УДК 347.451 DOI: https://doi.org/10.32631/pb.2020.4.19

АНДРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ ЛИСЕНКО,
кандидат юридичних наук, доцент,
Харківський національний університет внутрішніх справ;
https://orcid.org/0000-0003-0780-2148,
e-mail: lan11.07.1979@gmail.com;

ІРИНА В'ЯЧЕСЛАВІВНА ЛИСЕНКО,
кандидат юридичних наук, доцент,
Національний технічний університет
«Харківський політехнічний інститут»;
https://orcid.org/0000-0003-3392-6056,
e-mail: irina8119@ukr.net;

ГАННА МИХАЙЛІВНА ГАРЯЄВА,
Національний технічний університет
«Харківський політехнічний інститут»;
https://orcid.org/0000-0002-4061-1987,
e-mail: garyayeva_anna@ukr.net

ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ОКРЕМІ ВИДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Проаналізовано проблеми здійснення права приватної власності на нерухоме майно за законодавством України. На підставі дослідження конституційних і цивільно-правових норм, а також наукових праць із цієї тематики окреслено загальні засади та принципи реалізації власником своїх майнових прав щодо нерухомого майна, яке йому належить. Оскільки майнові права всіх суб'єктів правовідносин є не лише основою економічного розвитку всього суспільства, а й потужним фактором становлення кожної особистості в нашій державі, створення, ухвалення та застосування справедливих норм здійснення права приватної власності буде запорукою гармонійного соціально-економічного підґрунтя для кожного громадянина нашої держави.

Ключові слова: *право приватної власності, власник, зміст права власності, права, свободи, інтереси суспільства, нерухоме майно, культурні цінності.*

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

Дослідження проблем права приватної власності та її правового регулювання завжди було і залишається одним із провідних завдань розвитку та становлення держави і права протягом існування людської цивілізації. Це обумовлено безпосереднім зв'язком права приватної власності із цілою низкою цивілістичних інститутів: речовими правами на чуже майно (правом володіння, сервітутом, суперфіцеєм, емфітевзисом), зобов'язальними відносинами (договірними та недоговірними зобов'язаннями, способами забезпечення зобов'язань), спадковим правом тощо.

Актуальність дослідження правового регулювання реалізації права приватної власності на нерухоме майно обумовлюється як необхідністю окреслення обсягу прав власника під час реалізації своїх правомочностей, так і важливістю такого об'єкта цивільних правовідносин, як нерухоме майно.

Стан дослідження проблеми

В умовах становлення українського суспільства та державності відбувається постійний процес формування національного законодавства та правової системи в цілому. Це, у свою чергу, потребує наукових досліджень, які б допомогли не лише сформулювати обґрунтований і справедливий підхід законодавця до неї, а й розробити виважені рекомендації Верховного Суду України щодо розгляду в судах першої та другої інстанцій цілої низки приватноправових питань і винесення правомірних рішень.

Останніми роками було проведено значну кількість наукових досліджень щодо регулювання приватноправових проблем (О. В. Гнатів,

© Лисенко А. М., Лисенко І. В., Гаряєва Г. М., 2020

І. В. Міщенко, В. М. Самойленко, Р. Б. Шишка, Я. М. Шевченко). Разом із тим залишаються невирішеними проблеми у практиці правозастосування під час розгляду справ у судах щодо здійснення права приватної власності на нерухоме майно. Сучасний стан досліджуваної проблеми щодо здійснення права приватної власності на нерухоме майно потребує подальшого дослідження та розроблення, зважаючи на соціальну й економічну цінність саме нерухомого майна для кожного суб'єкта цивільних правовідносин.

Мета і завдання дослідження

Метою нашої статті є розроблення комплексного підходу до загальних теоретичних положень і практичних рекомендацій у сфері здійснення права приватної власності на нерухоме майно. Для досягнення цієї мети ми повинні вирішити такі *завдання*:

1) дослідити основні засади здійснення права приватної власності на окремі види нерухомого майна;

2) визначити підстави, за наявності яких здійснення права приватної власності на нерухоме майно може бути обмежене;

3) дослідити особливий правовий режим здійснення права приватної власності на культурні цінності.

