

**М. Демчук,**аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики  
Міжнародного гуманітарного університету

## ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

**Постановка проблеми.** Здійснення кожного суб'єктивного права, включаючи право власності на нерухоме майно, детерміновано матеріальними та іншими потребами та інтересами осіб, задоволення яких спонукає учасників цивільних відносин до активних дій чи утримання від них. Водночас потреби та інтереси різних суб'єктів права у використанні нерухомого майна, що суперечать за своєю суттю, вимагають розробки та прийняття таких правил і норм поведінки, які можуть забезпечувати їх оптимальну взаємодію. При цьому реалізація конституційних положень та імперативів щодо здійснення права власності та інших речових прав на нерухоме майно має бути спрямована не тільки на забезпечення використання нерухомого майна для задоволення потреб та інтересів учасників цивільних відносин, а й на збереження навколишнього середовища, охорону земель, а також на створення якісного життєвого середовища.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми.** Теоретичну основу дослідження склали наукові праці таких науковців, як: М. О. Баймуратова, Л. Н. Баранова, О. В. Глинської, О. В. Дзери, І. В. Козюри, В. В. Кравченка, К. А. Куця, З. М. Луценка, Р.А. Майданника, А. М. Маковецького, В. Г. Маргасової, Л. А. Музики, К.М. Некіт, В. А. Овчаренка, М. Орзіха, О.С. Стаценко, Л. І. Стречкої, Є. О. Харитоновна, О. І. Харитонової, М. М. Юрченка, та інші.

**Метою статті** є науковий характеристика законодавства України з метою визначення правової природи права власності на нерухоме майно в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Право власності на нерухоме майно, як будь-яке інше суб'єктивне право, є певну соціальну цінність остільки, оскільки дає можливість його реалізувати, тобто. скористатися наданими суб'єктивним правом можливостями задоволення певних потреб суб'єкта наділеного правом.

У той же час суб'єктивне право і свобода, що їм надається, не можуть бути безмежними, це впливає із самої суті правового регулювання [11], тому межі свободи правочинів власника нерухомого майна повинні закріплюватися в нормах чинного законодавства, де вони справді знаходять своє закріплення.

Так, у цивільному законодавстві України встановлено, що, по-перше, дії власника щодо свого майна не можуть суперечити закону та іншим правовим актам; по-друге, власник не вправі вчиняти дії, які можуть призвести до порушення прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб (статті 13, 328, 373 ЦК України) [10]. Крім загальних вимог щодо здійснення права власності в цілому, закон встановлює вимоги до володіння, користування та розпорядження безпосередньо об'єктом нерухомого майна – землею [12, с. 364-366]. Це не повинно завдавати шкоди навколишньому середовищу та порушувати



права та законні інтереси інших осіб (стаття 373 ЦК України, статті 96, 144 ЗК України).

Законодавством визначаються спеціальні межі здійснення права власності на нерухомість. Так, незважаючи на те, що у статтях 373, 375, 409 ЦК України дотримання цільового призначення майна не розглядається як підстави обмеження свободи розсуду власника, ці межі встановлюються щодо права власності на окремі категорії земель, зокрема, землі сільськогосподарського та іншого цільового призначення (частина четверта статті 373, 395, 407-412 ЦК України), житлові приміщення (стаття 331 ЦК України), нерухоме майно, що є культурною цінністю (стаття 319 ЦК України), і тощо [10].

Крім того, що держава контролює використання нерухомого майна за призначенням, воно також наділяється правом вилучати нерухоме майно, діючи у суспільних інтересах (статті 321, 346, 350, 351, 353 ЦК України) [10]. Законодавством встановлюються й інші обмеження використання земельних ділянок (стаття 46<sup>1</sup>, 48, 54<sup>1</sup>, 60-62, 69, 79<sup>1</sup> ЗК України) [1].

Таким чином, володіння, користування та розпорядження нерухомим майном незмінно залишаються в основі права власності, але при цьому межі можливих дій власника мають чіткі межі, що визначаються сукупністю встановлених обмежень щодо цього права, конкретними, об'єктивно існуючими обставинами, що звужують свободу власника об'єкта нерухомого майна, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої права повністю чи частково.

При цьому слід зважати на те, що звуження свободи власника у разі встановлення обмежень його права власності не означає позбавлення його певних прав, порушення повноти власності [11]. Тут слушною є думка С. А. Кізлова у тому, що: «з законодавчо встановлених обмежень права власності влас-

ник не позбавляється можливості здійснювати конкретні правомочності, може здійснювати їх у певному обсязі» [2, с. 95-99; 8, с. 12-18].

Підтвердженням того, що обмежене правомочність власника не виключається із змісту права власності, служить та обставина, що при усуненні обмеження відсутня необхідність у новому придбанні правочину, що зазнавав обмеження. У разі усунення обмежень право власності може розширюватись у своєму обсязі. При цьому процесу наділення власників будь-якими новими правочинами не відбувається. Усунення обмежень веде до зростання обсягу правочинів власника, сам їхній склад залишається незмінним.

