 з назвою «Договір охорони».

Договір охорони садиби є цивільно-правовою угодою й має специфіку, що відрізняє його від інших цивільно-правових договорів (зберігання підряду тощо). Цей договір хоч і є сьогодні найбільш дієвим засобом охорони садиби від розкрадання майна, що там знаходиться, але не може забезпечити садибу від наслідків стихії, інших негативних виявів природи й техногенної діяльності людей.

Висновки. Таким чином, ефективна охорона садиби від небезпек, які загрожують їй, можлива лише в разі комплексної діяльності власника такого майна та органів державної влади та місцевого самоврядування. Власник садиби для забезпечення її схоронності повинен як утриматися від вчинення певних дій (наприклад, не змінювати самовільно цивільне призначення земельної ділянки), так і активно діяти (укладати договори охорони, страхування). Держава ж своєї сторони повинна удосконалювати заходи, спрямовані на недопущення забруднення навколишнього природного середовища та попередження негативних виявів природи й техногенної діяльності людини.

Список використаних джерел:

1. Автаева Н.Е. Истребование государственного, кооперативного и общественного имущества из чужого незаконного владения по советскому гражданскому праву : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право» / Н.Е. Автаева. – М., 1975. – 26 с.
2. Білоусов Ю.В. Захист цивільних прав та інтересів / Ю.В. Білоусов // Цивільне право України / за ред. Р.О. Стефанчука. – К. : Наук. думка, 2004. – 448 с.
3. Бірюков І.А. Конституційне право людини на житло. Житлове право України : [навч. посіб.] / [І.А. Бірюков] ; за ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. – К. : Істина, 2003. – 207 с.
4. Безсмертна Н.В. Страхове право : [навч. посіб.] / [Н.В. Безсмертна] ; за ред. Ю.О. Заїки. – К. : Істина, 2004. – 84 с.
5. Дзера І.О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / І.О. Дзера. – К. : Юрінком Інтер, 2001. – 256 с.
6. Заїка Ю.О. Страхове право : [навч. посіб.] / Заїка Ю.О. – К. : Істина, 2004. – 147 с.
7. Житлове законодавство України: Стан та шляхи удосконалення : [монографія] / [М.К. Галянтич, О.Є. Аврамова, С.М. Звізда та ін.] ; за ред. М.К. Галянтича. – К. : Вища шк., 2006. – 252 с.
8. Мусіяка В.Л. Солидарная ответственность за причинение вреда : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс» / В.Л. Мусіяка. – Харьков, 1976. – 20 с.
9. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України / А.Г. Ярема, В.Я. Карабань, В.В. Кривенко, В.Г. Ротань : в 4 т. – К. : А.С.К., 2004. – Т. 1. – 2004. – 928 с.
10. Луспеник Д.Д. Реалізація права на самозахист цивільних прав – новела нового ЦК України: поняття та межі здійснення / Д.Д. Луспеник // Застосування новел ЦК і ЦПК України в судовій практиці. – Х. : Харків, юрид. ін-т, 2005. – 432 с.



11. Самойленко В.М. Юридический справочник владельца автомобиля / В.М. Самойленко, В.А. Кройтор. – Харьков : Бизнес-Информ, 1996. – 528 с.

12. Офіційний вісник України. – 2001. – № 44. – Ст. 1951. Про централізовану охорону майна в житлових приміщеннях громадян : Примірний договір на централізовану охорону майна в житлових приміщеннях громадян підрозділом Державної служби охорони при Міністерстві внутрішніх справ України : затв. наказом директора Департаменту державної служби охорони від 16 серп. 2006 р. № 21 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.cct.com.ua.html>.

ГУСЬ А. В.,

аспірант

(Інститут економіко-правових досліджень Національної академії наук України)

УДК 346.56

ОСОБЛИВОСТІ ЕЛЕМЕНТНОГО СКЛАДУ НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ У СКЛАДІ МАЙНА ДВНЗ

Статтю присвячено аналізу сучасної бази нематеріальних активів у складі майна державних вищих навчальних закладів. Проаналізовані різні групи об'єктів нематеріальних активів, щодо можливості їх відображення на балансі навчального закладу державної форми власності. В результаті дослідження автором визначені особливості правового статусу об'єктів права інтелектуальної власності, що можуть бути обліковані в якості нематеріального активу.

Ключові слова: правовий режим майна, нематеріальні активи, об'єкти права інтелектуальної власності, авторське право, права промислової власності, державний вищий навчальний заклад.

Статья посвящена анализу современной базы нематериальных активов в составе имущества государственных высших учебных заведений. Проанализированы различные группы объектов нематериальных активов, относительно возможности их отображения на балансе учебного заведения государственной формы собственности. В результате исследования автором определены особенности правового статуса объектов права интеллектуальной собственности, которые могут быть учтены в качестве нематериального актива.

Ключевые слова: правовой режим имущества, нематериальные активы, объекты права интеллектуальной собственности, авторское право, право промышленной собственности, государственное высшее учебное заведение.

This article analyzes the modern base of intangible assets in the property of the State University. Analyzed different groups of intangible assets, the possibility of their reflection on the balance sheet of the State University. Consequently the author has identified peculiarities of the legal status of intellectual property that can be accounted as an intangible asset.

Key words: legal regime of property, intangible asset, copyright, industrial property right, State University.