Наукова новизна дослідження полягає в тому, що за допомогою аналізу чинного законодавства України з питань здійснення права власності на нерухоме майно, європейської судової практики та доктринальних досліджень ми пропонуємо нову узагальнену дефініцію правового режиму здійснення права приватної власності на окремі види нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу

Увесь спектр права власності виявляється у здійсненні власником своїх прав відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316 ЦК України)[1]. На перший погляд, таке визначення дає змогу говорити про абсолютність права власності. Утім, саме тут криється головна суперечність: «відповідно до закону», але «за своєю волею». Така дефініція не дозоляє нам говорити про безмежну повноту влади власника над своїм майном. Законодавець акцентує увагу на дотриманні власником під час здійснення своїх прав вимог закону стосовно майна, що йому належить. Таким чином, установлюється законодавча вимога щодо обмеження прав власника: здійснення права власності в межах закону. Закріплення в нормах права законодавчих обмежень є гарантією здійснення конституційно закріплених прав приватної власності не лише на нерухоме майно, й на інші об'єкти цивільного права. Утім, у разі встановлення таких законодавчих меж виникає питання правової захищеності самого власника від неправомірного державного утиску щодо здійснення ним своїх речових прав. Із метою забезпечення функціонування принципу непорушності права власності (насамперед з боку держави) фізичних та юридичних осіб необхідно чітко встановити на рівні закону причини і передумови можливих об'єктивних і збалансованих утиснень прав власника.

Конституційний Суд України відзначає, що правовий статус суб'єктів права різних форм власності ґрунтується на єдиних конституційних принципах. Разом із тим правовий статус кожного з них має особливості, що характеризують того чи іншого суб'єкта права власності як такого. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності як у тому, що є спільним для них, так і в його особливостях відповідно до законів, дія яких на них поширюється[2]. Отже, необхідність реалізації прав, свобод та інтересів як конкретної особи, так і всього суспільства потребує чіткого розмежування обсягу прав власника та обмежень цього права. Такий підхід зумовлюється принципами гуманізму та моралі й верховенством прав людини.

Загальні засади здійснення прав власника та їх обмеження закріплено в Конституції України, зокрема в нормах, що регулюють принципи здійснення права власності: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян та інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ч. 8 ст. 41)[3]. Ще за часів перебування України у складі СРСР

[1] Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435–IV // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 10.12.2020).

[2] Право власності // Конституційний Суд України : офіц. сайт. URL: http://ccu.gov.ua/storinka-knygy/4314-pravo-vlasnosti (дата звернення: 10.12.2020).

[3] Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр (дата звернення: 10.12.2020).

держава, залишаючи на праві особистої власності або в довічному користуванні у громадян нерухоме майно, встановлювала різноманітні обмеження майнових прав.

Питання здійснення громадянами своїх речових прав, зокрема права користування своїм майном, досліджувалися багатьма радянськими науковцями. Так, О. О. Красавчиков відзначав обмеження щодо встановлення плати за користування житлом за договором найму [1, с. 137–138]. Частина 3 ст. 88 Цивільного кодексу УРСР (далі – ЦК УРСР 1963 р.), затвердженого Законом від 18 липня 1963 р., забороняла використання майна, що перебувало в особистій власності, для одержання нетрудових доходів і на шкоду суспільству[1]. Таке регулювання здійснення права власності й інших речових прав громадян радянської держави на нерухоме майно обумовлювалося низкою законодавчих норм, закріплених у законах і підзаконних нормативно-правових актах[2]. Зокрема, до 1985 р. одна особа, подружжя та їх неповнолітні діти не мали права набувати у власність більше однієї квартири в багатоповерховому житловому будинку та жилого будинку або його частини (ст. 101 ЦК УРСР 1963 р.). У разі недотримання цих норм законодавець зобов'язував власника протягом року відчужити житло (подарувати, продати або відчужити в будь-який інший законний спосіб). Невиконання цього припису тягло за собою примусовий продаж житлового приміщення (статті 103–104 ЦК УРСР 1963 р.).

Також існувало законодавче обмеження граничного розміру житла (ст. 102 ЦК УРСР 1963 р.). Наші співвітчизники не могли мати на праві особистої власності жилий будинок, що перевищував законодавчо встановлені розміри (до 1985 р. – 60 м^2 житлової площі, після 1985 р. – 80 м^2 житлової площі). Утім, у низці випадків міг бути зроблений виняток. Особа, яка мала велику сім'ю або право на додаткову жилу площу, з дозволу виконавчого комітету районної, міської чи районної в місті ради народних депутатів могла побудувати або придбати будинок (частину будинку), жила площа якого перевищує зазначену норму (ч. 2 ст. 102 ЦК УРСР 1963 р.).

