# ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми**.** Масштабна приватизація земель, їх надмірне подрібнення в результаті паювання сільськогосподарських угідь призвели до істотного зростання в Україні кількості земельних ділянок. Одночасно процеси урбанізації населених пунктів, загострення екологічної ситуації зумовлюють необхідність збалансування прав і обов’язків власників і користувачів суміжних земельних ділянок, а також диктують доцільність їх підпорядкування основоположним інтересам суспільства. В зв’язку з цим в Земельний кодекс України введений інститут обтяжень прав на землю, за допомогою якого є можливим забезпечити певний баланс приватних інтересів власників і користувачів земельних ділянок та їх відповідність земельним інтересам суспільства.

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. 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 одним 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 обтяжень земельних прав як проблеми земельного права України, дослідження юридичної природи обтяжень прав на землю та формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання обтяжень прав на землю.

Стан дослідженості проблематики. Обтяження прав на землю 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. В цивілістичній науці питання змісту обтяжень прав на нерухоме майно піднімались М. Б. Гончаренком, І. А. Емелькіною, К. М. Ільясовою, В. П. Камишанським, В. М. Мартином, Є. О. Мічуріним, О. О. Михайленко, І. Ф. Севрюковою, В. В. Цюрою.

Крім того, нами використано напрацювання Н. В. Безсмертної, С. М. Козлова, О. В. Красногора, П. Ф. Кулинича, Ю. І. Ляшенко, С. М. Кобзан та В. Н. Левкова, Л. Ю. Матвійчука та Л. О. Пімахова, А. М. Мірошниченко, О. А. Підопригори, С. Б. Розновської, А. Ю. Сидоренко, А. М. Третяка.

В свою чергу, нами досліджуються правові аспекти власне інституту «обтяжень прав на нерухоме майно» у напрямку, обраному законодавцем на сучасному етапі, в результаті змін, внесених до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» 11 лютого 2010 року. Тому, обрана проблематика наразі залишається недослідженою.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна робота виконувалась протягом 2010 – 2012 р.р. і була частиною науково-дослідної роботи кафедри землевпорядкування та кадастру географічного факультету Державного вищого навчального закладу «Ужгородський національний університет» на тему: «Технологія і система регіонального екологічного моніторингу навколишнього природного середовища (на прикладі Закарпатської області)» (номер державної реєстрації 0109U000886).

**Мета і задачі дослідження.** Метою даного дослідження є з’ясування правової природи обтяжень прав на землю як інституту земельного права, визначення їх поняття та видів, а також шляхів удосконалення законодавчого регулювання обтяжень прав на землю в Україні з врахуванням набутого вітчизняного та закордонного досвіду.

Для реалізації цієї мети було поставлено наступні задачі:

* визначити поняття та ознаки обтяжень прав на землю земельному праві України як окремої категорії;
* виділити відмінності в юридичній природі обмежень, меж здійснення прав та обтяжень прав на землю;
* сформулювати класифікації обтяжень прав на землю за різними критеріями;
* враховуючи стан нормативно-правового регулювання категорії обтяжень прав на землю, запропонувати можливі зміни та доповнення до чинного законодавства;
* проаналізувати закордонний досвід правового регулювання та практичного використання обтяжень прав на землю та можливість його рецепції;
* визначити перелік підстав виникнення обтяжень прав на землю та обґрунтувати необхідність внесення відповідних змін до чинного законодавста;
* визначити недоліки нормативного регулювання системи реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно;
* проаналізувати правові гарантії здійснення прав на землю, щодо яких встановлено обтяження;
* виділити особливості обігу земельних ділянок, права на які є обтяженими.

*Об’єкт дослідження*становлять суспільні відносини, пов’язані із встановленням обтяжень прав на земельні ділянки.

*Предмет дослідження*становлять нормативно-правові акти, що регламентують поняття, режим та порядок встановлення обтяжень прав на землю, практика їх застосування, а також наукові дослідження.

*Методи дослідження.*У процесі роботи над дисертацією були застосовані наступні методи наукового пізнання: філософські (діалектичний), загальнонаукові (формально-логічний, структурно-функціональний методи, метод системного аналізу і синтезу) і спеціально-правові (історико-правовий, формально-юридичний і порівняльно-правовий методи).

Діалектичний метод наукового пізнання застосовувався впродовж написання всього рукопису, з метою дослідження категорії «обтяження прав на землю» та порівняння її з «обмеженнями прав» та «межами здійснення прав», визначення індивідуальних ознак обтяжень прав на землю, а також визначення порядку становлення незалежності поняття обтяжень прав на землю.

Тлумачення норм права у поєднанні з формально-логічним методом слугували методологічною основою для формулювання пропозицій по вдосконаленню існуючого стану нормативно-правового регулювання у досліджуваній сфері.

За допомогою структурно-функціонального методу здійснено більш глибоке пізнання об’єкту дослідження та з’ясування значення категорії обтяжень прав на землю у системі прав на землю.

Метод системного аналізу і синтезу покладено в основу дисертаційного дослідження, і обґрунтовується необхідністю визначення місця обтяжень прав на землю системі земельно-правового відносин.

Історико-правовий метод використовувався при вивченні джерела зародження обтяжень прав на землю, беручи за початок часи Римської імперії.

З метою встановлення зв’язку між юридичною природою обтяжень прав на землю та формами їх визначення в нормах законодавства нами також використано формально-юридичний метод. Зокрема, це стосується підстав виникнення обтяжень прав на землю, їх видів, порядку обігу земельних ділянок, права на які обтяжено тощо.

Порівняльно-правовий метод нами використано при співвідношенні категорій «обтяження», «обмеження» та «межі здійснення прав».

