

*Халабуденко Олег Анатолійович, кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри політичних наук і права  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **МЕТАМОРФОЗИ КОНЦЕПТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В КОНТЕКСТІ ПОЛІТИК ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ (МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ)**

Концепт права власності досить динамічний: зміст і межі здійснення цього – основоположного права, слідує динаміки соціально-економічних процесів, флуктуацій в співвідношенні приватних і публічних інтересів, ментальному усвідомленні процесів, що відбуваються, схильні до зміни. Необхідно констатувати: концептуальні уявлення про право власності, що склалися в Західній традиції права в період епохи Просвітництва і знайшли закріплення в кодифікованих актах цивільного законодавства в період правового націоналізму, істотно відрізняються від актуального стану справ в даній сфері правової дійсності.

Нагадаємо, що концептуальні уявлення про право власності як право особи на річ, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч. 1 ст. 316 ЦК), тобто право на зовнішню свободу особи щодо належного йому предмета, спочатку формується під впливом доктрини юснатуралізму і розвивається як те, що безпосередньо впливає з поняття особистої свободи. Суверенітет індивіда над власністю в зазначеному контексті розглядається як найбільш ефективна перешкода всевладдя національних держав, що формуються в той період. Обмеження абсолютної влади держави приймалося природно-правовою школою за інституційну основу цивілізованого суспільства [1, с. 121; 2, с. 37]. Звідси уявлення про право власності як абсолютне приватне право особи на річ (*plena in re potestas*).

Незважаючи на те, що чинне законодавство виходить із ставлення до власності як індивідуального права, яке обмежено правами інших осіб, в наступний період до його структури додається ще один важливий

обмежувальний елемент – публічні інтереси. Тому особа, яка є правовласником, може здійснювати право, що розглядається, розпоряджатися їм найбільш зручним для себе способом, але в межах встановлених правом. У всякому разі, концепція права власності залишається концепцією права приватної власності, об'єктом якого є зовнішній по відношенню до індивіда предмет (обмежений ресурс). Визначаючи правові форми присвоєння предметів зовнішнього світу, право власності визнається центральним елементом системи речових прав, головним об'єктом яких є земля (земельна ділянка). Сама ж концепція права власності виступає *організуючою ідеєю* при правовій регламентації використання легітимно присвоєного особою обмеженого ресурсу, на який поширюється речово-правовий режим [3, с. 63].

Право - соціальне явище, зміст якого, як й будь-якого права, виражається в свободах, вимогах, привілеях та імунітеті. Однак в силу повноти цього права воно виконує функції правового інструменту розподілу владних повноважень щодо прийняття рішень відносно легально присвоєного ресурсу: власність наділяє цією владою осіб, даючи їм відповідні права і привілеї. Крім того, право власності, що складається з безлічі прерогатив, має і другий вимір – просторову сферу своєї дії. Право власності застосовується до об'єктів, які мають просторовий вимір. При цьому будь-яка юрисдикція встановлює певні обмеження в здійсненні права власності, а воно – як і будь-яке право – має встановлені межі своєї дії. Відмінною особливістю права власності при цьому є наявність фізично окреслених меж його дії. Зовнішній вплив на це право задається домінуючими соціальними факторами, внаслідок чого власність зазнає відому метаморфозу: вона визнається також соціальною функцією. Звідси випливає, що власність має не тільки зовнішні, але і внутрішні кордони: власник має обов'язки по відношенню до інших осіб при здійсненні свого права – власність зобов'язує щодо її предмету (п. 4 ч. 1 ст. 319 ЦК).

В кінцевому підсумку, сучасні концепції права власності виходять з необхідності нормативного визначення допустимого втручання інших осіб і суспільства в цілому в це право. Таке втручання пов'язане із забезпеченням балансу інтересів самого власника, з одного боку, та інтересів третіх осіб – з іншого. Обмеження правомочностей власника і відоме звуження меж права,

що розглядається, впливає із законів, прийнятих в інтересах суспільства. Отже, право власності, адаптуючись до соціальних потреб, певною мірою втрачає свій абсолютний характер, а сама концепція абсолютного права власності припиняє своє існування [4, с. 28].

Встановлений факт в положенні справ в аналізованій соціально-правовій сфері дає підстави розглядати право власності як сукупність правомочностей, заснованих на соціальному узгодженні, обов'язках, пов'язаних з суспільством, і обґрунтовано необхідністю в забезпеченні використання обмеженого ресурсу. В результаті, домінуючою визнається юридична концепція **відносного характеру права власності** [5, с. 201-202].

