

ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.2:332.3

НАУКОВЕ ОБГРУНТУВАННЯ СУТНОСТІ ПОНЯТЬ «ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ» І «ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ»

*Третяк А.М., доктор економічних наук, професор, член-кореспондент
НААН, Державна екологічна академія післядипломної освіти та
управління Мінприроди України,*

*Дорош Й. М., доктор економічних наук, доцент, Національний
університет біоресурсів і природокористування України»
E-mail: dorosholgas@ukr.net*

Здійснено наукове обґрунтування змістовної складової понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку» із позицій економічної та правової категорій. На основі систематизації поглядів вітчизняних учених, чинних норм законодавства України та особистих міркувань виокремлено загальні характеристики вищезазначених понять і доведено необхідність у їх розмежуванні.

В статті запропоновано авторське визначення досліджуваних понять.

Ключові слова: обмеження у використанні земель, обтяження прав на земельну ділянку, режим землекористування.

Постановка проблеми.

У системі землекористування України, що формується на нових земельних відносинах, важливе значення мають характеристики правового режиму, до яких відносяться обмеження у використанні земель і обтяження прав на земельну ділянку. У порядку регулювання земельних відносин та режиму землекористування, держава має право обмежити сферу

діяльності власників (користувачів) земельних ділянок щодо умов використання земель та із реалізації їх правомочностей. У свою чергу власник (користувач) земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі, пере-

давати частину своїх правомочностей щодо користування, володіння і розпорядження (тільки власник) землею іншим суб'єктам земельних відносин.

В теорії земельного права розмежовуються поняття обмежень і обтяжень. Під обмеженнями розуміється наявність встановлених законом обмежень, заборон, обмежувальних норм правовласника при здійсненні права власності або інших речових прав на землю в інтересах держави і суспільства. Обмеження не породжують самостійних прав. При цьому обмеження не виключають окремі правомочності зі змісту права власності, а зменшують можливості власника в здійсненні суб'єктивного права. Вони не можуть виходити за межі права власності. Встановлення обмежень прав на землю не означає, що правовласник повністю або частково позбавляється своїх правомочностей щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою.

Під обтяженнями розуміється наявність додаткових обов'язків по утриманню земельної ділянки та користування нею, встановлених на взаємній основі, за згодою сторін і інших підстав, передбачених чинним законодавством. Обтяження характеризуються як результати здійснення суб'єктом своїх прав і обов'язків і полягають в додаткових взаємних обов'язках осіб. Таким чином, обтяження ґрунтуються на волі суб'єкта, яку він закріплює в формі різного виду угод, що встановлюють, які припиняють, змінюють права. Суттєвою ознакою обтяжень також є взаємне обмеження прав учасників.

Однак, ні чинне земельне законодавство, ні земельно-правова наука України не дають однозначного визначення поняття та юридичної природи

обтяження земельних прав. Так, в ст. 110 Земельного кодексу України дане поняття вживається як право третьої особи на чужу земельну ділянку. В літературі висловлені різні точки зору про те, що обтяження земельних прав слід розглядати як різновид їх обмеження та про те, що обтяження земельних прав слід розглядати як права третіх осіб на земельну ділянку. Так, у Тимчасових методичних вказівках по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затверджених Держкомземом України 04.08.1999 р., обмеження прав на земельні ділянки розглядаються як один із видів їх обтяжень. Нарешті, в останній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обтяження прав на нерухоме майно визначаються як заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Таке неоднозначне вживання у законодавстві поняття «обтяження прав на земельні ділянки» істотно знижує ефективність правового регулювання земельних відносин. В зв'язку з цим уявляється актуальним проведення дослідження проблеми обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельну ділянку як проблеми земельних відносин в Україні, дослідження їх поняття і сутності.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Обтяження прав на земельну ділянку досліджувались у дисертаціях та монографіях таких науковців, як

Д. В. Бусуйок, В. Ю. Малий, Р. І. Марусенко, І. В. Мироненко, В. І. Нагнибіда, Н. В. Черкаська, Ю. В. Шевцова. Крім того, досліджувалися окремі питання обтяжень прав і обмежень у використанні земель у працях Н. В. Безсмертної, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, П. Ф. Кулиничча, А. М. Мірошніченко, В. М. Носіка, О. А. Підпригоро, А. Ю. Сидоренко, А. М. Третяка.

Отже, метою статті є дослідити сутнісні ознаки понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку» для подальшого використання в наукових дослідженнях і правотворчій діяльності в земельних та інших відносинах.