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у тому, що вперше в юридичній науці України проведене комплексне дослідження правового регулювання встановлення обтяжень прав на землю. Рівень наукової новизни одержаних результатів характеризується положеннями, висновками і пропозиціями, що виносяться на захист:

*вперше:*

- обґрунтовано, що правовідносини, які врегульовують порядок встановлення обтяжень прав на земельні ділянки, належать до самостійного інституту земельного права;

- виведено класифікацію правових ознак обтяжень прав на землю: є похідними від права власності на земельну ділянку, носять звужувальний (обмежувальний) характер щодо розпорядження та/або користування земельною ділянкою для власника та/або користувача ділянки; є самостійною категорією, що не залежить від обмежень та меж здійснення прав; є формами речового права на земельну ділянку, крім права власності; включають в себе деякі види обмежень у використанні земель; підлягають обов’язковій державній реєстрації (випливає із речового характеру); індивідуальний характер встановлення (встановлюються щодо конкретно визначених земельних ділянок; передбачено слідування обтяження за земельною ділянкою (тобто обтяження зберігається у випадку зміни власника або користувача земельної ділянки; наявність у відносинах із встановлення обтяжень прав на землю уповноваженої та зобов’язаної сторони; конкуренція обтяжень прав на землю між собою та пріоритет права власності перед обтяженнями прав на землю; характеризуються подвійною правовою природою (дуалістичний характер обтяжень прав на землю), адже обмежуючи (звужуючи) повноваження власника обтяженої земельної ділянки вони одночасно породжують права у третіх осіб відносно обтяженої земельної ділянки;

- запропоновано такі аспекти правового забезпечення обтяжень прав на земельні ділянки, зокрема: 1) обгрунтовано, що для обтяжень прав на землю характерна дуалістична (подвійна) правова природа, у зв’язку з чим запропоновано внести зміни до абз. 5 ч. 1 ст 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виклавши її в такій редакції: « обтяження – це права третіх осіб на чуже нерухоме майно, якими обмежуються (ущемлюються) повноваження власника та/або користувача нерухомого майна шляхом заборони на користування та/або розпорядження ним, що встановлюються у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку»; 2) з метою врегулювання видів обтяжень прав на землю запропоновано назву статті 111 Земельного кодексу України викласти в такій редакції: «Стаття 111. Види обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель, їх реєстрація», при цьому, ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України вважаємо доцільним викласти в наступній редакції: «1. До обтяжень прав на земельну ділянку належать: а) земельні сервітути; б) суперфіцій; в) емфітевзис; г) право оренди землі; ґ) право постійного користування земельною ділянкою; д) умова здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, е) умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; є) охоронні зони, в тому числі водоохоронні зони; ж) неустойка, предметом якої є земельна ділянка з) іпотека, предметом якої є земельна ділянка; и) податкова застава, предметом якої є земельна ділянка»; 3) запропоновану нову редакцію ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України, яку вбачаємо необхідним доповнити абз. 2, та викласти наступним чином: «Обтяження прав на землю можуть бути встановлені на підставі: акту (рішення) органу влади або органу місцевого самоврядування відповідно до його повноважень, їх посадових осіб про встановлення обтяження; договору, в тому числі договори відчуження; рішення суду; свідоцтва про право на спадщину(за заповітом чи за законом); рішення виконавця земельних торгів про визначення переможця; рішення про внесення земельної ділянки до статутного капіталі Публічного акціонерного товариства (відносно права постійного користування)».в абз. 4 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» уточнено перелік підстав встановлення обтяжень (зазначено акти органів місцевого самоврядування та свідоцтво про спадщину); 4) обґрунтовано необхідність закріплення в ч. 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України норми про визначення в заповіті місця розташування, розмірів і меж земельної ділянки, на якій встановлено суперфіцій; 5) в ч. 2 ст. 100, ч. 5 ст. 102-1 Земельного кодексу України запропоновано встановити перелік істотних умов договорів про встановлення сервітуту, емфітевзису і суперфіцію та закріпити норму про обов’язковість нотаріального посвідчення цих договорів;

*удосконалено:*

- визначення поняття обтяжень прав на землю як врегульовані нормами права суспільні відносини, пов’язані з обмеженням (звуженням) прав власника та/або користувача земельної ділянки у зв’язку із встановленням у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку прав (забезпечення інтересів) третіх осіб на використання земельної ділянки;

- класифікацію видів обтяжень прав на землю за такими критеріями:

1) за змістом обтяжень прав на землю: права на чуже майно (земельні сервітути (в т.ч. право здійснювати полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)); права користування (право оренди та право постійного користування); зобов’язальні обтяження прав на землю (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи, рента); способи забезпечення виконання зобов’язань (неустойка, іпотека, податкова застава);

2) за змістом прав та обов’язків учасників правовідносин: обтяження, пов’язані з забороною здійснювати деякі з наданих власнику земельної ділянки прав (неустойка, іпотека, податкова застава, рента); обтяження, які поєднують в собі заборону здійснювати деякі з наданих власникам земельних ділянок прав та обов’язок витерплювати певні незручності при здійсненні ними своїх правомочностей (земельний сервітут, суперфіцій, емфітевзис, право оренди, право постійного користування); обтяження, пов’язані з обов’язком витерплювати певні незручності при здійсненні ними своїх правомочностей (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи).

3) за підставою виникнення на: нормативні (встановлюються нормативно-правовим актом); адміністративні (встановлюються на підставі індивідуально-правового акту органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб, рішення виконавця земельних торгів, рішення Державної податкової служби); судові (встановлюються на підставі рішення суду); договірні (встановлюються на підставі договору); успадковані (встановлю-ються на підставі свідоцтва про спадщину).

*отримали подальший розвиток:*

 - дослідження відмінностей схожих за змістом понять «обмеження прав на земельну ділянку», «межі здійснення прав на земельну ділянку», обґрунтовано, що дані поняття не є тотожними;

- теоретичне визначення, що під «обмеженням» слід розуміти нормативно встановлене звуження прав власників (користувачів) земельних ділянок, яке не породжує додаткових прав у третіх осіб, та встановлюються для запобігання порушень прав інших осіб чи суспільних або державних інтересів. Обмеження прав на землю можуть виникати з обтяжень, однак обмеження не можуть породжувати обтяжень прав на землю;

- теоретичне визначення, що поняття «межі здійснення прав на земельну ділянку» сформульовано як нормативно встановлені рамки здійснення права власності та інших речових прав на землю, поза якими порушується законний порядок використання землі. До категорії «межі здійснення прав» можна віднести, зокрема, дотримання правил добросусідства, використання земельної ділянки за цільовим призначенням, додержання загальних вимог законодавства про охорону довкілля, дотримання вимоги про зберігання геодезичних знаків тощо.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що сформульовані в роботі теоретичні положення, висновки і рекомендації можуть бути використані:

* у науково-дослідній роботі – для подальших науково-теоретичних досліджень відносин щодо встановлення обтяжень прав на землю;
* у нормотворчій діяльності – при розробці нових нормативно-правових актів і вдосконаленні відповідного чинного законодавства України, що сприятиме ефективнішому регулюванню відносин із встановлення обтяжень прав на земельні ділянки;
* у навчальному процесі при підготовці навчально-методичної літератури та викладанні навчальних дисциплін «Земельне право», «Цивільне право» і спецкурсу земельно-правового спрямування «Основи землевпорядкування та кадастру» на кафедрі землевпорядкування та кадастру географічного факультету Державного вищого навчального закладу «Ужгородський національний університет».

