

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Національний університет «Одеська юридична академія»

Т. Є. Харитонова

**ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ
НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
В УКРАЇНІ:
ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ**

Монографія



Одеса
«Юридична література»
2016

УДК 349.412(477)
ББК 67.407(4-Ук)
Х-207

Рецензенти:

В. М. Єрмоленко, доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені академіка В. З. Янчука Національного університету біоресурсів та природокористування України;

А. М. Мірошниченко, доктор юридичних наук, професор, член Вищої ради юстиції;

О. В. Дзера, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри цивільного права Київського національного університету ім. Тараса Шевченка, член-кореспондент НАПрН України

Рекомендовано до друку вченою радою Національного університету «Одеська юридична академія» (*протокол № 3 від 14 грудня 2015 р.*)

Харитонов Т. Є.

Х-207 Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія / Т. Є. Харитонів. — Одеса : Юридична література, 2016. — 424 с.
ISBN 978–966–419–251–1

Монографія є першим комплексним монографічним дослідженням загальнотеоретичних та практичних проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні, де системно розглянуті теоретичні і законодавчі основи здійснення таких прав, проаналізовані питання визначення поняття та їх сутності, об'єктів, суб'єктів, змісту, співвідношення їх за земельним та цивільним законодавством, особливості виникнення, здійснення та припинення.

Книга розрахована на науковців, викладачів, аспірантів, студентів вищих юридичних навчальних закладів освіти, наукових працівників, фахівців у сфері земельного та цивільного права.

УДК 349.412(477)
ББК 67.407(4-Ук)

ISBN 978–966–419–251–1

© Харитонів Т. Є., 2016

ЗМІСТ

<i>Вступ</i>	5

Розділ I

ТЕОРЕТИЧНІ І ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ

1.1. Теоретичні основи здійснення прав на чужі земельні ділянки в системі приватного і публічного права	8
1.2. Дослідження проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки у доктрині земельного права	29
1.3. Здійснення прав на чужі земельні ділянки за законодавством України	58

Розділ II

ПРАВА НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В СИСТЕМІ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

2.1. Система прав на землю за законодавством України	87
2.2. Поняття та сутність прав на чужі земельні ділянки	123
2.3. Класифікація прав на чужі земельні ділянки	153

Розділ III

ОБ'ЄКТИ, СУБ'ЄКТИ ТА ЗМІСТ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

3.1. Об'єкти здійснення прав на чужі земельні ділянки	184
3.2. Суб'єкти здійснення прав на чужі земельні ділянки	221
3.3. Зміст здійснення прав на чужі земельні ділянки	242

Розділ IV

НАБУТТЯ, РЕАЛІЗАЦІЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

4.1. Загальні підстави набуття прав на чужі земельні ділянки	262
4.2. Особливості підстав виникнення прав на чужі земельні ділянки	274

4.3. Умови здійснення прав на чужі земельні ділянки	327
4.4. Способи виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки	338
4.5. Припинення прав на чужі земельні ділянки	359
<i>Висновки</i>	370
<i>Список використаної літератури</i>	378

Однією з новел Земельного кодексу України (далі — ЗК України) є поява в ньому нових для українського законодавства правових інститутів, зокрема, прав на чужі речі. Права на чужі речі впродовж тривалого періоду не передбачалися в радянській правовій системі. Це пояснювалося відсутністю права приватної власності на землю, хоча фактично права на чужі речі у процесі землекористування здійснювалися і дотримувалися користувачами земельних ділянок на підставі звичаєвих правил. Серед прав на чужі речі за земельним законодавством слід виділити земельні сервітути, емфітевзис та суперфіцій, які останнім часом набувають все більшої актуальності і все ширше застосовуються на практиці. Однак згадані права є недостатньо дослідженими, що створює незручності при їхній реалізації.

Зазначене зумовлює доцільність дослідження на монографічному рівні інституту прав на чужу земельну ділянку від моменту його виникнення до теперішнього часу, з приділенням головної уваги його характерним рисам за чинним земельним законодавством України.

При цьому наголошується, що реформування земельних відносин шляхом законодавчого закріплення різних форм власності на землю (індивідуальної (трудової), приватної, колективної, державної, комунальної, власності Українського народу) поступово утверджує у суспільній свідомості і правосвідомості погляди щодо допустимості і можливості використання землі і земельних ділянок не лише на праві власності чи праві постійного користування або оренди, а й на інших правових титулах з метою забезпечення прогресивного економічного і соціального розвитку на основі узгодженого балансу приватних, громадських, державних, всенародних суспільних потреб та охоронюваних законом інтересів щодо використання і охорони землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. У демократичній, правовій, соціальній державі право власності та інші речові права на землю є тими соціальними цінностями, які органічно поєднуються з правом на життя особи, з її свободами і тому потребують об'єктивного вираження у законодавстві і правової регламентації та юридичного захисту їхнього здійснення. В соціальному вимірі права на землю необхідно розглядати також і як історичне суспільне

і державно-правове явище, в еволюції якого після проголошення незалежності України можна виокремити кілька етапів, кожний з яких характеризується своїми особливостями: від законодавчої заборони речових прав на землю до закріплення їх як системи прав, серед яких вирізняються права на чужі земельні ділянки.

Кардинальні зміни у галузі регулювання відносин з приводу землі, на підґрунті закріпленого у ст. 14 Конституції України права власності на землю, зумовили створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним з найбільш близьких за змістом до права власності на земельну ділянку є право користування чужою земельною ділянкою.

У підсумку можна констатувати, що з часів здобуття Україною незалежності виразно сформувалася потреба та створилися нові умови для відродження на оновленому методологічному підґрунті інституту речових прав на чуже майно. Так, у ЗК України, що набрав чинності з 1 січня 2002 року, було закріплене право земельного сервітуту. Це було надзвичайно важливим кроком, оскільки для розвитку ринку землі та нерухомості було необхідно виникнення нових правових форм забезпечення потреб осіб у користуванні земельними ресурсами, об'єктами нерухомості, ефективне та раціональне здійснення прав власника (користувача). Згодом Цивільний кодекс України (далі — ЦК України), який набрав чинності з 1 січня 2004 року, також включив низку положень щодо земельних сервітутів, у тому числі й ті, що не були передбачені ЗК України, що зумовлює доцільність висвітлення змісту і суті сервітутних відносин з позицій як земельного, так і цивільного права. Це має важливе значення, оскільки в чинному земельному законодавстві здійснення прав на чужі земельні ділянки хоча й закріплене, але не регламентоване достатньо повно стосовно забезпечення їх реалізації, підстав, умов, меж, способів набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, а також узгодження з нормами цивільного, містобудівного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Отже, слід констатувати, що в українській науці земельного, а також цивільного права здійснення прав на чужі земельні ділянки залишається недостатньо дослідженим, оскільки більшість вчених зосереджували увагу на розгляді проблем права власності на землю, права постійного користування землею, права оренди землі, права загального землекористування, права концесійного землекористування тощо, але не приділяли достатньої уваги науковому аналізу

здійснення прав на чужу земельну ділянку. Все вищезазначене зумовило необхідність звернення до цієї складної і актуальної проблеми на рівні окремого монографічного дослідження, яке пропонується увазі читачів.

Висловлюю щирю подяку рецензентам — доктору юридичних наук, професору, завідувачу кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені академіка В. З. Янчука Національного університету біоресурсів та природокористування України **Єрмоленку Володимиру Михайловичу**, доктору юридичних наук, професору, члену Вищої ради юстиції **Мірошниченку Анатолію Миколайовичу**, доктору юридичних наук, професору, професору кафедри цивільного права Київського національного університету ім. Тараса Шевченка, члену-кореспонденту НАПрН України **Дзері Олександрю Васильовичу**, а також професору, завідувачу кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» **Каракашу Іллі Івановичу**, де виконувалося це дослідження.

Окрема подяка моєму науковому консультанту — доктору юридичних наук, професору, професору кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка, члену-кореспонденту НАПрН України **Носіку Володимиру Васильовичу** за цінні поради і рекомендації, висловлені ним у процесі написання цієї роботи.