Таке державне регулювання щодо здійснення громадянами права приватної власності на нерухоме майно було обумовлене спланованим жорстким економіко-правовим регулюванням майнових відносин у тогочасному суспільстві. Підґрунтям служила певна ідеологія держави, спрямована на побудову безкласової, економічно рівної спільноти. На думку деяких науковців, таке регулювання було вкрай неефективним і навіть шкідливим для суспільства [2, с. 145]. Регулювання здійснення права власності за радянським законодавством, як правило, не відповідало принципам демократичної держави, а зумовлювалося тоталітарною державною політикою, спрямованою на зрівняння майнового стану всіх членів радянського суспільства.

Із моменту становлення України як незалежної держави відбувається розвиток приватноправових відносин у суспільстві, що зумовлює необхідність перегляду критеріїв здійснення права приватної власності на нерухоме майно на засадах не лише пріоритету прав і свобод особи й охорони суспільних інтересів, а й знаходження справедливого балансу між правами власника й інтересами суспільства та держави. Це обумовлюється тим принципом, що міра свободи не може бути однаковою для різних рівнів розвитку, різних століть і народностей: те, що для одного рівня розвитку є добром, може бути злом для іншого – нижчого або вищого – рівня [3, с. 44]. Водночас необхідно враховувати цілу низку законодавчих і наукових надбань минулих років щодо здійснення права приватної власності на нерухоме майно, які зумовлюються охороною суспільних інтересів.

Дослідження змісту права власності та реалізації правомочностей власника дає можливість виявити їх чимале значення для здійснення особами свого суб'єктивного права. Так, ми виявили, що в суспільстві з приватноправовими засадами реалізація прав та обов'язків власника зумовлюється низкою законодавчо

[1] Цивільний кодекс Української РСР : Закон УРСР від 18.07.1963 № 1540-VI // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06 (дата звернення: 10.12.2020). Втратив чинність.

[2] Про заходи для посилення боротьби з нетрудовими доходами : Постанова Ради Міністрів УРСР від 24.06.1986 № 235 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/235-86-п (дата звернення: 10.12.2020); О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами : Постановление Совета Министров СССР от 15.05.1986 № 575 // Economics : сайт. URL: http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data02/tex12352.htm (дата звернення: 10.12.2020); Об усилении борьбы с извлечением нетрудовых доходов : Указ Президиума Верховного Совета СССР от 23.05.1986 // Консорциум Кодекс : сайт. URL: http://docs.cntd.ru/document/902005992 (дата звернення: 10.12.2020).

встановлених меж здійснення цього права. Це обумовлюється тим фактором, що здійснення права приватної власності на нерухоме майно є тісно пов'язаним із майновими правами інших осіб (співвласників, сусідів, усього суспільства тощо). Це, безумовно, провокує встановлення законодавчого звуження обсягу майнових прав усіма суб'єктами цивільних правовідносин. Крім того, оскільки нерухоме майно посідає фундаментальне місце не лише в національному багатстві держави, а й у житті кожної людини як основа матеріального забезпечення та вільного розвитку особи, дослідження здійснення права приватної власності на нього є вкрай актуальним і зараз.

Швидкий розвиток цивільних правовідносин зумовив певні зміни у здійсненні майнових прав осіб. Тому подальший аналіз змісту права власності та засад його здійснення повинен ураховувати притаманні їм характерні ознаки на сучасному етапі розвитку цивілістичної доктрини. Розвиток приватноправових засад в українському суспільстві є наслідком закріплення права приватної власності в Цивільному кодексі України та її охороною на рівні Конституції України[1] й інших законів і підзаконних нормативних актів. Це обумовлює виявлення та дослідження притаманних такому рівню розвитку суспільства факторів установлення меж під час здійснення особою права приватної власності.

Утім, таке встановлення меж під час реалізації власниками нерухомого майна своїх майнових прав повинно відповідати охороні та дотриманню суспільних інтересів. У ч. 7 ст. 41 Конституції України закріплено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян та інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Це визначає правові підстави встановлення меж здійснення майнових прав власників, справедливі межі реалізації всього змісту права власності в законодавстві.