**Особистий внесок здобувача.** Дисертація є самостійною науковою роботою, усі сформульовані в ній положення і висновки обґрунтовано на основі особистих досліджень автора.

**Апробація результатів дисертації.** Дисертація виконана і обговорена на засіданні кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національному університеті біоресурсів і природокористування України. Основні положення дисертаційного дослідження були оприлюднені на Міжнародній науково-практичній конференції «Генезис публічного права: від становлення до сучасності» (м. Миколаїв, 26 – 27 листопада 2010 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Теорія та практика сучасного права: вектори розвитку» (м. Київ, 16 березня 2011 р.) та щорічній Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених та аспіратнів, присвяченої 20-річчю створення Юридичного інституту (м. Івано-Франківськ, 27 – 28 квітня 2012 р.).

**Публікації.** Основні теоретичні положення і результати дисертаційного дослідження викладені у 4 наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях, та 3 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел (162 найменування). Загальний обсяг дисертації складає 198 сторінок комп’ютерного тексту. Містить 1 додаток.

**ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У вступі обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, зазначається його зв’язок із науковими програмами, визначаються мета, завдання, об’єкт, предмет і використані методи дослідження, висвітлюється наукова новизна одержаних результатів, розкривається їх практичне значення, наводяться дані щодо їх апробації та публікації.

**Розділ 1.** «Теоретико-правова характеристика обтяжень прав на землю» складається з чотирьох підрозділів, у яких досліджуються загальнотеоретичні питання поняття обтяжень прав на землю як правової категорії, а також надається правова оцінка нормам вітчизняного та закордонного законодавства, що врегульовують поняття, порядок встановлення та реалізації обтяжень прав на землю.

*Підрозділ 1.1. «Поняття та юридична природа обтяжень прав на землю»* присвячений дослідженню категорії «обтяження прав на землю» з урахуванням наукової думки, порівнянню даного поняття із «обмеженнями прав» та «межами здійснення» прав,визначенню ознак обтяжень прав на землю та формування власного визначення обтяжень прав на землю.

Відзначається, що для обтяжень прав на землю характерні такі загальні ознаки як: 1) обтяження прав на землю є звуженням (обмеженням) прав власника або користувача земельної ділянки при встановленні щодо неї обтяження; 2) обтяження є речовим правом на чуже майно; 3) обтяження є самостійною категорією, що не залежить від обмежень та меж здійснення прав; 4) обтяження прав на землю виникають виключно в індивідуальному порядку щодо конкретно визначеної земельної ділянки; 5) обтяження прав на землю перебувають у безпосередньому зв’язку з обтяженою земельною ділянкою, та слідують за нею у разі переходу права власності на таку земельну ділянку до іншої особи; 6) обов’язковість державної реєстрації обтяжень прав на землю; 7) конкуренція обтяжень прав на землю між собою та пріоритет права власності перед обтяженнями прав на землю .

При цьому, спеціальною ознакою обтяжень прав на землю розглядаємо їх подвійну правову природу (дуалістичний характер обтяжень прав на землю), адже обмежуючи (звужуючи) повноваження власника обтяженої земельної ділянки вони одночасно породжують права у третіх осіб відносно обтяженої земельної ділянки.

З урахування приведених ознак обтяжень прав на землю, вважаємо, що обтяження прав на землю – це врегульовані нормами права суспільні відносини, пов’язані з обмеженням (звуженням) прав власника та/або користувача земельної ділянки у зв’язку із встановленням у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку прав (забезпечення інтересів) третіх осіб на використання земельної ділянки.

У *підрозділі 1.2. «Види обтяжень прав на землю та їх функціональне призначення»* автором запропоновано власний перелік обтяжень прав на землю та зроблено висновок про необхідність передбачити відповідні положення у нормах Земельного кодексу України.

Зауважимо, що у нормах Земельного кодексу України та Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції від 11.02.2010 відсутній перелік видів обтяжень прав на землю.

Уявляється, що норми Глави 18 «Обмеження прав на землю» Земельного кодексу України є незрозуміло викладеними через те, що назва Глави не відповідає її змісту, крім того, враховуючи, що названа Глава містить окрему Статтю 111, якою передбачено перелік можливих способів обмежень прав на землю, вважаємо нелогічною відсутність у даному переліку охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель. Тому, назву Глави 18 «Обмеження прав на землю» Земельного кодексу України необхідно змінити на «Обмеження та обтяження прав на землю», а зміст ст. 111 Земельного кодексу України викласти в наступній редакції.

Ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України доповнити абзацом другим такого змісту: «До обтяжень прав на землю належать: а) земельні сервітути; б) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); в) право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій); г) право оренди; ґ) права постійного користування; д) засоби забезпечення виконання зобов’язань (неустойка, іпотека, податкова застава); ж) зобов’язальні обтяження прав на землю (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи та рента землі); з) інші, передбачені законами України обтяження прав на землю».

Ч. 2 ст. 111 Земельного кодексу України необхідно викласти у такій редакції: «2. Обмеження у використанні земель можуть бути встановлені законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, або рішенням суду. До обмежень у використанні земель належать: а) умова розпочати і завершити забудову протягом встановлених строків; б) умова освоїти земельну ділянку протягом встановлених строків; в) заборона на провадження окремих видів діяльності; г) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; ґ) охоронні зони (в тому числі зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель та водоохоронні зони); д) засоби забезпечення позовів та засоби виконання зобов’язань, що стосуються земельної ділянки; ж) інші, передбачені законами України обмеження у використанні землі».

Крім того, вважаємо, що ч. 1 ст. 4 Закону про реєстрацію прав від 11.02.2010 р. необхідно викласти теж в новій редакції, зокрема: «1. Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право господарського відання; право оперативного управління; довірче управління майном; 3) право користування чужим майном (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; неустойка; податкова застава; рента; надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи; 4) інші речові права та їх обтяження відповідно до закону».

Окрім наведеного нами також здійснено класифікацію обтяжень прав на землю за їх змістом, за змістом прав та обов’язків учасників правовідносин, залежно від дії в часі, за колом осіб та за підставою їх виникнення.