Доцент, кандидат юридичних наук,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
Т. Є. Харитонова

**ТЕОРЕТИЧНІ І ЗАКОНОДАВЧІ ОСНОВИ
ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
В УКРАЇНІ**

**1.1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ
НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В СИСТЕМІ ПРИВАТНОГО
І ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

Кожне дослідження передбачає низку взаємопов'язаних компонентів: 1) визначення об'єкта дослідження; 2) проблемність стану об'єкта дослідження; 3) слідування алгоритму дослідження об'єкта у його проблемному стані; 4) обґрунтованість результатів дослідження; 5) можливість, у кінцевому підсумку, використання результатів дослідження на практиці¹.

Отже, процес наукового дослідження передбачає здійснення низки послідовних операцій: постановку наукової проблеми, чітке формулювання проблеми, визначення предмета дослідження, встановлення ступеня дослідження цієї проблеми, пропозиції альтернативних шляхів її вирішення тощо. Сенсом та призначенням методології є пошук оптимальних шляхів, методів і засобів пізнання об'єкта з метою досягнення обґрунтованого та достовірного наукового результату.

При обранні методології дослідження була взята до уваги та обставина, що інститут прав на чужу земельну ділянку у своєму розвитку пройшов довгий шлях від формування його у римському праві до закріплення у сучасних правових системах, у тому числі в Україні. Це зумовило доцільність комплексного використання низки методологічних підходів дослідження питань, що охоплюються проблематикою цієї наукової розвідки.

При визначенні методологічного підґрунтя та засад регулювання відносин на чужу земельну ділянку у сучасному законодавстві України необхідно керуватися, насамперед, загальнонауковим діалектичним методом².

¹ Керимов Л. А. Методология права (предмет, функции, проблемы философии права) / Л. А. Керимов. — М. : Аванта +, 2000. — С. 93.

² Див.: Ивакин А. А. Диалектическая философия : моногр. / А. А. Ивакин. — Одеса : Юрид. літ., 2003. — С. 145—168.

Крім того, у процесі дослідження прав на чужу земельну ділянку доцільно використовувати й окремі наукові методи.

Так, завдяки використанню історико-правового методу право вивчається у його становленні та розвитку, у нерозривному зв'язку з умовами, що його породжують. Історичний аналіз права дозволяє виокремити у цілісному процесі його розвитку елементи повторюваності та незворотності¹, а відтак у контексті нашого дослідження зазначений метод може бути застосований з метою з'ясування умов виникнення та формування прав на чужу земельну ділянку, для характеристики становлення та розвитку цього інституту в праві України.

Системно-структурний метод дає можливість встановити сутність та правову природу прав на чужу земельну ділянку, завдяки тому, що він дозволяє дослідити причинно-наслідкові зв'язки між правовими явищами, між цілим та його частиною, зокрема, між правом власності та правом на чужу річ, між правом на чужу земельну ділянку в цілому та окремими повноваженнями такої особи, між набуттям, реалізацією, здійсненням та припиненням, між підставами та умовами здійснення права на чужу земельну ділянку тощо.

Використання порівняльно-правового методу зумовлене необхідністю встановлення загальних та відмінних рис правових конструкцій, він дозволяє також порівняти правові норми, які регулюють відносини щодо здійснення прав на чужу земельну ділянку у сучасному законодавстві України на різних етапах їхнього розвитку з відповідними положеннями законодавства зарубіжних країн.

Догматичний метод дає змогу визначити стан правового регулювання відносин, пов'язаних з виникненням та здійсненням прав на чужу земельну ділянку, характерні риси відповідного правового інституту, загальні властивості правових норм та специфіку окремих норм законодавства, що діють у цій галузі.

Таким чином, методологічним підґрунтям дослідження слугує загальнонауковий діалектичний спосіб вивчення правових явищ у сукупності із окремими науковими методами історико-правового, догматичного, системно-структурного та порівняльно-правового аналізу.

У сучасній філософії і теорії земельного права України права на землю розглядаються як важливі соціальні цінності, що об'єктивно

¹ Шевченко О. М. Історичний метод пізнання права (до методології пізнання) / О. М. Шевченко // Методологія приватного права : матер. наук.-теорет. конф. (Київ, 30 травня 2003 р.). — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С. 371.

відображенні у Конституції України та інших законах і мають здійснюватися відповідними суб'єктами в порядку, встановленому земельним, цивільним, аграрним, містобудівним, екологічним тощо законодавством на засадах додержання балансу суспільних і приватних інтересів у використанні і охороні землі з метою задоволення потреб та охоронюваних законом інтересів кожного і усіх.

У зв'язку із зазначеним є актуальним визначення та характеристика юридичного поняття «здійснення прав на чужі земельні ділянки», оскільки у теорії земельного права, як і права цивільного, юридична сутність згаданого поняття залишається недостатньо розкритою. До того ж воно нерідко ототожнюється з таким поняттям, як «реалізація права». Водночас у ст. 13 Конституції України вживається термін «здійснення прав власника на землю», а у ст. 14 Конституції використовуються поняття «набуття» і «реалізація» права власності на землю. В інших законодавчих актах також використовуються терміно-поняття, зміст і співвідношення яких точно не визначені, внаслідок чого у законотворчості і правозастосуванні виникають проблеми щодо визначення об'єктного і суб'єктного складу земельних правовідносин з використання землі шляхом здійснення права власності на землю, а також на чужі земельні ділянки, визначення підстав, умов, способів і механізму набуття і реалізації таких прав, їх захисту, охорони і раціонального використання земель тощо.

Для забезпечення максимально точного використання термінології, що стосується проблематики здійснення прав на чужу земельну ділянку, доцільно торкнутися етимології таких термінів, як «здійснювати», «реалізувати», «виконувати», «набувати», щоби далі на такому підґрунті визначити істотні ознаки цих понять як юридичних категорій, порівняти їх між собою і сформулювати поняття «здійснення прав на чужі земельні ділянки».

Слово «здійснювати» включає в себе два значення: 1) запроваджувати, втілювати у життя, робити що-небудь дійсним, реальним; 2) виконувати, робити і т. ін. що-небудь¹. Термін «реалізувати» тлумачиться у значенні здійснювати, робити реальним, втілювати що-небудь у життя². Водночас поняття «виконувати» означає здійснювати що-небудь, реалізувати завдання, наказ, задум і таке ін., проводити в життя³.

¹ Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К. : Ірпін'я : Перун, 2001. — С. 361.

² Там само. — С. 1018

³ Там само. — С. 97.

Слово «набувати» — означає ставати власником чого-небудь, діставати, здобувати що-небудь¹.

На підставі порівняння наведених філологічних тлумачень згаданих категорій у літературі зазначалося, що зміст поняття «здійснювати» охоплює терміни «реалізувати», «виконувати» і «набувати», оскільки вони означають завершену дію або ж процес, пов'язаний з матеріалізацією ідеї, задуму, правила, норми, наказу, закону тощо у дійсність. Водночас «виконувати» пов'язується з тим чи іншим зобов'язанням у процесі реалізації чого-небудь².

Така поліваріантність слововживання у цій галузі впливає і на бачення категорій «реалізація права» та «здійснення права».

Термін «реалізація» у загальній теорії права зазвичай вживається у значенні «реалізація норм права». Під останньою розуміють здійснення приписів, що містяться в них, у правомірній поведінці суб'єктів права. При цьому така реалізація, відбувається у формах: дотримання, виконання, використання, застосування норм права. Разом із тим можливе виокремлення таких форм реалізації норм права, як встановлення правового статусу, утримання від заборонених дій, здійснення прав і обов'язків, виникнення, зміна й припинення конкретних правовідносин, правозастосування. Іноді йдеться про рівні правореалізації: функціонування норм права у часі, в просторі і за колом осіб; всі форми впливу цих норм на суспільні відносини і на свідомість їх учасників; результати такого впливу; пов'язані з ним чинники, котрі приймають участь у переведенні правових приписів у правомірне поведіння; правосвідомість; правову культуру³.

Спираючись на таке розуміння реалізації права, можна погодитися з висновком, що у тривалій перспективі право постійно відтворюється, набуваючи вигляду висхідної спіралі, завдяки чому відбувається взаємодія зі взаємопроникненням процесів правотворчості та реалізації права⁴. У свою чергу, сутність правотворчості як елемента формування права вбачають в тому, що суб'єктивне право може існувати ще до прийняття закону і у таких випадках захищається судовими актами. Звідси випливає, що у процес становлення юридичних норм можуть бути

¹ Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К.: Ірпінь: Перун, 2001. — С. 550.

² Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 62.

³ Теорія права і держави: підручн. — Х.: Одиссей, 2007. — С. 314.

⁴ Харитонов Є. О. Рецепції приватного права: парадигма прогресу / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — Кіровоград.: Центрально-Українське видавництво, 1999. — С. 11, 21.

вкраплені елементи реалізації права і в такому випадку правотворчість включає не тільки встановлення, але й певною мірою здійснення суб'єктивного права¹. У якості класичного типу такої правотворчості називають римське право, де спочатку за особою визнавалося право звернутися до суду (претора) за захистом порушеного права, а потім у процесі юрисдикційної діяльності відбувалася реалізація права, з наступним закріпленням його в едиктах преторів. У контексті такого підходу римське право іменується «системою позовів», підкреслюючи цим, що загальні правила поведінки, правові норми в ньому формувалися на основі окремих життєвих казусів². Пізніше такий підхід був сприйнятий англо-американською правовою системою, для якої характерне переважання судового прецеденту над законодавством³.

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, що суб'єктивне право може бути «включене» у процес реалізації юридичних норм, що охоплює процес правотворчості, який триває в умовах, коли об'єктивне право вже почало здійснюватися.

Разом із тим реалізація суб'єктивного права може відбуватися на підґрунті існуючих юридичних прав і юридичних обов'язків. Виходячи з єдності об'єктивного і суб'єктивного права, можна дійти висновку, що реалізація суб'єктивного права полягає у правомірній поведінці учасників суспільних відносин, яка обов'язково має поєднуватися з волевиявленням суб'єкта стосовно набуття та реалізації прав на ті чи інші об'єкти. У таких випадках нерідко ведуть мову про «здійснення права».

В юриспруденції сформувалися певні наукові підходи до визначення поняття та сутності категорії «здійснення права». Зокрема, у працях Д. І. Мейера⁴, М. М. Агаркова⁵, В. В. Копейчикова⁶, О. С. Йоф-

¹ Шевчук О. М. Засоби державного примусу у правовій системі України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / О. М. Шевчук. — Х., 2003. — С. 105.

² Римське право. Інституції. — Х. : Одісей, 2000. — С.113. Про особливості і роль римського процесу див.: Салогубова Е. В. Римский гражданский процесс / Е. В. Салогубова. — М. : Городец, 1997. — 144 с.

³ Романов А. К. Правовая система Англии : учебн. пособ. / А. К. Романов. — М. : Дело, 2000. — 344 с.; Бернхем В. Вступ до права та правової системи США : [пер. з англ.]. — К. : Україна, 1999. — С. 68–77.

⁴ Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. — М. : Статут, 2000. — 831 с.

⁵ Агарков М. М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве / М. М. Агарков // Известия АН СССР. Отделение экономики и права. — 1946. — № 16. — С. 424–436.

⁶ Копейчиков В. В. Здійснення цивільних прав та виконання юридичних обов'язків : підручн. / ред. В. В. Копейчиков [7-ме вид., випр. та доповн.]. — К. : Юрінком Інтер, 2003. — 736 с.

фе¹, М. Й. Бару, В. О. Рясенцева, В. П. Грибанова², І. А. Бірюкова³, О. В. Дзери⁴, Н. С. Кузнецової⁵, В. М. Коссака⁶, І. В. Спасібо-Фатеевої⁷, Є. О. Харитонов та Н. О. Саніахметової⁸, О. В. Кохановської⁹, Ю. С. Червоного, В. І. Тертишнікова та Р. В. Тертишнікова¹⁰, В. Л. Яроцького¹¹, М. О. Стефанчука¹², Р. О. Стефанчука¹³, Н. В. Без-

¹ Иоффе О. С. Пределы осуществления субъективных гражданских прав / О. С. Иоффе, В. П. Грибанов // Советское государство и право. — 1964. — № 7. — С. 76–85.

² Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав // В. П. Грибанов Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. — М. : Статут, 2000. — С. 19–212.

³ Бірюков І. Інтерес і суб'єктивне цивільне право / І. Бірюков // Право України. — 2004. — № 8. — С. 18–21.

⁴ Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : моногр. / О. В. Дзера. — К. : Вентурі, 1996. — 272 с.

⁵ Кузнецова Н. С. Способи набуття і припинення права власності / Н. С. Кузнецова // Право власності в Україні : навчал. посібн. / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора ; за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — 816 с.; Кузнецова Н. С. Судова практика як складова підвищення ефективності правозастосування / Н. С. Кузнецова // Становлення господарської юрисдикції в Україні — 20 років досвіду : проблеми і перспективи : матер. наук.-практ. конф. (24–26 травня 2011 р., м. Одеса), 2011. — С. 213.

⁶ Коссака В. М. Здійснення і захист цивільних прав / В. М. Коссака // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової]. — К. : Юрінком Інтер. — 2002. — Кн. 1. — С. 206–218; Коссака В. М. Здійснення та захист цивільних прав / В. М. Коссака // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової]. — [2-ге вид., доп. і переробл.]. — К. : Юрінком Інтер. — Кн.1. — 2004. — 736 с.; Коссака В. Практика вирішення спорів, пов'язаних з реалізацією корпоративних прав (за матеріалами узагальнення практики Господарського суду м. Києва) / В. Коссака, О. Бачун // Право України. — 2003. — № 12. — С. 54–57.

⁷ Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб : колект. моногр. / [В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасібо-Фатеева, І. В. Жилінкова та ін.] ; за наук. ред. В. Л. Яроцького. — Х. : Юрайт, 2013. — С. 70.

⁸ Харитонов Е. О. Гражданское право : учебн. пособ. / [Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова]. — К. : А. С. К., 2001. — 832 с.; Харитонов Е. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. — К. : УМК ВО, 1990.

⁹ Кохановська О. Цивільно-правові аспекти реалізації індивідуальних прав і реалізації індивідуальних обов'язків / О. Кохановська // Право України. — 2005. — № 4. — С. 88–94.

¹⁰ Тертышников В. И. Формы защиты и осуществления субъективных прав граждан, иностранных граждан, лиц без гражданства и юридических лиц / В. И. Тертышников, Р. В. Тертышников. — Х. : Консум, 1999. — 176 с.

¹¹ Яроцький В. Л. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав // Цивільне право України : підручн. : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасібо-Фатеевої, Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — 480 с.

¹² Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. О. Стефанчук. — К., 2006. — 35 с.

¹³ Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : моногр. / Р. О. Стефанчук. — К. : КНТ, 2008. — 626 с.

смертної¹ та інших науковців досліджувались теоретичні основи здійснення цивільних прав, які можуть бути покладені в основу подальшого наукового пошуку набуття і реалізації (здійснення) речових прав на земельні ділянки в Україні.

При цьому слід взяти до уваги, що в одних нормах ЦК України йдеться про здійснення цивільних прав (ст. 12, 13), а в інших — про реалізацію прав. Відтак у цивілістичній літературі ці юридичні категорії використовуються по-різному при дослідженні юридичної сутності права власності та інших речових прав на майно та інші об'єкти. Зокрема, пропонується під здійсненням права розуміти діяльність уповноваженого суб'єкта, а під виконанням обов'язку — діяльність зобов'язаної сторони, яка спрямовується на практичну реалізацію змісту цивільних правовідносин. У першому випадку йдеться про дії у межах можливого, а у другому — у межах належного. Здійснення цивільного права характеризує діяльність, яка здійснюється з метою реалізації юридичних можливостей, що випливають з цього права, а виконання цивільного обов'язку — поведінку зобов'язаної особи, спрямовану на задоволення опосередкованих кореспондуючим суб'єктивним цивільним правом інтересів уповноваженої особи². Отже, під здійсненням суб'єктивного права розуміють реалізацію тих можливостей, які входять до його змісту.