Позначені нами вище обмеження здійснення суб'єктивного права власності на нерухомість встановлені положеннями законодавства та, що найважливіше, мають нормативний характер. Вони розповсюджують свою дію на будь-яке суб'єктивне право власності, яке потрапляє у сферу дії цих норм, незалежно від власника або конкретного об'єкта нерухомості, встановлюються на користь усіх учасників суспільного життя або держави без волі власника в порядку та на підставах, передбачених законодавством.

Дані обмеження не підлягають спеціальній реєстрації, оскільки встановлюються у законодавстві. Оскільки ці обмеження виникають через пряму вказівку в законодавстві та діють до скасування відповідної правової норми, можна також говорити про їх безстроковий характер.

У той же час, крім нормативних обмежень права власності на нерухомість, існують індивідуальні обмеження щодо здійснення конкретного суб'єктивного права власності на нерухомість, які визначаються обставинами ненормативного характеру. Існування таких обставин наголошується практично всіма вченими, які досліджують межі здійснення



в основі якого знаходяться правомочність володіння, користування та розпорядження річчю, при цьому, з одного боку, передбачається максимально повне панування власника над річчю, з іншого можливість здійснювати лише дії, не заборонені законом і які не порушують правничий та охоронювані законом інтереси інших.

Сьогодні економічний і юридичний сенс власності тісно переплетені, доповнюють одне одного і відбивають сутність власності. Але все ж таки, ймовірно, первинним треба вважати економічну підсистему власності, а юридичну похідною. Адже в основі відносин власності лежить процес набуття – відчуження, заснований на економічному інтересі (вигоді) та функціонує завдяки кредитно-грошовому механізму.

Хоча юридична власність у свою чергу забезпечує порядок у взаєминах між людьми, адже кожен знає та поділяє об'єкти власності на «власне» та «чуже».

У наукових колах зазначають, що право власності в економічній системі має визначальне значення для всіх форм господарської діяльності, особливо для фізичних осіб-підприємців, які займаються господарською та підприємницькою діяльністю; ствердження та неухильне дотримання правових форм та способів врегулювання відносин власності є тим фундаментом, від стану якого залежить міцність усіх елементів системи.

Щодо форм власності, то вони діляться на державну, комунальну, приватну. Державна форма власності включає загальнодержавні об'єкти власності. Приватна форма власності враховує особисту та приватну власність. Комунальна форма знаходить своє відображення в таких видах власності як власність територіальних громад, тощо.

Критично ставиться до використання у цивілістиці поняття «форма власності» І.В. Спасибо-Фатеева, яка зазначає, що: «хоча в цивіліс-

тиці ще трапляються висловлювання на кшталт: «організації різних форм власності», «майно, що належить до різних форм власності», сутність цих і подібних виразів полягає у визначенні того, що різниці між різними власниками відсутні, вони усі рівні. Такий підхід закріплений і в Конституції України, де відзначається рівності всіх власників. У свою чергу це прокладає шлях до розуміння права власності як єдиного інституту, безвідносно до правосуб'єктності його носіїв» [7, с. 145-154].

Форми власності мають як теоретичне, так й практичне значення. Залежно від того, до якої форми та до якого виду належить право власності, що належить тій чи іншій конкретній особі, визначаються правовий режим майна, що становить об'єкт цього права, та спектр тих можливостей, які щодо зазначеного майна має власник.

Слід зазначити, що форми власності становлять певний інтерес для науки цивільного права. Освіта самих форм власності було з економічними і ідеологічними перетвореннями у державі. Можна погодитись з думкою вчених, які вважають, що розвиток вчення про власність здійснюється завдяки різним суб'єктам цього права [11].

Класифікація власності на види може проводитися з різних підстав. Вона може не виходити за межі однієї форми власності, а види права власності можуть підлягати подальшій більш дробовій класифікації на підвиди. Форми власності як економічні категорії набувають юридичного вираження у праві власності, а й у інших формах. Суб'єкти економічних та юридичних відносин власності не завжди збігаються. Економічно існують різні форми власності, але юридично існує одне право власності.

Отже форму власності слід розуміти як економічні відносини присвоєння певними суб'єктами матеріальних благ. Власники нерухомого майна у цивільних правовідносинах повинні



мають однакові права щодо набуття та відчуження майна. Тому в економічному сенсі слід говорити про рівність усіх форм власності, у юридичному сенсі таке неможливе.

Таким чином можна зробити висновок, що у системі речових прав право власності є абсолютним речовим правом, нерозривно пов'язане з майном (реччю), переходить разом з ним та прикріплено до нього. З правом власності на нерухоме майно пов'язана властивість недоторканності, винятковості, переваги. Право власності на нерухоме майно передбачає вільне, безстрокове володіння, користування та розпорядження нерухомим майном, засноване на волевиявленні власника нерухомого майна у рамках закону. У цьому учасники цивільних правовідносин мають поважати право власності, не допускати утисків чи посягань на права власника, утримуватися від негативних дій на власника нерухомого майна, не створювати перешкод власнику під час здійснення їм своїх прав. Саме право власності є юридично наповненим, абсолютним за своєю правовою природою, основним речовим правом, при цьому всі інші речові права є обмеженими, похідними і залежать від права власності.