У *підрозділі 1.3. «Зарубіжний досвід встановлення обтяжень прав на землю»* наводяться приклади нормативного регулювання обтяжень прав на землю у Німеччині, Англії, США, Франції, Росії та Молдові.

Обгрунтовано, що в Україні, в межах удосконалення власного законодавства, може бути використано досвід більш розвинутих країн світу, в яких становлення відповідних правовідносин вже зазнало різних інтерпретацій та отримало усталену модель правового регулювання.

Слід зазначити, що до позитивних прикладів іноземного правового регулювання належить наступне.

Зокрема, врегульований Цивільним уложенням Німеччини вид обтяжень прав на землю – узуфрукт як право особи, на користь якої вироблено обтяження, витягувати всі вигоди від користування річчю вбачаємо актуальним до імплементації в норми Земельного кодексу України. Такі види обтяжень прав на землю, на наш погляд, повинні врегульовуватися окремо від обмежень у використанні землі, у ст. 111 Земельного кодексу України як обтяження прав на землю.

Досліджуючи досвід встановлення обтяжень прав на землю в Англії, актуальними до застосування вважаємо англійські негативні сервітути. Сторонам спору вдалося б уникнути довготривалих судових тяганин, якщо б законодавством було врегульовано можливість встановлення негативних сервітутів, за якими б встановлювалася обіцянка не вчиняти певних дій з певною частиною власності.

Американське цивільне законодавство складає для нас особливий інтерес нормативним врегулюванням сервітутів, не обумовлених розташуванням земельної ділянки. Адже українському законодавству не знайомі такі види земельних сервітутів, які б полягали у встановленні певного права без наявності панівної земельної ділянки. В даному випадку обтяжувачу не потрібно бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки.

Тому, на наш погляд, поряд із узуфруктом у ст. 111 Земельного кодексу України необхідно передбачити такий вид обтяжень прав на землю, які не обумовлені розташуванням земельної ділянки (у вигляді умови здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги тощо).

*Підрозділ 1.4. «Ретроспективний аналіз законодавства, що регулює встановлення обтяжень прав на землю в Україні. Перспективи підвищення його ефективності»* передбачає аналіз правового застосування обтяжень прав на землю на території України у минулих століттях.

Слід зазначити, що поняття обтяжень прав на землю, з невеликими відголосками у нормах римського приватного права та звичаєвого права ,на теренах України до моменту прийняття Земельного кодексу України не існувало. Такий факт підсилювався радянською владою, за якої спостерігався повний занепад та відсутність таких інститутів земельного права, як право приватної власності і його обтяження.

Серед позитивних моментів сучасного правового регулювання обтяжень прав на землю можна виділити: виокремлення обтяження як окремої незалежної від обмеження категорії; визначення виду обтяження – податкової застави; визначено, що права на нерухоме майно, які виникли до набрання чинності Законом про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р. не потрібно перереєстровувати; врегульовано обов’язковість реєстрації права оренди земельних ділянок строком у один рік і менше; врегульовано процедурні аспекти державної реєстрації.

До недоліків правового регулювання обтяжень прав на землю відносимо наступне: 1) обтяження рухомого майна та обтяження нерухомого майна згідно норми Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» та Закону про реєстрацію прав в редакції 2004 року є різними за змістом категоріями; 2) Закон про реєстрацію прав в обох редакціях не розглядає неустойку та іпотеку як обтяженнями прав на землю не вважаються; 3) визначення «обтяження» не в повній мірі відповідає юридичній природі обтяжень прав та землю; 4) відсутність визначеного переліку видів обтяжень прав на землю; 5) нечіткий перелік підстав виникнення обтяжень прав на землю; 6) залишена законодавцем без змін одночасна «державну реєстрацію права оренди» та «державну реєстрацію договорів оренди землі»; 7) відсутність чіткого переліку документів, які посвідчують право на земельну ділянку (договори про встановлення земельних сервітутів, емфітевзису, суперфіцію та обмежень прав на земельні ділянки); 8) залежність ряду норм Закону про реєстрацію прав в редакції 2010 року від прийняття цілої низки підзаконних нормативно-правових актів; 9) невизначеність подальшої долі державних актів на право власності на земельну ділянку та державних актів на право постійного користування земельних ділянок як правовстановлюючих документів.

Передусім уявляється доцільним внесення змін до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції від 11.02.2010 р., за якими абз. 5 ч. 1 статті необхідно викласти в такій редакції: «обтяження – це права третіх осіб на чуже нерухоме майно, якими обмежуються (ущемлюються) повноваження власника та/або користувача нерухомого майна шляхом заборони на користування та/або розпорядження ним, що встановлюються у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку.

Розділ 2 рукопису «Реалізація обтяжень прав на землю як засобу регулювання земельних відносин» складається з чотирьох підрозділів та зосереджує в собі дослідження, що стосується практичного боку категорії обтяжень прав на землю. Йдеться про порядок виникнення обтяжень прав на землю, спосіб здійснення прав, що є обтяженими та їх гарантії, способи реалізації обтяжень та здійснення їх державної реєстрації.

*Підрозділ 2.1. «Підстави виникнення обтяжень прав на землю».* В даній частині дисертації визначено, що встановлення обтяжень прав на землю пов’язане із певними юридичними фактами (обставинами), в результаті прийняття/укладення яких повноваження власників земельних ділянок щодо цих ділянок змінюються або ж навпаки – не можуть бути змінені.

Вважаємо, що підстав виникнення обтяжень прав на землю є більше, ніж визначає законодавець у абз. 5 ст. 2 Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції від 11.02.2010 р. та ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України в редакції від 07.07.2011 р., та до існуючого переліку також відносимо рішення суду, заповіт, спадкування за законом.

На наш погляд, підстави виникнення обтяжень прав на землю необхідно класифікувати залежно від виду обтяження, та поділити їх на: 1) підстави виникнення земельних сервітутів; 2) підстави виникнення суперфіцію; 3) емфітевзису; 4) оренди; 5) права постійного користування; 6) податкової застави; 7) іпотеки; 8) неустойки; 9) ренти; 10) зобов’язання здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; 11) зобов’язання здійснити будівництво 12) зобов’язання виконати визначені роботи.

Узагальнюючи всі підстави виникнення обтяжень прав на землю за характером їх походження виділяємо: 1) акт органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб; 2) договір, в тому числі договори відчуження; 3) рішення суду; 4) свідоцтво про право на спадщину.