Імовірно, найпотужнішим правовим засобом впливу публічних інтересів на зміст і межі права власності на землю слід визнати просторове планування. Зауважимо в зв'язку з цим, що ідеться про землю, не тільки як про фізичну субстанцію (хоча її фізичні властивості є визначальними з позиції економічного результату, а отже – вони не залишаються без уваги правопорядку), але перш за все, як про нерухоме майно, що включає в себе все, що знаходиться на самій земельній ділянці і все, що міцно пов'язано з нею і невіддільне від неї без втрати свого призначення. Земельна ділянка – це не тільки територія зі своєю інфраструктурою, а й все навколишнє середовище, об'єкти будівництва, розташовані на ній, а також комплекс прав і обов'язків, що виникають у зв'язку з цим майновим об'єктом. Саме тому просторове довкілля також включається в концепцію просторового планування. У цьому сенсі земельну ділянку необхідно розглядати як окремий об'єкт права власності тільки з точки зору приватного права, тоді як з позиції публічного права він являє собою інтегрований в систему соціальних відносин предмет. Внутрішній зміст права власності щодо земельної ділянки, межі здійснення цього права і межі, що визначають його сутність підпадають під дію нормативної системи просторового планування.

Вже згадана система є нормативною: вона адресована вирішенню питань, що виникають у зв'язку з правовою діяльністю органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які здійснюють координацію з суб'єктами приватного права політики впливу на просторову організацію середовища повсякденної життєдіяльності людини. Як нормативна система, просторове

планування в Україні представлено низкою законів і підзаконних нормативно-правових актів, і перш за все: законами «Про основи містобудування» [6]; «Про регулювання містобудівної діяльності» [7], «Про архітектурну діяльність» [8].

Визнання того, що просторове планування здійснюється на основі нормативної системи, а не сукупності норм права, об'єднаних якимось загальним предметом правового регулювання, означає, що її центром виступає скоординована діяльність відповідних органів публічної влади, організацій та індивідів, які при здійсненні юридично значимих актів, керуються нормативними положеннями різних сфер права, які застосовуються до такої діяльності *mutatis mutandi*. Відповідно, процес систематизації відповідних нормативних положень здійснюється в процесі вироблення певної політики. Згадана система є відкритою, незавершеною, її зміст може змінюватися в залежності від багатьох релевантних факторів: соціальних, економічних, демографічних та інших особливостей регіону, щодо якого здійснюється просторове планування.

Органи державної влади та місцевого самоврядування при здійсненні скоординованої політики просторового планування, в межах встановлених законом, втручаються в сферу права власності на земельні ділянки, регламентуючи можливі дії їх правовласників за допомогою раніше узгоджених адміністративних процедур в рамках публічно-приватного партнерства. В ідеалі просторове планування має здійснюватися в інтересах суспільства, з урахуванням балансу публічних і приватних інтересів в вилучення дії ринкового механізму. Основне правове значення результатів просторового планування полягає у визначенні конкретного змісту прав і обов'язків конкретного власника нерухомості. Відповідно, на підставі просторового планування при використанні об'єктів нерухомості в публічних інтересах встановлюються певні обмеження в здійсненні права власності. Кінцева мета просторового планування полягає в створенні раціональної організації взаємозв'язку дій, пов'язаних з використанням земельних ресурсів для забезпечення необхідного балансу при забудові, вжитті заходів з охорони навколишнього середовища, вирішення соціальних та економічних завдань [9].

На прикладі функціонування системи просторового планування простежуються зміни в концептуальному уявленні про право власності на

об'єкти нерухомості. Ці зміни проявляються в тому, що зміст даного права, обмеження, пов'язані з ним, межі його існування визначаються нині узгодженою політикою органів публічної влади та зацікавлених приватних осіб за допомогою відкритої нормативної системи і у вилученні ринкового механізму. В результаті змінюється сама концепція права власності на землю: в доктрині і на практиці воно розглядається переважно як відносне право, матриця якого визначається скоординованою національною, а в більшій мірі – регіональною політикою просторового планування.

#### **Список використаних джерел та літератури:**

1. Халабуденко О.А. Имущественное право. Книга 1. Вещное право. Кишинев, 2011. – 305 с.
2. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. – 384 с.
3. Harris J.W. Property and Justice. Clarendon Press: Oxford, 1996. XXVI, 369,(Bibliography) 8 and (index) 9pp.
4. Property Law and Economics. Encyclopedia of Law and Economics, Second Edition/Edited by Boudewijn Bouckaert, Professor of Law, University of Ghent, Belgium, 2010. – 352 p.
5. Gray K.J. Land Law and Human Rights//Land Law: Issues, Debate, Policy /ed. By L. Tee. William Publishing, 2002. – 252 p.
6. Закон України «Про основи містобудування» ( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 52, ст.683 ) [електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (дата доступу: 17.11.2019).
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343) [електронний ресурс] - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата доступу: 17.11.2019)
8. Закон України «Про архітектурну діяльність» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 31, ст.246) [електронний ресурс] - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14> (дата доступу: 17.11.2019).
9. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография/О.И. Крассов. – М.: Норма, 2014. – 400 с. С. 301.