Як зазначається в науковій літературі, збалансованість між обмеженнями волевиявлення власників і конституційно гарантованими правами інших осіб зумовлюється загальноправовими принципами непорушності права приватної власності та неприпустимістю обмежень прав людини, за винятком випадків, передбачених Конституцією України [4, с. 24]. Також одночасно з визначенням меж здійснення майнових прав власника нерухомого майна необхідно обмежувати державні органи влади та місцевого самоврядування в їх впливі на майнові відносини власників. Законодавче забезпечення збалансованості інтересів учасників правовідносин є однією з гарантій конституційних прав і свобод кожної особи. Законодавча спрямованість на збалансоване регулювання відносин між державою та фізичними особами є підставою реалізації конституційно закріплених майнових прав власників та інших осіб. У цьому разі, як зазначається у правовій доктрині, проблемою держави є те, що українське законодавство не забезпечує повної відкритості правотворчої діяльності. Важливі для суспільства закони й інші нормативно-правові акти, як правило, не піддаються активному громадському обговоренню [5, с. 5]. Це стає передумовою того, що закон не забезпечується такими правовими принципами, як справедливість і збалансованість інтересів усіх членів суспільства, та суперечить засадам правової держави.

Як ми можемо побачити в низці рішень Європейського суду з прав людини, недостатньо встановити той факт, що втручання у право власності має законну мету. Таке втручання повинно бути домірним, тобто повинна дотримуватися справедлива рівновага між вимогами інтересів суспільства й умовами захисту основних прав особи [5, с. 7].

У громадянському суспільстві та правовій державі вимоги до такого правового інституту, як право приватної власності на нерухоме майно, та до його здійснення є дуже високими. З одного боку, влада власника над своїм майном має бути майже абсолютною, а з іншого, – держава повинна встановлювати законодавчі обмеження задля охорони майнових прав та інтересів інших осіб. Урівноваження майнових прав власника з їх обмеженнями повинно забезпечуватися загальними суспільними інтересами. У цьому разі не обійтися без обмеження державного впливу на реалізацію суб'єктами приватноправових відносин своїх майнових прав. Наслідком утілення таких засад у правотворчу діяльність може стати дефініція реалізації всіма суб'єктами приватноправових відносин справедливого й обґрунтованого обмеження не лише права приватної власності на нерухоме майно, а й державного впливу на цей процес з боку органів державної влади та місцевого самоврядування.

Як зазначають окремі науковці, обмеження повинні встановлюватися не для ущемлення

[1] Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр (дата звернення: 10.12.2020).

майнових прав особи, а з метою обмеження неправомірного та свавільного втручання держави в діяльність власника і недопущення зловживання власником своїми правами [2, с. 44]. Такий підхід зумовлюється досягненням оптимального балансу між правами власників та інтересами держави з метою охорони майнових й особистих немайнових прав учасників правовідносин і суспільного блага. Це є передумовою розвитку в нашій країні правових принципів і віддзеркаленням у законодавстві духовних та інтелектуальних здобутків багатьох поколінь науковців, зокрема правознавців.

Багаторічний досвід діяльності Європейського суду з прав людини ілюструє нам, що державне регулювання здійснення особою права приватної власності на нерухоме майно має бути виваженим і домірним. Наприклад, за матеріалами справи «Джеймс проти Сполученого Королівства», заявники скаржилися, що володіння Герцога Вестмінстерського втратило досить велику суму грошей унаслідок застосування закону 1967 р. про реформу системи володіння на правах оренди, який надавав орендаторам житла за довгостроковими угодами право викупати його за цінами нижче ринкових. У результаті того, що 80 орендаторів у Лондоні скористалися своїм правом купівлі, власники втратили понад 2 мільйони фунтів стерлінгів на різниці з ринковими цінами. Тому вони наполягали на тому, що передання власності від однієї особи іншій не може вважатися здійсненим «в інтересах суспільства». Але Суд не погодився із цим і постановив, що примусове передання власності може відповідати законним цілям в інтересах суспільства, встановленню соціальної справедливості в суспільстві та досягненню справедливого балансу між правами власника й інтересами суспільства [6, с. 27–29].

Отже, хоча забезпечення прав і свобод людини є основним обов'язком держави, це може обумовлювати встановлення цілої низки меж у здійсненні майнових прав особи. Звідси можемо зробити висновок, що здійснення права приватної власності у правовій та соціальній державі завжди буде тісно пов'язаним з охороною інтересів суспільства, тобто соціальними факторами. Тому право власності за своєю суттю завжди має бути обтяженим соціально спрямованими нормами закону.

Норми ЦК України містять загальні положення щодо здійснення права власності, але в частинах 7 і 8 ст. 319 ідеться про те, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Наприклад, стосовно житлового будинку чи квартири як видів нерухомого майна законодавець забороняє їх власникам використовувати ці помешкання для промислового виробництва та зобов'язує використовувати їх для власного проживання або проживання членів своєї сім'ї та інших осіб (ч. 1 ст. 383 ЦК України). Також власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку (ч. 2 ст. 383 ЦК України).