Враховуючи, що Законом про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р. врегульовано неповний перелік підстав виникнення прав на землю, а також відсутність такого єдиного положення у нормах Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України, вважаємо доцільним абз. 5 ч. 1 ст. 2 Закону викласти в такій редакції: «обтяження – обмеження (звуження) прав власника та/або користувача земельної ділянки у зв’язку із встановленням прав (забезпеченням інтересів) третіх осіб на використання земельної ділянки, що виникли на підставі акту органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб, договору, рішення суду або свідоцтва про право на спадщину».

*Підрозділ 2.2. «Державна реєстрація обтяжень прав на землю»* передбачає дослідження низки новоприйнятих законів та підзаконних нормативно-правових актів, що пов’язані із здійсненням державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До позитивних аспектів змін у системі реєстрації відносимо той момент, що відтепер органом державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав та Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр), тобто реєстрація прав на землю та їх обтяжень буде здійснюватися на єдиних началах, а відтак зосереджуватися у структурі одного органу влади, в межах одного Державного реєстру прав.

При цьому, вважаємо, що необхідно внести зміни до ст. 125 Земельного кодексу України «Виникнення права на земельну ділянку», згідно якої право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Названа стаття Земельного кодексу України не визначає, з якого моменту виникають інші обтяження прав на землю, окрім права оренди та права постійного користування. Тому, вважаємо доцільним назву ст. 125 Земельного кодексу України викласти як «Виникнення прав на земельну ділянку та їх обтяжень», а текст статті викласти у такій редакції: «Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Право постійного користування, право оренди, право сервітуту, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки та інші обтяження прав на землю виникають з моменту державної реєстрації цих обтяжень».

Серед негативних моментів нової системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень також виділяємо обов’язок власників і користувачів земельних ділянок з 1 січня 2013 року зареєструвати своє право на землю у Державному реєстрі прав. Вважаємо, що приведений аспект державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень є можливим виконати автоматично.

Ще один недолік правового регулювання вбачаємо у законодавчому відборі земельних сервітутів, що підлягають державній реєстрації, за ознакою підстави виникнення.

З даного приводу вважаємо, що положення ст. 100 Земельного кодексу України доцільно викласти в наступній редакції. Абз. 2 ч. 2 ст. 100 Земельного кодексу України необхідно скасувати, а статтю доповнити частиною третьою такого змісту: «Земельні сервітути підлягають державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно».

Крім того, переліки підстав державної реєстрації обтяжень прав на землю, передбачені ч. 2 ст. 19 Закону про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р. та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень необхідно доповнити ще однією підставою – свідоцтвом про право на спадщину.

Ще один суттєвий недолік Закону про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р. полягає у обов’язку правонабувача (заявника) повідомляти орган державної реєстрації прав про наявність встановленої законом заборони на відчуження нерухомого майна. На наш погляд, подібна інформація і без того доступна державному реєстратору.

У зв’язку із зазначеним, вважаємо, що ч. 9 ст. 16 Закону про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р. «Під час подання заяви про державну реєстрацію прав особи, визначені у частині сьомій цієї статті, повинні повідомити орган державної реєстрації прав про наявність встановленої законом заборони на відчуження нерухомого майна» необхідно виключити, оскільки в останній немає потреби.

У *підрозділі 2.3. «Правове забезпечення здійснення прав на землю, щодо яких встановлені обтяження»* йдеться про те, що належного правового забезпечення, відповідних гарантій, при здійсненні потребують як право власності на земельну ділянку, так і право оренди землі, так і інші права третіх осіб на чужу земельну ділянку.

Гарантії прав на землю розглядаємо як нормативно встановлені приписи та способи, що забезпечують реалізацію прав на землю у визначеному законодавством порядку, межі їх здійснення та методи захисту у разі порушення таких прав.

До гарантій здійснення обтяжених прав на землю відносимо: а) законність та верховенство права; б) непорушність права власності на землю; в) забезпечення захисту права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону; г) встановлення невичерпного переліку способів захисту прав на землю; ґ) юридична відповідальність за порушення чужих прав на землю; д) використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання; е) додержання вимог законодавства про охорону довкілля; є) необхідність зберігання геодезичних знаків; ж) забезпечення використання землі за цільовим призначенням; з) дотримання непорушності прав власників та користувачів суміжних земельних ділянок, а також ряд інших гарантій прав на землю, що знаходять своє відображення в нормах земельного законодавства.

Серед способів захисту обтяжених прав на землю виділяємо такі, як судовий, адміністративний (звернення до органів виконавчої влади та правоохоронних органів), нотаріальний захист та самозахист.

При цьому, у разі вчинення протиправного діяння обтяжувач прав на землю може бути притягнутий до цивільної, адміністративної або кримінальної відповідальності, в тому числі на обтяжувача можу бути покладено обов’язок відшкодувати завдані збитки та моральну шкоду.

*Підрозділ 2.4. «Особливості правового обігу земельних ділянок, права на які обтяжені».* Нами встановлено, що земельним ділянкам, як товару притаманні такі ознаки, як: приналежність до нерухомості, неподільність, незамінність, непереміщеність, невідтворюваність, належність до природних об’єктів, а також оборотоздатність. При цьому, досягнуто висновку, що встановлення обтяження права на землю не впливає на оборотоздатність земельної ділянки.

Ринок землі нами розуміється як механізм взаємодії попиту і пропозиції на землю, що уявляється як один із видів товару. Крім того, нами виділено три типи обігу земельних ділянок – адміністративний обіг, ринковий та квазіринковий обіг.

До адміністративного обігу, на наш погляд, слід відносити безоплатну приватизацію земель державної та комунальної власності. Ринковий обіг включає цивільно-правові угоди із землею (договори купівлі-продажу, міни, дарування), відносини спадкування та продаж земельних ділянок державної або комунальної власності на конкурентних засадах. В свою чергу, квазіринковий обіг полягає у передачі земельних ділянок в оренду.

Слід зазначити, що обіг земель в Україні має місце, не зважаючи на відсутність належного правового регулювання, зокрема прийняття довгоочікуваного Закону України «Про ринок земель» (Проект Закону «Про ринок земель» 06.09.2011 р. № 9001-2).