Здійснення суб'єктивного права може відбуватися шляхом вчинення як фактичних, так і юридичних дій. При цьому характеристика здійснення цивільних прав ґрунтується на врахуванні наступних принципово важливих положень:

1) уповноважена особа здійснює своє право вільно, на власний розсуд, тобто сама вирішує, здійснювати чи не здійснювати право, що їй належить, визначаючи при цьому строк, порядок, характер дій, що вчиняються нею для здійснення права. Вона ж вирішує, чи відмовитися їй від цих прав;

2) деякі суб'єктивні цивільні права можуть одночасно бути і цивільними обов'язками. У таких випадках до уповноваженої (і водночас — зобов'язаної) особи може бути пред'явлена вимога про здійснення права (реалізації права — обов'язку)³;

¹ Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. — К., 2001. — 19 с.

² Цивільне право України. Загальна частина : підручн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. — [3-тє вид., перероб і допов.]. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — С. 161.

³ Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев. — [3-тє вид., перероб. і доп.]. — К. : Істина, 2011. — С. 203–204.

3) здійснення цивільного суб'єктивного права — це добровільне вчинення уповноваженою особою активних чи пасивних дій, спрямованих на використання можливостей, закладених у суб'єктивному праві, для задоволення потреб носія цього права¹;

4) здійснення цивільних прав є завершальним етапом правового регулювання, на якому абстрактна можливість (правоздатність) перетворюється спочатку в конкретну можливість (суб'єктивне право), а потім і в реальну дійсність (здійснення права)².

Здійснення таким чином розуміється як етап існування та динаміки суб'єктивного цивільного права, який створює реальну можливість фізичній особі за допомогою встановленого в законі механізму досягти тієї мети, того результату щодо задоволення власного інтересу, які визначаються при наданні їй даного права.

У підсумку можна погодитися з висновком, що поняття «здійснення суб'єктивного цивільного права» слід розуміти, як усі можливі види поведінки носія відповідного суб'єктивного цивільного права, спрямованих як на реалізацію окремих повноважень, що складають його зміст, так і на здійснення цього права в цілому, що може відбуватися у визначеній у законодавстві формі³. У наведеному визначенні терміно-поняття «реалізація» виглядає вужчим за «здійснення» і стосується лише окремих повноважень, а не права «у цілому». При такому підході під здійсненням розуміється реалізація тих можливостей, що надаються договором чи законом власнику суб'єктивного права⁴.

Здійснити суб'єктивне право для особи означає реально скористатися тією юридичною волею, що гарантована їй державою. Здійснення суб'єктивного права відбувається, як правило, шляхом вчинення тих дій, котрі охоплюються можливістю певної поведінки. Разом із тим здійснення суб'єктивного права може полягати також

¹ Горбась Д. В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. В. Горбась. — К., 2008. — С. 8. Див. також: Горбась Д. В. Визначення меж здійснення суб'єктивного цивільного права / Д. В. Горбась // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2006. — № 2. — С. 111–117; Горбась Д. Сутність здійснення суб'єктивного цивільного права / Д. В. Горбась // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 2. — С. 27–29.

² Максименко С. Т. Осуществление гражданских прав и исполнение обязанностей : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.712 / С. Т. Максименко. — Саратов, 1970. — С. 6–8.

³ Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : моногр. / Р. О. Стефанчук. — К. : КНТ, 2008. — С. 144–145.

⁴ Гражданское право : учебн. Ч. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — [3-те изд., перераб. и доп.]. — М. : ПРОСПЕКТ, 1998. — С. 262–263.

у «невчиненні» певних дій, тобто утриманні від певних дій у тих випадках, коли за цивільним законодавством допускається можливість диспозитивної поведінки особи у набутті чи реалізації права на використання землі чи іншого майна. Адже суб'єкт, виражаючи власну волю, може відмовитися від здійснення належного йому права, однак така відмова не тягне припинення цього права, за винятком випадків, передбачених законом.¹

У цивілістиці терміно-поняття «здійснення» і «реалізація» часом отожднюються². У зв'язку з цим варто зазначити, що коли ми ведемо мову про «здійснення» суб'єктивних прав, то маємо на увазі, передусім, певну сукупність фактичних дій, спрямовану на реалізацію зазначеного права. Натомість реалізація права передбачає перетворення абстрактної можливості у реальність. Отже реалізація суб'єктивного права — це перетворення абстрактної можливості (суб'єктивного права) у реальність за допомогою сукупності дій фактичного або юридичного характеру (здійснення) з метою задоволення інтересу. Звідси випливає, що за відсутності юридично визначеного суб'єктивного права власності особі неможливо здійснити дії по реалізації правомочностей такого права³.

Погоджуючись з таким розумінням здійснення цивільних прав, варто зазначити, що здійснення речових прав на земельні ділянки поєднується, передусім, з активною вольовою поведінкою особи, з її діяльністю, спрямованою на використання землі шляхом реалізації законодавчо забезпечених можливостей, які складають зміст речового права для задоволення потреб і охоронюваних законом інтересів учасників земельних правовідносин. Щоб перетворитися на реальність, суб'єктивне право має бути виражене в активній, цілеспрямованій діяльності особи, а це залежить від тих можливостей, котрі у своєму внутрішньому змісті вказують на вибір певних варіантів дій, які й дозволяють їх носію досягти відповідних цілей⁴.

¹ Цивільне право України. Загальна частина : підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. — [3-тє вид., перероб і допов.]. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — С. 163.

² Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. — [4-тє вид., перероб. і доп.] / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2011. — Т. 1. — С. 30.

³ Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : моногр. / О. В. Дзера. — К. : Вентурі, 1996. — С. 193–194.

⁴ Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. — Київ, 2001. — С. 25.

Здійснення кожного суб'єктивного права, рахуючи й права на чужі земельні ділянки, детерміноване матеріальними й іншими потребами та інтересами особи у використанні землі, задоволення яких спонукає учасників суспільних відносин до активних дій чи утримання від них. При цьому зв'язок інтересу як усвідомленої потреби і устремління до її задоволення із здійсненням суб'єктивного права полягає у тому, що інтерес є своєрідним «вмикачем» процесу реалізації суб'єктивного права¹.

Разом із тим здійснення суб'єктивних речових прав на землю потребує узгодження законом охоронюваних інтересів учасників земельних правовідносин, оскільки потреби та інтереси у використанні землі мають зазвичай суперечливий характер з огляду на цільове та функціональне призначення землі як просторового територіального базису для місць розселення людей та їх виробничої діяльності, як головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, як об'єкта природи, а також як об'єкта інвестиційного розвитку. Суперечливість потреб та інтересів у здійсненні суб'єктивних речових прав на землю обумовлені також публічно-приватним характером земельних правовідносин, які виникають, змінюються і припиняються у рамках різних форм власності на землю — приватної, колективної, державної, комунальної, спільної тощо. Виходячи з такої юридичної природи земельних правовідносин здійснення речових прав на землю перебуває в прямій залежності від форми власності на землю, від правового режиму земель різних категорій, а також інших чинників, які безпосередньо впливають на законодавче закріплення підстав, умов, способів, меж здійснення речових прав на земельні ділянки, забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у використанні землі. Відтак здійснення суб'єктивних речових прав на землю потребує розробки і прийняття таких правил і норм поведінки, які б забезпечували оптимальну взаємодію суперечливих за своєю суттю особистих і суспільних потреб та інтересів різних суб'єктів права у використанні землі як основного національного багатства².

Земля, будучи основним національним багатством, зумовлює особливості змісту права власності на неї, оскільки, незалежно від фор-

¹ Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — С. 19.

² Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 261.

ми власності та відповідного суб'єктного складу, завжди залишається об'єктом права власності Українського народу, який, делегуючи свої повноваження через визначені форми прямої та опосередкованої демократії, реалізує своє право власності для забезпечення загального блага, суспільного інтересу¹.

У зв'язку з цим варто зазначити, що здійснення речових прав на земельні ділянки не обмежується законодавчо закріпленими положеннями щодо можливої і допустимої поведінки уповноваженої особи діяти на власний розсуд.