*В запропонованій статті розглядаються питання змісту прав власника, ознак правової природи права власності на нерухоме майно, речового права, особливої ролі права власності як основного права у системі речових прав. Визначається, що право власності є єдиним речовим правом, визнаним у законодавстві національних правових систем сучасних країн. Право власності належить до абсолютного суб'єктивного цивільного права, що забезпечує можливість його власнику, з метою задоволення особистих інтересів, своїми безпосередніми діями отримувати з речі корисні якості.*

*Здійснення кожного суб'єктивного права, включаючи право власності на нерухоме майно, детерміновано матеріальними та іншими потребами та інтересами осіб, задоволення яких спонукає учасників цивільних відносин до активних дій чи утримання від них. Водночас потреби та інтереси різних суб'єктів права у використанні нерухомого майна, що суперечать за своєю суттю, вимагають розробки та прийняття таких правил і норм поведінки, які можуть забезпечувати їх оптимальну взаємодію.*

*При цьому реалізація конституційних положень та імперативів щодо здійснення права власності та інших речових прав на нерухоме майно має бути спрямована не тільки на забезпечення використання нерухомого майна для задоволення потреб та інтересів учасників цивільних відносин, а й на збереження навколишнього середовища, охорону земель, а також на створення якісного життєвого середовища.*

**Ключові слова:** цивільне право, цивільне законодавство, цивільні правовідносини, речові права, право власності, власність, нерухоме майно, нерухомість, майно.

#### **Demchuk M. Some issues of the legal nature of real estate ownership in Ukraine**

*The present article deals with the essence of the owner's rights, features of the legal nature of real estate ownership, property rights, and the special role of the ownership right as a fundamental right in the system of property rights. It is determined that the right of ownership is the only real right recognized in the legislation of national legal systems of modern countries. The right of ownership is an absolute subjective civil right that enables its owner, in order to satisfy personal interests, to benefit from a personal belonging via his direct actions.*



*The exercise of each subjective right, including the right of real estate ownership, is driven by physical and other needs and interests of persons, the satisfaction of which encourages participants in civil relations to take active action or refrain from it. At the same time, the needs and interests of different legal entities in the use of real estate, which are inherently contradictory, require the development and adoption of rules and norms of behavior that can ensure their adequate interaction.*

*On top of that, the implementation of constitutional provisions and imperatives regarding the exercise of ownership and other real estate rights should be aimed not only at promoting the use of real estate to meet the needs and interests of participants in civil relations but also at preserving the environment, protecting land, and creating a high-quality living environment.*

**Key words:** civil law, civil legislation, civil law relations, property rights, right to ownership, ownership, real estate, real property, property.

#### **Література**

1. Кізлов С.А. Обмеження права власності в суспільних інтересах. Трибуна молодого вченого. Юридичний вісник, 2018/4. С. 95-99
2. Кізлов С.А. До постановки питання про визнання категорій «обмеження» та «обтяження» права власності у праві та законодавстві. Часопис цивілістики. Випуск 24. С. 15-19
3. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім "АртЕк", 2020. 128 с.
4. Науково-експертний висновок до Концепції оновлення Цивільного кодексу України: брошура / під заг. ред. члена-кореспондента НАН України В.А. Устименка. Київ : НАН України, ДУ «Інститут економікоправових досліджень імені В.К. Макутова НАН України», 2021. 112 с.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553). URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
6. Спасибо-Фатеева І.В. Форми права власності. Проблеми цивільного права. Вісник № 3 (58). 2009. С. 145-154.
7. Харитонов Є.О. Принципи цивільного права України: до постановки проблеми / Є.О. Харитонов, Н.Ю. Голубева. Часопис цивілістики. 2007. Вип. 4. С. 12-18.
8. Ходіко Ю.Є. Правовий режим об'єкта речових прав на чужу річ. Цивілістика. Право та Суспільство № 2/2023 Т. 2. С. 77-83
9. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / за заг. ред Є.О. Харитонова. Норма права, 2023. 1424 с.
10. Цивільне право. Загальна частина : навч. посіб. / О. Є. Аврамова, А. С. Горбенко, Н. О. Горобець та ін. ; за заг. ред. С. О. Сліпченка, О. Л. Зайцева ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків : ХНУВС, 2022. 332 с.
11. Яворська О.С. Особливості набуття права власності на нерухоме майно // Проблеми державотворення і захисту прав людини: Матеріали XIII регіональної науково-практичної конференції. 8-9 лютого 2007. - 2007. - С. 364-366.