Серед особливостей обігу земель в сукупності за ринковим, неринковим та квазіринковим обігами виділяємо наступне: 1) істотні умови угод про перехід права власності на земельні ділянки, визначені ст. 132 Земельного кодексу України, повинні бути невід’ємними елементами будь-яких договорів, предметами яких є земля; 2) при оформленні договорів відчуження земельної ділянки нотаріус зобов’язаний встановити наявність/відсутність обтяження земельної ділянки правами третіх осіб. При цьому, якщо таке обтяження прав на землю присутнє, дані про нього обов’язково зазначаються в тексті договору відчуження; 3) ст. 1225 Цивільного кодексу України доцільно доповнити новою частиною четвертою такого змісту: «4. Земельна ділянка, право власності на яку переходить у спадок, може бути обтяжена правами третіх осіб. Перехід права власності на земельну до спадкоємця не припиняє встановленого щодо неї обтяження»; 4) сервітуарій повинен бути повідомлений про зміну власника земельної ділянки, якою він користується. При цьому, повноваження по інформуванню осіб, які мають права на чужі земельні ділянки, необхідно закріпити за органом, який здійснює державну реєстрацію права власності (на даний момент – це територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів); 5) в контексті даного рукопису право оренди розглядається як обтяження прав на землю. При цьому, особливість квазіринкового обігу в тому, що оренда (обтяження) також може бути обтяжена сервітутом, іпотекою тощо. Тобто, обтяженими можуть бути не тільки права власника, але й права орендаря; 6) договір оренди землі, поряд з договорами відчуження, також обов’язково повинен містити дані про наявність або відсутність обтяжень прав на землю; 7) адміністративний обіг обтяжених земельних ділянок є особливим тим, що обтяження прав на землю в даному випадку виникають на стадії формування земельної ділянки.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової задачі, що виявляється повному, обґрунтовано відмінному від попередніх тлумаченні юридичної природи обтяжень прав на землю, що має значення не лише для науки земельного права, але й для вдосконалення земельного, цивільного законодавства та судової практики, якими є наступні:

1. Для обтяжень прав на землю характерні такі загальні ознаки: 1) обтяження прав на землю є звуженням (обмеженням) прав власника або користувача земельної ділянки при встановленні щодо неї обтяження; 2) обтяження є речовим правом на чуже майно; 3) обтяження є самостійною категорією, що не залежить від обмежень та меж здійснення прав; 4) обтяження прав на землю виникають виключно в індивідуальному порядку щодо конкретно визначеної земельної ділянки; 5) обтяження прав на землю перебувають у безпосередньому зв’язку з обтяженою земельною ділянкою, та слідують за нею у разі переходу права власності на таку земельну ділянку до іншої особи; 6) обов’язковість державної реєстрації обтяжень прав на землю; 7) конкуренція обтяжень прав на землю між собою та пріоритет права власності перед обтяженнями прав на землю. Спеціальною ознакою обтяжень прав на землю є подвійна правова природа (дуалістичний характер обтяжень прав на землю), адже обмежуючи (звужуючи) повноваження власника обтяженої земельної ділянки вони одночасно породжують права у третіх осіб відносно обтяженої земельної ділянки.

2. Обтяження прав на землю – це врегульовані нормами права суспільні відносини, пов’язані з обмеженням (звуженням) прав власника та/або користувача земельної ділянки у зв’язку із встановленням у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку прав (забезпечення інтересів) третіх осіб на використання земельної ділянки.

3. Поняття «обтяження прав на землю», «обмеження прав на земельну ділянку» та «межі здійснення прав на земельну ділянку» не є тотожними, тому їх необхідно розрізняти і розуміти під останніми таке: «обмеження» – це нормативно встановлене звуження прав власників (користувачів) земельних ділянок, яке не породжує додаткових прав у третіх осіб, та встановлюються для запобігання порушень прав інших осіб чи суспільних або державних інтересів. Обмеження прав на землю можуть виникати з обтяжень, однак обмеження не можуть породжувати обтяжень прав на землю; «межі здійснення прав на земельну ділянку» - це нормативно встановлені рамки здійснення права власності та інших речових прав на землю, поза якими порушується законний порядок використання землі. До категорії «межі здійснення прав» можна віднести, зокрема, дотримання правил добросусідства, використання земельної ділянки за цільовим призначенням, додержання загальних вимог законодавства про охорону довкілля, дотримання вимоги про зберігання геодезичних знаків тощо.

4. Класифікація обтяжень прав на землю :

- за їх змістом на: 1) права на чуже майно (земельні сервітути (в т. ч. право здійснювати полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)); 2) права користування (право оренди та право постійного користування); 3) зобов’язальні обтяження прав на землю (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи, рента); 4) способи забезпечення виконання зобов’язань (неустойка, іпотека, податкова застава);

- за змістом прав та обов’язків учасників правовідносин: обтяження, пов’язані з забороною здійснювати деякі з наданих власнику земельної ділянки прав (неустойка, іпотека, податкова застава, рента); обтяження, які поєднують в собі заборону здійснювати деякі з наданих власникам земельних ділянок прав та обов’язок витерплювати певні незручності при здійсненні ними своїх правомочностей (земельний сервітут, суперфіцій, емфітевзис, право оренди, право постійного користування); обтяження, пов’язані з обов’язком витерплювати певні незручності при здійсненні ними своїх правомочностей (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи);

- за підставою виникнення на: нормативні (встановлюються нормативно-правовим актом); адміністративні (встановлюються на підставі індивідуально-правового акту органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб, рішення виконавця земельних торгів, рішення Державної податкової служби); судові (встановлюються на підставі рішення суду); договірні (встановлюються на підставі договору); успадковані (встановлю-ються на підставі свідоцтва про спадщину).

5. Рецепція норм іноземного правового регулювання, зокрема:

- Німечини. Врегульований Цивільним уложенням Німеччини вид обтяжень прав на землю – узуфрукт як право особи, на користь якої вироблено обтяження, витягувати всі вигоди від користування річчю вбачаємо актуальним до імплементації в норми Земельного кодексу України;

- Англії, де актуальними до застосування вважаємо англійські негативні сервітути. Сторонам спору вдалося б уникнути довготривалих судових тяганин, якщо б законодавством було врегульовано можливість встановлення негативних сервітутів, за якими б встановлювалася обіцянка не вчиняти певних дій з певною частиною власності;

- США. Особливий інтерес для нас складають американські сервітути, не обумовлені розташуванням земельної ділянки. Адже українському законодавству не знайомі такі види земельних сервітутів, які б полягали у встановленні певного права без наявності панівної земельної ділянки. В даному випадку обтяжувачу не потрібно бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки.

6. Визначено підстави виникнення обтяжень прав на землю за характером їх походження, а саме: 1) акт органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб; 2) договір, в тому числі договори відчуження; 3) рішення суду; 4) свідоцтво про право на спадщину.