Також законодавець закріплює, що особливості здійснення права власності на культурні цінності встановлюються законом, хоча в ч. 1 ст. 13 ЦК України йдеться про те, що цивільні права особа здійснює в межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства. Тобто в цьому випадку ми можемо навіть говорити про певні обмеження, які мають закріплюватися виключно законом на визначений перелік об'єктів цивільних правовідносин.

Важливою гарантією досягнення мети діяльності правової держави є охорона прав та інтересів особи й усього суспільства та їх законодавче закріплення. Згідно зі ст. 2 Закону України «Про культурну спадщину» за видами об'єкти культурної спадщини поділяються: на історичні – будинки, споруди та їх комплекси (ансамблі); об'єкти архітектури – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані й характеризуються ознаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій чи будівельних технологій або є творами відомих авторів; об'єкти містобудування – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі та комплекси (ансамблі) зі збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, в тому числі поєднаною з ландшафтом; залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей; об'єкти садово-паркового мистецтва – поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами; ландшафтні – природні території, які мають історичну цінність[1]. Як бачимо,

[1] Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 № 1805-III // БД «Законодавство України» / ВР України. URL:

законодавець чітко визначив перелік об'єктів нерухомого майна, які є культурними пам'ятками.

Крім того, в цьому законі визначається порядок здійснення права власності на об'єкти культурної спадщини, що є культурними пам'ятками. Зокрема, такі об'єкти, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передання яких обмежується законодавчими актами України), можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Пам'ятка може бути приватизована лише за умови укладення майбутнім власником з відповідним органом охорони культурної спадщини попереднього договору про укладення в майбутньому охоронного договору на пам'ятку (її частину) з викладенням його істотних умов, у тому числі щодо цільового використання пам'ятки й робіт, які майбутній власник зобов'язується провести на пам'ятці з метою утримання її в належному стані. Пам'ятка національного значення, що перебуває в державній чи комунальній власності й потребує спеціального режиму охорони, може надаватися в користування за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини. Особі, яка набула права володіння, користування чи управління пам'яткою, за винятком наймача державної або комунальної квартири (будинку), забороняється передавати цю пам'ятку у володіння, користування чи управління іншій особі без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 18 Закону України «Про культурну спадщину»).

Отже, як бачимо, лише за згодою відповідного органу охорони культурної спадщини пам'ятка може буте передана у власність іншій особі. Низка таких об'єктів взагалі не може відчужуватися. Також держава має право привілейованої купівлі таких пам'яток (ст. 20 Закону України «Про культурну спадщину»), що спрямовано на охорону культурної спадщини нашої держави та українського народу. Більше того, якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки їй загрожує пошкодження або знищення, відповідний орган охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки відповідне попередження, і якщо той не вживатиме заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп (ст. 21 Закону України «Про культурну спадщину»). У цьому випадку викупна ціна пам'ятки визначається за згодою сторін, а в разі спору – судом. Викуплена пам'ятка переходить у власність держави. Також право користування власника культурною пам'яткою передбачає виключно цільовий характер, що, звісно, обмежує правомочність власника.

Висновок

У результаті дослідження ми визначили основні засади здійснення права приватної власності на окремі види нерухомого майна. Завдяки ретроспективному дослідженню здійснення права приватної власності, зокрема на житло, ми встановили, що законодавством за останнє століття передбачалися різні обмеження щодо володіння, користування та розпорядження житлом, наприклад, що власник повинен його використовувати за цільовим призначенням. Право розпорядження власника також може бути утиснене нормами закону з метою забезпечення пріоритету суспільних інтересів.

Також ми виявили, що законодавче встановлення меж у здійсненні власником майнових прав на об'єкти культурної спадщини в Україні має виступати гарантією охорони прав і культурних, історичних та просвітницьких інтересів усього суспільства й повинно стати перепоною для свавільної та протиправної поведінки власника. Таке звуження майнових прав власника має також залежати не лише від волі держави, а й від моральних принципів суспільства, сім'ї та кожної особи. Необмежене здійснення власником своїх прав є несумісним з моральними й етичними засадами будь-якого суспільства. Саме моральні норми є фундаментом для ухвалення справедливих норм законодавства, їх практичної реалізації та винесення судових рішень у межах закону, але з урахуванням норм справедливості та моралі.