Виклад основного матеріалу. Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмежень (обтяжень) щодо використання власником земельної ділянки або землекористувачем в рамках, передбачених законом або договором. Порядку застосування таких обмежень в сфері земельних відносин присвячені ст. 110 – 115 глави 18 Земельного кодексу України. В цьому розділі увагу законодавця сфокусовано безпосередньо на обмеженнях щодо використання земель. Разом з тим, у статті 110 «Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку» по суті визначення не дано. Тут тільки вказано, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Одночасно в статті 111 «Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель» обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельну ділянку об'єднано, що по суті вказує на нерозуміння законодавцем сутності цих норм. Адже, пунктом 2 цієї статті визначено, що законом, прийнятими

відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати й 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;

ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фон-

ду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

В подальшому у статтях 112-115 систематизовані основні охоронні зони, зі створенням яких встановлюються обмеження у використанні земель. Норми обмежень у використанні земель присутні й у інших статтях Кодексу.

Проведені спеціальні дослідження щодо обмежень у використанні земель і обтяжень прав на землю як правових явищ в земельному законодавстві, свідчать, що законодавством України визначені межі втручання держави в регламентацію земельних відносин, пов'язаних з обмеженням прав і свобод особистості: обмеження прав і свобод особистості допускається тільки у випадках, передбачених законом, в інтересах національної безпеки, громадського порядку, захисту моральності, здоров'я населення, прав і свобод інших осіб. Положення про те, що здійснення права власності не повинно обмежувати права, свободи громадян, інтереси суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі, визначено в ст. 41 Конституції України [4]. Відповідно, введення того чи іншого обме-

ження права не повинно суперечити конституційним принципам, оскільки законодавчо закріплені гарантії забезпечення прав громадян, у тому числі права власності.

Із змісту статей 111-115 витікає, що обмеження у використанні земель стосуються правового режиму землекористування, а не обмеження прав на землю. Оскільки зміст обмеження у використанні земель щодо конкретних земельних ділянок встановлюється в процесі землеустрою, то вони повинні мати обов'язкове межове вираження. Виходячи із викладеного, сформулюємо поняття обмеження у використанні земель – це визначення меж та умов використання земель (земельної ділянки) і інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих інтересах (суспільної користі і безпеки, охорони довкілля та історико-культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб), документацією із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або постановою суду.

Спробуємо також визначитись із поняттям визначеним статтею 110 Земельного кодексу України «обтяження прав на земельну ділянку». Цією статтею передбачено, що право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Статтею 111 визначено, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтя-

жень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Таким чином, обтяження прав на землю як і обмеження у використанні земель в цілому недостатньо вивчені як правове явище і вимагають більш ретельного дослідження. У сучасній науковій і навчальній літературі немає визначення цього поняття як земельно-правової категорії. Водночас у цивільно-правовій науці України зроблені спроби розкрити юридичну сутність меж здійснення права приватної власності, під якими розуміються законодавчо визначені та встановлені системою правових принципів рамки діяльності громадян – власників по реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження, які складають зміст суб'єктивного права [1, с. 93; 5, с. 43]. За їх розумінням, межі здійснення права власності можна розглядати як окреме правове поле, на якому відбувається «гра» за встановленими у нормах закону правилами з додержанням принципів моральності, тобто виникають, змінюються і припиняються правовідносини між різними суб'єктами щодо землі.

Перш ніж перейти до розгляду сутності та специфіки встановлення того чи іншого обмеження, звернемося до тлумачного словника Ожегова [6], в якому викладена суть тлумачення таких понять, як «обмеження» і «обтяження». Обмежити – поставити в якісь рамки, межі, визначити якимись умовами, а також зробити менше, скоротити охоплення чогось, обмежити в правах. Обтяжити – утруднити, доставити клопоти, незручності, обтяжити. Таким чином, ці поняття різні, хоч і близькі за змістом. Земельний кодекс

також розмежовує ці поняття, не дивлячись на те що норми його в деякому сенсі нівельовані щодо застосування того чи іншого обмеження.

За результатами проведеного аналізу зазначимо загальні характеристики понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку»:

1) встановлюються щодо використання земельних ділянок як власниками, так і землекористувачами (ст. 110 ЗК України [3];

2) встановлюються в рамках, передбачених законом або договором (п. 1 ст. 110 Земельного кодексу) [3];

3) встановлені обмеження та обтяження у відношенні використання земельних ділянок, діють протягом строку, встановленого законом або договором;

4) зміна юридичного титулу земельної ділянки не припиняє встановленого обмеження або обтяження (п. 2 ст. 110 Земельного кодексу) [3];

5) всі обмеження, що стосуються використання земельних ділянок, підлягають державній реєстрації.

Таким чином існує необхідність в обґрунтуванні розмежування загального поняття «обмеження у використанні земель» і «обтяження прав на земельну ділянку» на два самостійних поняття з урахуванням цільового критерію в якості основного, а також підстав і форм їх встановлення і вироблення науково-обґрунтованих дефініцій, що відображають специфічні ознаки таких обмежень і обтяжень.