7. Визначення гарантій здійснення обтяжених прав на землю за таким переліком: а) законність та верховенство права; б) непорушність права власності на землю; в) забезпечення захисту права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону; г) встановлення невичерпного переліку способів захисту прав на землю; ґ) юридична відповідальність за порушення чужих прав на землю; д) використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання; е)додержання вимог законодавства про охорону довкілля; є) необхідність зберігання геодезичних знаків; ж) забезпечення використання землі за цільовим призначенням; з) дотримання непорушності прав власників та користувачів суміжних земельних ділянок, а також ряд інших гарантій прав на землю, що знаходять своє відображення в нормах земельного законодавства.

8. Встановлення, що способами захисту обтяжених прав на землю є судовий, адміністративний (звернення до органів виконавчої влади та правоохоронних органів), нотаріальний захист та самозахист.

9. Виділено три типи обігу земельних ділянок – адміністративний обіг, ринковий та квазіринковий обіг. При цьому, до адміністративного обігу, на наш погляд, слід відносити безоплатну приватизацію земель державної та комунальної власності. Ринковий обіг включає цивільно-правові угоди із землею (договори купівлі-продажу, міни, дарування), відносини спадкування та продаж земельних ділянок державної або комунальної власності на конкурентних засадах. В свою чергу, квазіринковий обіг полягає у передачі земельних ділянок в оренду. Адміністративний обіг обтяжених земельних ділянок є особливим тим, що обтяження прав на землю в даному випадку виникають на стадії формування земельної ділянки.

10. Розроблено пропозиції щодо внесення відповідних змін і доповнень до норм чинного законодавства:

- вважаємо доцільним назву Глави 18 «Обмеження прав на землю» Земельного кодексу України змінити на «Обмеження та обтяження прав на землю», а зміст ст. 111 Земельного кодексу України викласти в наступній редакції. Ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України доповнити абзацом другим такого змісту: «До обтяжень прав на землю належать: а) земельні сервітути; б) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); в) право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій); г) право оренди; ґ) права постійного користування; д) засоби забезпечення виконання зобов’язань (неустойка, іпотека, податкова застава); ж) зобов’язальні обтяження прав на землю (надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи та рента землі); з) інші, передбачені законами України обтяження прав на землю».

Ч. 2 ст. 111 Земельного кодексу України необхідно викласти у такій редакції:«2. Обмеження у використанні земель можуть бути встановлені законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, або рішенням суду.

До обмежень у використанні земель належать: а) умова розпочати і завершити забудову протягом встановлених строків; б) умова освоїти земельну ділянку протягом встановлених строків; в) заборона на провадження окремих видів діяльності; г) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; ґ) охоронні зони (в тому числі зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони,зони особливого режиму використання земель та водоохоронні зони); д) засоби забезпечення позовів та засоби виконання зобов’язань, що стосуються земельної ділянки; ж) інші, передбачені законами України обмеження у використанні землі».

- вважаємо, що ч. 1 ст. 4 Закону про реєстрацію прав від 11.02.2010 р. необхідно викласти також у такій новій редакції:

«1. Обов’язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

1) право власності на нерухоме майно; 2) право господарського відання; право оперативного управління; довірче управління майном; 3) право користування чужим майном (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; неустойка; податкова застава; рента; надання земельної ділянки в користування з умовою здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умовою здійснити будівництво або виконати визначені роботи; 4) інші речові права та їх обтяження відповідно до закону».

- уявляється доцільним внесення змін до статті 2 Закону про реєстрацію прав в редакції від 11.02.2010 р., за якими абз. 5 ч. 1 статті необхідно викласти в такій редакції: « обтяження – це права третіх осіб на чуже нерухоме майно, якими обмежуються (ущемлюються) повноваження власника та/або користувача нерухомого майна шляхом заборони на користування та/або розпорядження ним, що встановлюються у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку.

Вважаємо, що застосування запропонованих змін до норм земельного законодавства позитивно вплине не реалізацію та активне використання обтяжень прав на землю у майбутньому.

**СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

*Статті у фахових наукових виданнях:*

1. Пересоляк В. В. Правовий режим водоохоронної зони та прибережної захисної смуги / В. В. Пересоляк// Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. – 2011. – № 15. – Ч. 2. – С. 118 – 124.
2. Пересоляк В. В. Теоретико-правова природа обмежень, обтяжень та сервітутів / В. В. Пересоляк// Південноукраїнський правничий часопис. – 2011. – № 4. – С. 118 – 121.
3. Савчак (Пересоляк В. В.). Обтяження прав на землю: стан дослідженості та необхідність додаткового нормативного врегулювання / В. В. Савчак (Пересоляк)// Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. – 2011. – № 16. –С. 227 – 231.
4. Савчак В. В. Правове регулювання обтяжень прав на землю за кордоном / В. В. Савчак// Вісник Запорізького національного університету. Серія «Юридичні науки». – 2012. – № 4-2. – С. 22 – 29.

*Матеріали конференції:*

1. Пересоляк В. В. Визначення обтяжень у земельному праві України / В. В. Пересоляк // Генезис публічного права: від становлення до сучасності: міжнарод. наук.-практ. конф., 26 – 27 лист. 2010 р.: тез. доп. – Миколаїв, 2010 р. – С. 379 – 380.
2. Пересоляк В. В. Прибережна захисна смуга як обтяження прав на землю / В. В. Пересоляк // Теорія та практика сучасного права: вектори розвитку: міжнарод. наук.-практ. конф., 16 бер. 2011 р.: тез. доп. – Київ, 2011 р. – С. 24 – 26.
3. Савчак В. В. Застава як обтяження прав на землю / В. В. Савчак // Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: всеукр. наук.-практ. конф., 27 – 28 квіт. 2012 р.: тез. доп. – Івано-Франківськ, 2012 р. – С. 153 – 155.

**АНОТАЦІЯ**

**Савчак В. В. Обтяження прав на землю за законодавством України.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, 2013.

Дисертація є самостійно завершеною науковою працею, в якій проведено дослідження обтяжень прав на землю за земельним та цивільним законодавством України. В дисертації детально розглянуто і з’ясовано правову природу обтяжень прав на землю як інституту земельного права, визначено поняття та види обтяжень прав на землю, а також шлях удосконалення їх законодавчого регулювання з врахуванням набутого вітчизняного та закордонного досвіду.