Крім того, має передбачатися також належна (необхідна) поведінка особи, спрямована на виконання встановлених законом, передбачених договором чи судовим рішенням обов'язків у відносинах з власниками землі, органами державної влади і місцевого самоврядування, третіми особами щодо використання земельних ділянок, охорони земель, збереження довкілля, підвищення родючості ґрунтів тощо. З таких позицій здійснення речових прав на земельні ділянки можна розглядати крізь призму законодавчо забезпеченої міри обов'язкової поведінки суб'єктів земельних правовідносин, яка передбачає дію чи бездіяльність власника і користувача земельної ділянки щодо її використання відповідно до закону, договору чи рішення суду. Таке розуміння юридичної природи здійснення речових прав на землю дозволяє обґрунтувати забезпечення регулювання земельних відносин не лише нормами приватного права, а й нормами публічного права з метою узгодження приватних і суспільних потреб та інтересів при використанні землі.

При здійсненні речових прав на земельні ділянки правові рамки необхідної поведінки особи визначаються Конституцією України, ЗК України, ЦК України та іншими законами. У загальному вигляді вимоги до здійснення суб'єктивних прав закріплені у нормі ст. 68 Конституції України, відповідно до якої кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції України, не посягати на права, свободи, честь і гідність інших людей.

Більш конкретно ці положення викладені у галузевих кодексах та інших законодавчих актах. Так, згідно зі ст. 13 ЦК України при здійсненні прав і виконанні обов'язків особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоду до-

¹ Костяшкін І. О. До питання змісту соціальної функції права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Університетські наукові записки. — 2012. — № 1 (41). — С. 490.

вкілью, а також зловживання правом в інших формах, додержуватися моральних засад суспільства.

Відтворені у ЦК України конституційні положення щодо здійснення суб'єктивних прав доповнені вимогою додержуватись принципів суспільної моралі, яка має декларативний характер і не розкривається у нормах цивільного, земельного та ін. законодавства. Разом із тим деякі положення ЦК стосовно додержання правил співжиття або ж у ЗК щодо додержання правил добросусідства можна було б тлумачити крізь призму додержання моральних засад суспільства для визначення належної чи неналежної поведінки особи у земельних чи цивільних правовідносинах. Враховуючи функціональне призначення землі у природі, суспільстві, економіці, можна зробити висновок, що речові права на земельні ділянки мають здійснюватись у визначених законом межах з метою забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів у використанні землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. У зв'язку з цим, досліджуючи проблеми здійснення права власності на землю Українського народу, В. В. Носік зазначає, що, починаючи з часів римського права й до сьогодення, проблеми, пов'язані з визначенням меж здійснення права власності на землю, були і залишаються актуальними для громадян, держави і суспільства, оскільки основною причиною їх постійного існування є об'єктивна необхідність у використанні землі та її природних ресурсів для задоволення життєвих потреб і суперечливих приватних, державних, громадських і суспільних інтересів¹.

З таким твердженням не можна не погодитись: не викликає сумнівів положення, що право власності становить основу інших речових прав, а їхнє здійснення залежить від того, наскільки повно у національному законодавстві виражені і законодавчо закріплені основні свободи, обов'язки, обмеження суб'єктивних прав особи і громадянина відповідно до міжнародно-правових актів, вимог законодавства Європейського Союзу.

У Конституції України встановлені засади визначення меж здійснення права власності на землю Українського народу (ст. 13), здійснення суб'єктивного права власності на землю виключно відповідно до закону, гарантування і захисту права власності на землю (ст. 41). Загальні законодавчі вимоги щодо здійснення суб'єктивних речових прав

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 323.

у певних межах закріплені у ст. 13 та інших ЦК України. Разом із тим у ЗК України межі здійснення суб'єктивних прав на земельні ділянки визначаються із врахуванням обмежень таких прав, додержанням правил добросусідства, здійсненням права земельного сервітуту тощо. При цьому в земельному законодавстві і теорії земельного права не розкривається юридична сутність меж здійснення прав на земельні ділянки.

У цивілістиці «межі здійснення суб'єктивних цивільних прав» визначають як передбачені актами цивільного законодавства чи правомочиним способом, якими уповноважена особа може набути ті можливості, що містяться в юридичному закріпленні цих прав¹. Норма закону, як правило, не визначає кожен раз окремо межі здійснення прав учасників, що впливають з певних правовідносин. Вона встановлює деякі загальні положення, загальні вимоги, яким мають відповідати реалізація суб'єктивних прав і виконання відповідних обов'язків. Особа, яка має суб'єктивне право, у процесі його реалізації повинна підкорятися вимогам закону, що встановлює певні межі, у яких право тільки й може здійснюватися.

Отже, кожне суб'єктивне право має межі, що є його невід'ємною властивістю. Межі суб'єктивного права — це передбачені законом рамки, що визначають міру можливої поведінки уповноваженої особи у правовому відношенні. Порушення встановлених меж здійснення права є недозволеною дією і тягне відмову в захисті суб'єктивного права.

Крім того, здійснення та реалізація суб'єктивних прав не повинні виходити за межі їхнього призначення. Під призначенням права розуміється та мета, заради досягнення якої суб'єктивне право надається учасникам цивільних правовідносин². Найчастіше призначення суб'єктивних прав визначається у нормах, встановлених законодавством. Якщо в нормі, що фіксує зміст конкретного суб'єктивного права, визначено його призначення, то при оцінці поведінки уповноваженої особи необхідно керуватися положеннями цієї норми. Коли ж призначення права не зазначається в конкретній нормі, то слід керуватися загальними правилами ст. 68 Конституції України, ст. 13 ЦК України та інших загальних норм.

Межі здійснення суб'єктивних прав установлюються різними способами, а їхнє дотримання забезпечується можливістю державного

¹ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. О. Стефанчук. — К., 2006. — С. 5.

² Братусь С. Н. Про межі здійснення цивільних прав / С. Н. Братусь // Правознавство. — 1967. — № 3. — С. 79.

примусу. Межею здійснення прав може бути закінчення строку, умова (скасувальна чи відкладальна), способи здійснення права тощо.

У кожному разі державні органи, насамперед, суди мають виходити з положення про неприпустимість зловживання правом (шикани), під яким мається на увазі реалізація суб'єктами права наданих їм можливостей недозволеними засобами, а також використання недозволених законом засобів його захисту¹.

За своєю сутністю зловживання правом є правопорушенням (хоча у літературі висловлювалась і інша точка зору²), тому, як і кожне інше правопорушення, тягне застосування до порушників передбачених законом санкцій. Так, ст. 13 ЦК України передбачає, що суд може зобов'язати фізичну особу припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом.

До сказаного слід додати, що межі здійснення суб'єктивного права можуть у зобов'язаннях у більшості випадків визначатися угодою сторін³, що випливає з принципу диспозитивності, властивого цивільному праву⁴. Навіть якщо встановлює або санкціонує встановлені угодами суб'єктивні права держава, то здійснюються вони у кожному разі самими уповноваженими особами. У зв'язку з цим постає проблема встановлення ступеня «обов'язковості» реалізації права, тобто з'ясування того, чи є реалізація суб'єктивного права, фактично, обов'язком уповноваженої особи.

З цього приводу у радянському правознавстві свого часу була висловлена точка зору, згідно з якою не можна виходити з того, що суб'єктивне право — це можливість поведінки в інтересах самого суб'єкта права, а обов'язок — необхідність поведінки в інтересах інших осіб чи суспільства⁵. При цьому підкреслювалося, що і пра-

¹ Шевчук О. М. Засоби державного примусу у правовій системі України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / О. М. Шевчук. — Х., 2003. — С. 165.

² Янев Я. Г. Правила социалистического общежития (их функции при применении правовых норм) / Я. Г. Янев ; пер. с болг. В. М. Сафронова ; под ред. Ц. А. Ямпольской. — М. : Прогресс, 1980. — С. 181–182; Малиновский А. А. Злоупотребление правом / А. А. Малиновский. — М. : МЗ Пресс, 2002. — С. 20.

³ Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав // В. П. Грибанов Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. — М. : Статут, 2000. — С. 20–41.

⁴ Красавчиков О. А. Диспозитивность в гражданско-правовом регулировании / О. А. Красавчиков // Советское государство и право. — 1970. — № 1. — С. 42.

⁵ Див., наприклад: Наритс Р. Х. Единство прав, свобод и обязанностей граждан в развитии социалистическом обществе / Р. Х. Наритс // XXVI съезд КПСС и вопросы государства и права. — М.: Политиздат, 1982. — С. 4.