Обтяження прав на земельну ділянку – це встановлення обмеження прав на земельну ділянку, законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування

та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження як земельного сервітуту або зобов'язання, прийнятого землекористувачем добровільно або за постановою суду з метою забезпечення законних інтересів зацікавлених суб'єктів, що виражаються в наданні їм додаткових прав і покладання обов'язків на землекористувача.

Використання зазначених понять в наукових дослідженнях і правотворчій діяльності дозволить розмежувати сферу їх застосування в земельних та інших відносинах. Чітке визначення обмежень у використанні земель в процесі землекористування і обтяжень прав на земельні ділянки заповнить економічну та правову доктрину відсутніми положеннями, що розвивають економічну та земельно-правову науки, і дозволить удосконалювати економічні земельні відносини, земельне законодавство, екологічні відносини в галузі використання й охорони земель та інших природних ресурсів. Характеристика їх сутності є окремим науковим дослідженням, яке буде запропоновано в подальшому.

Висновки.

Обмеження у використанні земель в процесі землекористування і обтяження прав на земельні ділянки є самостійними економічними та правовими категоріями, що не залежать одна від одної та меж здійснення прав на землю і інші природні ресурси. Обмеження у використанні земель – це визначення меж та умов використання земель (земельної ділянки) і інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих інтересах (суспільної користі і безпеки,

охорони довкілля та історико-культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб), документацією із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або постановою суду. Обмеження у використанні земель носять територіальний і індивідуальний характер щодо конкретно визначеної земельної ділянки.

Обтяження прав на земельну ділянку – це встановлення обмеження прав на земельну ділянку, законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження як земельного сервітуту або зобов'язання, прийнятого землекористувачем добровільно або за постановою суду з метою забезпечення законних інтересів зацікавлених суб'єктів, що виражаються в наданні їм додаткових прав і покладання обов'язків на землекористувача. Обтяження прав на землю виникають виключно в індивідуальному порядку щодо конкретно визначеної земельної ділянки і перебувають у безпосередньому зв'язку з обтяженою земельною ділянкою, та слідує за нею у разі переходу права власності на таку земельну ділянку до іншої особи.

Список використаних джерел

1. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності: Дис... канд. юридич. наук: 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. – К., 2001. – 213 с.
2. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Н.В. Безсмертна. – К.:ТОВ «ЦЗРУ»,2007. –236 с.

3. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14).
4. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30.
5. Носік В.М. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика. Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского Серия «Юридические науки» / В.М. Носік. Том 25 (64). 2012. № 1. С. 141-150.
6. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – М., 2010 г.

References:

1. Bezsmertna N. (2001) Implementation of the citizens' right to private property: Candidate dissertation of Legal Sciences: 12.00.03 / Bezsmertna N.
2. Dorosh I. (2007) Ecological and economic basis for the formation of the Institute of restrictions and encumbrances in land use. «TSZRU» Ltd.
3. Land Code of Ukraine № 2768-III of 25.10.2001. – [Electronic resource]. – Access: [http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14)
4. Constitution of Ukraine // Supreme Council of Ukraine. 1996, №30.
5. Nosik V. (2012) The limits of land ownership: Theory and Practice. Scientists note of Taurian National Vernadsky University, Series «Legal science», Volume 25 (64), 141-150.
6. Ozhegov S., Shvedova N. (2010) Explanatory dictionary of Russian language.

Третяк А.М., Дорош І. М.
НАУЧНОЕ ОБОСНОВАНИЕ СУЩНОСТИ ПОНЯТИЙ «ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ» И «ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»

Осуществлено научное обоснование содержательной составляющей понятий «ограничений в использовании земель», «обременений прав на земельный участок» с позиций экономической и правовой категорий. На основе систематизации взглядов отечественных ученых, действующих норм законодательства Украины и личных соображений выделены общие характеристики вышеупомянутых понятий и доказана необходимость в их разграничении. В статье предложено авторское определение исследуемых понятий.

Ключевые слова: ограничения в использовании земель, обременения прав на земельный участок, режим землепользования.

Tretyak A., Dorosh I.
SCIENTIFIC JUSTIFICATION OF ESSENCE OF «RESTRICTIONS IN LAND USE» AND «ENCUMBRANCES OF LAND RIGHTS» CONCEPTS

Scientific justification of substantial part of the concepts of «restrictions in land use», «encumbrances of land rights» as economic and legal categories is done. Based on the views systematization of domestic scientists, current legislation of Ukraine and personal opinion the common characteristics of these concepts are singled out and the necessity of their separation is justified. The author's definitions of the studied concepts are suggested.

Keywords: restrictions in land use, encumbrance of land rights, land use regime.