В роботі також досліджено підстави виникнення обтяжень прав на землю, особливості їх державної реєстрації, визначено механізму правового регулювання здійснення прав на земельні ділянки, щодо яких встановлені обтяження, а також особливості правового обігу земельних ділянок, права на які обтяжені.

Автором приділяється увага тлумаченню обтяжень прав на землю як окремої категорії, що не залежить від обмежень прав на меж здійснення прав.

За результатами дисертаційного дослідження зроблені теоретичні висновки, а також практичні рекомендації з удосконалення чинного законодавства та практики його застосування щодо обтяжень прав на землю.

**Ключові слова:** обтяження прав на землю, обмеження прав, межі здійснення прав, подвійна правова природа, Державний реєстр прав.

**АННОТАЦИЯ**

**Савчак В. В. Обременения прав на землю по законодательству Украины.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2013.

Диссертация является самостоятельно завершенной научной работой, в которой проведено исследование обременений прав на землю по земельному и гражданским законодательством Украины. В диссертации детально рассмотрено и выяснено правовую природу обременений прав на землю как института земельного права, определено понятие и виды обременений прав на землю, а также путь совершенствования их законодательного регулирования с учетом приобретенного отечественного и зарубежного опыта.

В работе также исследованы основания возникновения обременений прав на землю, особенности их государственной регистрации, определен механизм правового регулирования осуществления прав на земельные участки, в отношении которых установлены обременения, а также особенности правового оборота земельных участков, права на которые обременены.

Автором уделяется внимание толкованию обременений прав на землю как отдельной категории, которая не зависит от ограничений прав на пределов осуществления прав.

Отмечается, что для обременений прав на землю характерны такие общие признаки как: 1) обременения прав на землю является сужением (ограничением) прав собственника или пользователя земельного участка при установлении в отношении него обременения; 2) обременения является вещным правом на чужое имущество; 3) обременения является самостоятельной категорией, не зависит от ограничений и пределов осуществления прав; 4) обременения прав на землю возникают исключительно в индивидуальном порядке по конкретно определенного земельного участка; 5) обременения прав на землю находятся в непосредственной связи с отягощенной земельным участком, и следуют за ней в случае перехода права собственности на такой земельный участок к другому лицу; 6) обязательность государственной регистрации обременений прав на землю; 7) конкуренция обременений прав на землю между собой и приоритет права собственности перед отягощениями прав на землю.

При этом, специальной признаком обременений прав на землю рассматриваем их двойственную правовую природу (дуалистический характер обременений прав на землю), ведь ограничивая (сужая) полномочия собственника обремененной земельного участка они одновременно порождают права у третьих лиц относительно обремененной земельного участка.

Автором предложено собственный перечень обременений прав на землю и сделан вывод о необходимости предусмотреть соответствующие положения в нормах Земельного кодекса Украины.

Понятие «обременения прав на землю», «ограничение прав на земельный участок» и «пределы осуществления прав на земельный участок» не являются тождественными, поэтому их необходимо различать и понимать под последними следующее: «ограничения» – это нормативно установленное сужение прав владельцев (пользователей) земельных участков, которое не порождает дополнительных прав у третьих лиц, и устанавливаются для предотвращения нарушений прав других лиц или общественных или государственных интересов. Ограничение прав на землю могут возникать по обременений, однако ограничения не могут порождать обременений прав на землю, «пределы осуществления прав на земельный участок» - это нормативно установленные рамки осуществления права собственности и других вещных прав на землю, за которыми нарушается законный порядок использования земли. К категории «пределы осуществления прав» можно отнести, в частности, соблюдение правил добрососедства, использование земельного участка по целевому назначению, соблюдение общих требований законодательства об охране окружающей среды, соблюдение требования о хранении геодезических знаков и т.п.

Обосновано, что ч. 1 ст. 111 Земельного кодекса Украины не обходимо дополнить абзацем вторым следующего содержания: «К обременений прав на землю относятся: а) земельные сервитуты; б) право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис); в) право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций); г) право аренды; д) права постоянного пользования; е) способы обеспечения исполнения обязательств (неустойка, ипотека, налоговый залог); ë) обязательственные обременения прав на землю (предоставлении земельного участка в пользование с условием осуществить ремонт или содержание дороги, участка дороги, условием осуществить строительство или выполнить определенные работы и рента земли), ж) другие предусмотренные законами Украины обременения прав на землю ».

Установлено, что в Украине, в рамках усовершенствования собственного законодательства, может быть использован опыт более развитых стран мира, в которых становление соответствующих правоотношений уже понесло различных интерпретаций и получило устойчивую модель правового регулирования. В частности, приводятся примеры нормативного регулирования обременений прав на землю в Германии, Англии, США, Франции, России и Молдове.

В диссертации выделено три типа оборота земельных участков – административный оборот, рыночный и квазирыночных обороты. При этом, административного оборот, следует относить бесплатную приватизацию земель государственной и коммунальной собственности. Рыночный оборот включает гражданско-правовые сделки с землей (договора купли-продажи, мены, дарения), отношения наследования и продажа земельных участков государственной или коммунальной собственности на конкурентных началах. В свою очередь, квазирыночных обращение состоит в передаче земельных участков в аренду.

По результатам диссертационного исследования сделаны теоретические выводы, а также практические рекомендации по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения в отношении обременений прав на землю.

**Ключевые слова:** обременения прав на землю, ограничения прав, пределы осуществления прав, двойная правовая природа, Государственный реестр прав.

**SUMMARY**

**Savchak V. V. Encumbrance of rights to land under the laws of Ukraine.** –On the manuscript.

Dissertation for the degree of candidate of sciences, specialty 12.00.06 – land law, agrarian law, environmental law, natural resources law. – National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2013.

The thesis is independently complete scientific work, which studied the encumbrances of land rights for the land and the laws of Ukraine. The thesis is examined in detail and clarified the legal nature of the charges of land rights as an institution of the land law, the concept and types of charges of land rights and the improvement of legislative regulation with regard gained national and international experience.

The paper also explored the grounds of encumbrances land rights, especially their state registration, defined mechanism of legal regulation of land rights, for which the established charges, and especially the legal circulation of land rights are burdened.

Author given attention to the interpretation encumbrances of land rights as a separate category, which does not depend on restrictions on the limits of human rights.

According to the results of the research made theoretical conclusions and practical recommendations to improve legislation and its application on charges of land rights.

**Keywords:** burden of land rights, limitations of rights, limits the rights, dual legal nature, the State registry.