ва, і обов'язки виражають суспільні і особисті інтереси, їх поєднання. Тому було б помилковим вважати, що використання наданих прав — це сфера виключно особистого інтересу¹. Вільний розвиток кожного громадянина є умовою вільного розвитку всіх громадян. Тому суб'єктивне право не є абсолютною і необмеженою можливістю поведінки. Людина живе в суспільстві, і свобода її особистості не повинна завдавати шкоди свободі інших осіб і суспільству в цілому². Тим більше що з метою утвердження в суспільстві належної поведінки суб'єктів, держава має забезпечувати регулювання суспільних відносин, пов'язаних із здійсненням речових прав на землю, шляхом реалізації належних органам державної влади і місцевого самоврядування функцій і повноважень у сфері земельних відносин, не допускаючи при цьому незаконного втручання у допустимі законом межі реалізації речових прав на чужі земельні ділянки.

Сказаним зумовлюється необхідність встановлення у законодавстві вимог щодо належної реалізації суб'єктивних речових прав, які б формували принципи здійснення прав на землю, а також виконання обов'язків щодо використання і охорони землі. При цьому під поняттям «принципи здійснення та реалізації суб'єктивних прав» розуміються основні, найбільш загальні керівні положення (засади), що визначають первинні універсальні вимоги до поведінки, вчинюваної особами — володільцями відповідних суб'єктивних цивільних прав, яка спрямована на здійснення вказаних прав та в силу їх законодавчого закріплення має загальнообов'язковий характер³.

Принципи набуття і реалізації суб'єктивних прав діють на різних рівнях правових зв'язків у суспільстві і забезпечуються можливістю державного примусу. Виходячи з цього, закріплені у земельному законодавстві такі принципи регулювання земельних відносин, як використання землі за основним цільовим призначенням, пріоритетності використання земель сільськогосподарського призначення, використання земель житлової і громадської забудови та інших несільськогосподарських земель відповідно до містобудівної документації, додержання екологічних вимог у використанні землі тощо, повністю охоплюють сферу здійснення речових прав на земельні ділянки і тому

¹ Государство и права развитого социализма в СССР. — Л., 1977. — С. 125.

² Реализация прав граждан в условиях развитого социализма. — М. : Политиздат, 1983. — С. 33.

³ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав / М. О. Стефанчук : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. — К., 2006. — С. 36.

порушення цих та інших принципів тягне за собою юридичну відповідальність.

На рівні правових зв'язків між громадянином і державою принципи здійснення прав і виконання обов'язків мають загальний характер, вони адресовані громадянам, державним і громадським організаціям, службовим особам і закріплені у Конституції держави. Такі принципи дістають конституційне закріплення у вигляді універсальних правил і звернені як до громадян, так і до державних органів, організацій, службових осіб.

Підсумовуючи проведене дослідження категорії «здійснення прав», погоджуємося з точкою зору В. В. Носіка, згідно з якою здійснення права власності на землю Українського народу передбачає, передусім, набуття відповідним суб'єктом правового титулу власника землі, оскільки без такого юридичного факту не можуть бути реалізовані правомочності суб'єкта права власності на землю¹. Зазначене повною мірою стосується і категорії прав на чужі земельні ділянки.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що термін «здійснення» прав є узагальнюючим і містить у собі такі поняття, як «набуття» та «реалізація».

Крім того, говорячи про методологічні засади дослідження прав на чужу земельну ділянку як категорію саме земельного права, слід зазначити, що земельне право за своїм характером, в силу великого суспільного значення землі, поєднує у собі елементи як приватного, так і публічного права. Тому й розгляд прав на чужі земельні ділянки можливий лише під кутом зору як приватного, так і публічного права.

Отже необхідно визначитись стосовно того, що мається на увазі в юриспруденції під цими категоріями.

Торкаючись питання визначення та характеристики приватного і публічного права, передусім варто зазначити, що одним з найбільш дискусійних питань тут є встановлення критеріїв їхнього розмежування². Традиційно при пошуку таких критеріїв звертаються до класичних у цій галузі праць відомого римського юриста Ульпіана і видатного німецького правознавця Рудольфа фон Єринга (Єринга) та

¹ Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 63.

² Харитонов О. І. Методологічні питання розмежування приватного та публічного права / О. І. Харитонов // Методологія приватного права : зб. наук. праць (Київ, 30 травня 2003 р.). — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С.86–93.

їхніх послідовників. Так, Ульпіан критерієм розрізнення приватного та публічного права вважав врахування того, чиєї користі — держави чи приватних осіб — воно стосується (*Publicum jus est, quod ad statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem: sunt enim quaedam publice utilia, quaedam privatum*)¹.

У другій половині XIX ст. Рудольф фон Єринг обґрунтовує обрання таким критерієм поняття «інтерес», захист якого є метою права. Різниця між приватним та публічним правом, на його думку, виявляється, передусім, як різниця в інтересах, що їх захищає перше та друге: приватне право захищає приватні інтереси окремих осіб, публічне право — інтереси держави, загальні, суспільні інтереси².

Пізніше названі критерії були доповнені, розширені та синтезовані у достатньо струнку систему уявлень про приватне та публічне право

Зокрема, приватне право розглядається як результат тривалого історичного розвитку³, сфера права, характерними рисами якого є рівність учасників відповідних відносин, їхня ініціативність при встановленні правовідносин, вільний розсуд при обранні правил поведінки, прямо не заборонених законодавством, позовний порядок захисту інтересів його суб'єктів у суді⁴. Значною мірою ці риси визначаються сутністю приватного права, як такої частини об'єктивного права, де через відповідні інститути втілюється у зовнішніх відносинах природне «право свободи»⁵. У сучасній цивілістиці пропонується розширений перелік ознак приватного права, до яких відносять те, що воно: ґрунтується на визнанні людини вищою цінністю; регулює відносини між приватними особами; ставить на чільне місце приватний інтерес; акцентує увагу на економічній свободі та рівності товаровиробників; забезпечує захист прав власників (у тому числі від сваволі держави); створює правові можливості вільного волевиявлення

¹ Дигести Юстиніана / [пер. с лат.] ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2002. — Т.1. — С. 82.

² Иеринг Р. Интерес и право // Ф. Иеринг Р. Избранные труды : в 2 т. Т. I. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2006. — С. 437–594.

³ Харитонов Е. О. История частного (гражданского) права Европы / Е. О. Харитонов. — Одеса, 1998. — Ч. 1. — С. 3–4.

⁴ Харитонов Е. О. Приватне право як концепт: постановка питання / Е. О. Харитонов, О. І. Харитонova // Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. — 2014. — № 1. — С. 68–77.

⁵ Алексеев С. С. Самое святое, что есть у Бога на земле. Иммануил Кант и проблемы права в современную эпоху / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 1998. — 416 с.

суб'єктів при реалізації їхніх прав; припускає широке використання договірної форми регулювання цивільних відносин; містить норми, які забезпечують судовий захист суб'єктивних прав; характеризується переважанням диспозитивних норм¹.

Натомість для публічного права є характерними такі риси: воно існує у правовій сфері, яка стосується публічних, державних інтересів; у цій сфері відбувається формування та використання владних відносин, у яких норми приймаються і реалізуються за принципом «команда — виконання»; відповідні відносини регулюються за допомогою імперативного методу²; часто імперативний метод проявляється у забороні певних дій за допомогою видання обмежувальних норм; обов'язкові рішення приймаються незалежно від згоди сторони, якій вони адресовані; владні суб'єкти публічного права мають право діяти лише у встановлених межах повноважень; сфері публічного права властиве застосування державного примусу як засобу впливу на учасників відповідних відносин³.

У радянському земельному праві тривалий час переважали норми імперативного характеру, що, власне, і визначало його сутність.

Однак у сучасних умовах відбувається зміна суті й характеру земельних, природоресурсних та екологічних, майнових, господарських суспільних відносин, які поступово перетворилися з виключно публічних на приватно-публічні, що зумовлює необхідність розробки адекватного механізму їх правового регулювання з використанням елементів, принципів, методів приватного права відповідно до Конституції України⁴.

У підсумку зараз багатьом правовим нормам, що регулюють земельні відносини, земельному праву, як галузі, притаманні як диспозитивний, так і імперативний метод регулювання суспільних відносин⁵.