Отже, здійснення права приватної власності на нерухоме майно визначається не лише змістом права власності (правом володіння, користування та розпорядження), а й установленням низки законодавчих і договірних меж у здійсненні кожної правомочності власника. Це обумовлюється необхідністю охорони як прав і законних інтересів окремої особи, так і державних та суспільних інтересів. Утім, у разі звуження майнових прав щодо реалізації

https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14 (дата звернення: 10.12.2020).

власником своїх правомочностей недопустимо застосовувати норми, які не відповідають загальним конституційним принципам і моральним засадам суспільства. Як свідчить практика Європейського суду з прав людини, інтереси власника в низці випадків суперечать інтересам суспільства. Такі суперечності є невід'ємною частиною суспільного розвитку та формування державності протягом усього періоду згаданих процесів. Однак суспільні інтереси повинні мати домінуюче положення та бути пріоритетними, хоча й винятковими, та максимально враховувати інтереси всіх сторін майнових правовідносин.

Список бібліографічних посилань

1. Красавчиков О. А. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. М. : Высш. шк., 1968. Т. 2. 520 с.
2. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. М. : Юрид. лит., 1991. 240 с.
3. Трубецкой Е. Н. Лекции по энциклопедии права. М. : Тов-во типографии А. И. Мамонтова, 1916. 226 с.
4. Лисенко І. В., Лисенко А. М., Скіданов К. В., Перевалова Л. В. Право приватної власності на житло та його обмеження : монографія. Київ : Персонал, 2018. 181 с.
5. Протидія одержанню неправомірної вигоди службовою особою підрозділами захисту економіки Національної поліції України : монографія / А. М. Лисенко, А. О. Шишкін, І. В. Лисенко та ін. Харків : Форт, 2017. 178 с.
6. Карсс-Фриск М., Жеребцов А. Н., Меркулов В. В., Эртель А. Г. Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод. Статья 1 Протокола № 1. Право на собственность. М. : Рос. акад. правосудия, 2002. 108 с.

Надійшла до редколегії 15.12.2020

ЛЫСЕНКО А. Н., ЛЫСЕНКО И. В., ГАРЯЕВА А. М. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Проанализированы проблемы реализации права частной собственности на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Украины. Благодаря исследованию конституционных и гражданско-правовых норм, а также ряда доктринальных исследований по этой тематике определены основные принципы и основания реализации собственником его имущественных прав на принадлежащее ему недвижимое имущество, поскольку именно имущественные права всех субъектов гражданских правоотношений являются не только основой экономического развития общества, но и мощным фактором формирования каждой личности в нашем государстве. Поэтому логично утверждать, что необходимость принятия, а особенно применения справедливых и обоснованных норм законодательства является гарантией формирования в нашем государстве экономической защищенности каждого гражданина и становления гражданского общества в целом.

Ключевые слова: *право частной собственности, собственник, содержание права собственности, права, свободы, интересы общества, недвижимое имущество, культурные ценности.*

LYSENKO A. N., LYSENKO I. V., GARYAEVA A. M. EXERCISE OF THE PRIVATE PROPERTY RIGHT TO CERTAIN TYPES OF REAL ESTATE PROPERTY UNDER THE LAW OF UKRAINE

Our research analyzes the problems of the implementation of the right to private ownership of real estate in accordance with the legislation of Ukraine. Due to the study of constitutional and civil law norms, as well as a number of doctrinal studies on this topic, we determine the basic principles and grounds for the owner to exercise his property rights to his real estate. It is the property rights of all subjects of civil relations that are the basis for both the economic development of society and a powerful factor in the formation of every personality in our state. Therefore, it will be fair to say that the need for the adoption, and especially the application of fair and reasonable norms of legislation, is a guarantee for the formation of economic protection of every citizen in our state and the formation of civil society in the whole.

The study of the general theoretical foundations of the exercise of private property rights to real estate revealed the grounds for restrictions on private property rights. Taking into account the analysis of restrictions on the right of private property, their genesis, legal nature and content have been revealed; the legitimacy of certain restrictions on the right of private property has been substantiated.

The general conclusion of the work is that the exercise of the right of private ownership of immovable property may be limited during the exercise by the owner of his property rights. The introduction of restrictions on the right of private ownership of immovable property in a state governed by the rule of law allows to coordinate the exercise of property rights between all subjects of civil legal relations and to ensure the protection of public interests.

Key words: *private property rights, owner, content of property rights, rights, freedoms, public interests, real estate, cultural values.*