Можна погодитися з думкою В. В. Носіка, що реформування земельних відносин, запровадження приватної та інших форм влас-

¹ Харитонов Є. О. Приватне право як концепт: пошук парадигми : моногр. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — Одеса : Фенікс, 2014. — С. 107.

² Тихомиров Ю. А. Публичное право : учебн. / Ю. А. Тихомиров. — М. : БЕК, 1995. — С. 49–50.

³ Харитонов Є. О. Приватне право як концепт: пошук парадигми : моногр. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — Одеса : Фенікс, 2014. — С. 105–106.

⁴ Лекція професора В. Носіка : вступ до курсу «Земельне право України» / В. Носік // Право України. — 2012. — № 7. — С. 89.

⁵ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 11.

ності на землю зумовлює поступову трансформацію радянських земельних, аграрних, природоресурсних і екологічних правовідносин, які за своєю юридичною природою мали виключно публічний характер, у самостійний вид земельних, природоресурсних і екологічних відносин приватно-публічного характеру, що об'єктивно зумовлює необхідність у перегляді традиційних і стереотипних доктринальних ідей, поглядів, концепцій на проблеми співвідношення і взаємодії цивільного, земельного, аграрного, природоресурсного та екологічного законодавства. Саме крізь призму співвідношення та взаємодії публічних і приватних інтересів та потреб у проведенні земельної реформи здійснення прав на землю, забезпечення раціонального використання та охорони землі як об'єкта права власності й основного національного багатства Українського народу необхідно розкривати сучасну юридичну природу земельного права та визначати його роль і місце у національній правовій системі серед таких її галузей, як конституційне, адміністративне, цивільне, аграрне, природоресурсне, екологічне, господарське, фінансове, містобудівне, міжнародне, кримінальне та інші галузі права¹.

Таким чином, в сучасних умовах одним із ефективних кроків удосконалення законодавства є оптимізація приватноправових і публічно-правових засад у встановленні механізму правового регулювання².

Імперативний метод в земельному праві застосовується у сфері управління земельним фондом країни, а саме: визначення порядку реалізації функцій державного управління; ведення державного земельного кадастру; забезпечення моніторингу за станом земель; здійснення землевпорядкування; визначення порядку проведення земельних аукціонів; встановлення обмеження використання земель за цільовим призначенням тощо³. В імперативному порядку, тобто на засадах, притаманних публічному праву, вирішуються питання щодо обов'язків прав власників земельних ділянок та землекористувачів щодо використання землі, встановлюється вичерпний перелік земель комунальної і державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність; розмір ділянок, що можуть безоплатно передаватися

¹ Лекція професора В. Носіка : вступ до курсу «Земельне право України» / В. Носік // Право України. — 2012. — № 7. — С. 89–90.

² Єрмоленко В. М. Теоретичні проблеми аграрних майнових правовідносин : моногр. / В. М. Єрмоленко. — К., 2008. — С. 134.

³ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 12.

у приватну власність із земель державної або комунальної власності з метою ведення особистого селянського господарства тощо.

Диспозитивний метод застосовується у сфері регулювання взаємин власників земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній. Власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою.

Існує у науці земельного права і точка зору, згідно з якою публічно-правову та приватноправову основу земельних відносин визначають не диспозитивний та імперативний методи відповідно, а спеціальні способи забезпечення публічних або приватних земельних інтересів¹.

До таких спеціальних способів регулювання відносин забезпечення публічних інтересів у земельному праві належать, зокрема, заборони і приписи, публічно-правові обмеження господарської діяльності, суб'єктного складу землевласників, територіальні і функціональні обмеження, встановлення охоронних зон тощо.

Не заперечуючи можливість існування зазначеної точки зору, зазначимо, що і заборони, і обмеження є, на нашу думку, елементами методу правового регулювання, притаманного, насамперед, публічному праву.

Як зауважує П. Ф. Кулинич, особливість співвідношення публічно-правових і приватноправових норм у земельному праві України полягає в тому, що такі норми не розділені у земельному законодавстві секторально, коли одна група земельних правовідносин складається на основі публічно-правових, а інша — на основі приватноправових норм. Більшість земельних правовідносин виникає або на основі публічно-правових приписів (наприклад, правовідносини публічного управління землями), або ж на основі як публічно-правових, так і приватноправових приписів, які діють одночасно².

Дуже важливим є при цьому встановлення балансу публічно-правових і приватноправових норм у земельному праві, оскільки переважання норм чи методів, насамперед, публічно-правових має своїм наслідком створення штучних перешкод фізичним та юридичним особам у задоволенні їх земельних потреб чи інтересів. Прикладами такого дисбалансу можуть бути законодавчо закріплена процеду-

¹ Семчик В. Пріоритет публічно-правових інтересів у земельному законодавстві України / В. Семчик, В. Сидор // Право України. — 2012. — № 7. — С. 59.

² Кулинич П. Ф. Актуальні проблеми розвитку земельного права України на початку XXI століття / П. Ф. Кулинич // Науковий вісник Нац. ун-ту біоресурсів і природокористування. Серія «Право». — 2010. — Вип. 156. — С. 155.

ра зміни цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності, ускладнений порядок набуття та оформлення права орендного землекористування, наслідком чого є фактичне перетворення вказаного права із зобов'язального у речове тощо¹.

Приклад реалізації приватних інтересів без врегулювання інтересів публічних (вироснування монокультури, як правило, експортно орієнтованої, що призводить до руйнації сівозмін, деградації ґрунтів тощо) наводить М. В. Шульга, характеризуючи таку ситуацію, як дисбаланс приватноправових та публічно-правових засад у регулюванні земельних відносин². Не менш яскравим є приклад дефектів правового регулювання земельних відносин з погляду дисбалансу приватних і публічних інтересів, згадуваний Т. О. Коваленко. Йдеться про ситуацію, пов'язану з декриміналізацією у прийнятому в 2001 році Кримінальному кодексі України (далі — КК України) самовільного зайняття земельної ділянки, після чого набули масового характеру самовільне захоплення земельних ділянок, самовільне зайняття та забудова земельних ділянок зі складу особливо цінних категорій земель, поява схем «легального» набуття права власності на землю шляхом самовільного зайняття та забудови земельної ділянки з наступним «узаконенням». Такий розвиток подій зумовив необхідність відновлення у КК України кримінальної відповідальності за зазначені діяння³.

Викладене вище дає підстави для висновку, що необґрунтоване (передчасне) з позицій існуючого стану розвитку суспільних земельних відносин, економічної, політичної, соціальної ситуації в країні домінування приватноправових норм і засад призводить до порушення правового режиму землі як основного національного багатства, неврахування земельних інтересів суспільства тощо.

Потребує також вирішення проблема різновекторності економічних, політичних, екологічних, соціальних потреб та інтересів приватних і публічних суб'єктів у сфері земельних відносин. Як правило, екологічні інтереси відступають, не витримують конкуренції з економічними, які забезпечують зростання виробництва та споживан-

¹ Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : моногр. / Т. О. Коваленко. — К. : Юрінком Інтер, 2013. — С. 141.

² Шульга М. В. Приватноправові засади в земельному праві / М. В. Шульга // Актуальні питання публічного та приватного права : тези доп. III Міжнар.наук.-практ.конф. (3 жовтня 2012 р.) / за ред. В. М. Огаренка та ін. — Запоріжжя : КПУ, 2012. — С. 152—153.

³ Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : моногр. / Т. О. Коваленко. — К. : Юрінком Інтер, 2013. — С. 141.

ня, та соціальними, увага до яких не може не підтримуватися суспільством¹.

Зазначене повною мірою стосується регулювання земельних відносин щодо прав на чужі земельні ділянки, у процесі здійснення яких вони зазнають впливу норм приватного і публічного права. При цьому захист суспільного інтересу, який полягає, насамперед, у збереженні і охороні, раціональному і цільовому використанні національного багатства — землі, є у даному випадку визначальним, пріоритетним².

1.2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОБЛЕМ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ДОКТРИНІ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Як зазначає А. Гетьман, сучасний розвиток науки земельного права є досить складним і багатовекторним явищем сьогодення нашої держави. Численна низка дисертаційних та монографічних досліджень, які активно готуються та видаються вченими харківської, київської, одеської, львівської, донецької та інших шкіл земельного права після прийняття ЗК 2001 р., є свідченням потужного наукового потенціалу, що сформувався в нашій державі. У полі зору дослідників перебувають питання права власності та користування (в тому числі на умовах оренди) земельними ділянками, обмеження та обтяження земельних прав, створення дієвого правового механізму контролю за масштабами концентрації земельної власності в окремих суб'єктах (латифундизм), інститутів припинення прав на землю, гарантій землевласників та землекористувачів, забезпечення екологічної безпеки у процесі господарської діяльності та експлуатації земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення³.

Проблема визначення поняття та характеристики категорії прав на чужу земельну ділянку є в цьому контексті досить складною як з

¹ Малишева Н. Екологічне право: вектори розвитку в XXI сторіччі / Н. Малишева // Право України. — 2011. — № 2. — С. 116.

² Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 118–119, 124–127, 143; Афанасієв Р. Щодо публічного аспекту права власності на природні ресурси / Р. Афанасієв // Підприємництво, господарство і право. — 2007. — № 9. — С. 128–132.

³ Гетьман А. Методологічні аспекти розвитку науки про земельне право / А. Гетьман // Право України. — 2009. — № 9. — С. 15.

точки зору загальної теорії права, так і з погляду земельного та цивільного права.

То ж є природним, що на всіх етапах розвитку юридичної науки цим питанням приділялася значна увага, як у контексті дослідження загальних проблем визначення поняття та встановлення сутності прав на чужі речі, зокрема, на чужу земельну ділянку, так і у тих наукових розвідках, спеціальним предметом яких були власне окремі види таких прав, як правова категорія, співвідношення останніх з іншими речовими правами на чуже майно.

Тому, визначаючись з широтою охоплення науковим аналізом дослідів у зазначеній сфері, слід виходити з того, що об'єктом такого аналізу має бути кілька блоків (груп) наукових досліджень.

Перший блок має охоплювати наукові праці, присвячені встановленню сутності категорії прав на чужі речі та їх видів.

Другий блок, очевидно, має включати ті наукові праці, у яких йдеться про дослідження сутності та видів прав на чужу земельну ділянку, відмінність інституту прав на чужу земельну ділянку від інституту права власності та права користування земельною ділянкою.

І, нарешті, третій блок складають наукові розвідки, спеціальним предметом яких були окремі види прав на чужу земельну ділянку як правова категорія, співвідношення між ними, засади набуття та реалізації зазначених прав.

Враховуючи ту обставину, що сучасна вітчизняна правова наука значною мірою ґрунтується на традиціях радянської юриспруденції, котра, у свою чергу, значною мірою запозичила низку положень правової доктрини Російської імперії, тут мають бути враховані також і здобутки науковців тих часів. Таким чином, огляд літератури і оцінка стану дослідження відповідної проблематики має здійснюватися як «по горизонталі», так і «по вертикалі», з врахуванням генезису даного правового явища, від початку його формування і до розуміння правознавцями сьогодення. Тому дослідження формування інституту прав на чужу земельну ділянку слід здійснювати з врахуванням історичного методу, при якому правовий розвиток постає як послідовний процес односпрямованих дій, що у контексті даного монографічного дослідження є вкрай важливим.

Аналізуючи під таким кутом зору погляди правознавців стосовно визначення походження, поняття та сутності прав на чужі речі взагалі, можна зробити висновок, що найбільший розвиток ці дослідження отримали у контексті наукових розвідок ро-

маністів. Зокрема, права на чужі речі у контексті розгляду загальних тенденцій розвитку римського права були предметом дослідження у працях Ю. Барона¹, Б. Віндшейда², Г. Дербурга³, Г. Ф. Дормидонтова⁴, Д. Д. Гримма⁵, Р. Зом,⁶ М. І. Нерсесова⁷, К. Сальковського⁸, К. Ф. Чиларжа⁹, Г. Пухти¹⁰, Й. О. Покровського¹¹, В. М. Хвостова¹², О. С. Йоффе та В. А. Мусіна¹³, Д. В. Дождєва¹⁴, А. І. Косарева¹⁵, І. Б. Новицького та І. С. Перетерського¹⁶, З. М. Черниловського¹⁷, О. А. Підпригора¹⁸, Є. О. Харито-

¹ Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. 3. Кн. IV: Обязательственное право / Ю. Барон. — СПб.: Тип. Ю. Н. Эрлих, 1909. — 380 с.

² Виндшейд Б. Учебник пандектного права. Общая часть / Б. Виндшейд. — СПб.: Издание А. Гиероглифова и И. Никифорова, 1874.; Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву / Б. Виндшейд. — СПб., 1874. — 263 с.

³ Дербург Г. Пандекты. Обязательственное право / Г. Дербург. — М.: Тип. М. М. Стасюлевича, 1900. — 378 с.

⁴ Дормидонтов Г. Ф. Система римского права: Обязательственное право / Г. Ф. Дормидонтов. — Казань, 1912. — 184 с.

⁵ Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права: пособ. для слушателей. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1909.

⁶ Зом Р. Институции римского права. Ч. 2. Система. Вып. 1 / Р. Зом. — Сергиев-Посад, 1916. — 534 с.

⁷ Нерсесов Н. И. Римское вещное право / Н. И. Нерсесов. — М., 1896. — 386 с.

⁸ Сальковский К. Институции. Основы системы и истории римского гражданского права / К. Сальковский. — Киев, 1910. — 259 с.

⁹ Чиларж К. Ф. Учебник институций римского прав / К. Ф. Чиларж. — М.: Печатня А. И. Снегиревой, 1901.

¹⁰ Пухта Г. Курс римского гражданского права / Г. Пухан; [пер. с нем.]. — М.: Ф. Н. Плевако, 1874.; Puchta G. Cursus der Institutionen. Bd. 1–2. — Leipzig, 1855.

¹¹ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — М.: Статут, 1998.

¹² Хвостов В. М. История римского права. Пособие к лекциям. Пятое издание (исправленное и дополненное) / В. М. Хвостов. — Москва: Издание Т-ва И. Д. Сытина, 1910.

¹³ Йоффе О. С. Основы римского частного права / О. С. Йоффе, В. А. Мусин. — Л.: Издательство Ленинградского ун-та, 1974. — 156 с.

¹⁴ Дождев Д. В. Римское частное право / Д. В. Дождев. — М.: Юрид. лит., 1996.; Дождев Д. В. Римское частное право: учебн. для вузов / под ред. проф. В. С. Нерсесянца. — [2-е изд., изм. и доп.]. — М.: НОРМА, 2006. — 784 с.

¹⁵ Косарев А. И. Римское частное право: учебн. для вузов / А. И. Косарев. — М.: Закон и право, 1998. — 254 с.

¹⁶ Римское частное право: учебн. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М.: Юриспруденция, 2005.

¹⁷ Черниловский З. М. Римское частное право / З. М. Черниловский. — М.: Новый Юрист, 1997.

¹⁸ Підпригора О. А. Основы римського приватного права / О. А. Підпригора. — К.: Вища школа, 1995.

нова¹, І. Пухана та М. Поленак-Акимовської², Ч. Санфіліппо³, Дж. Франчозі⁴, Г. Гарідо⁵ та ін. Ці праці мають бути враховані з метою формування уявлення про чинники появи аналізованого інституту, його сутність та особливості на різних етапах існування римського права. До того ж корисним є те, що більшість авторів використовують і аналізують матеріали першоджерел.

Дослідниками відповідної проблематики історіографію досліджень у контексті обмежень та обтяжень прав на землю запропоновано поділити на такі види: а) дослідження обмежень та обтяжень прав за першоджерелами римського права; б) дослідження зародження та подальшого розвитку обмежень та обтяжень прав на землю в посібниках з історії римського права; в) аналіз видів обмежень та обтяжень прав на землю в літературі з римського права⁶.

Не заперечуючи загалом про можливість такого поділу, зазначимо все-таки, що критерій останнього в даному випадку виглядає не дуже чітким. До того ж неясно, чим дослідження з римського права відрізняються від досліджень за першоджерелами римського права. Якщо ж маються на увазі самі першоджерела, то чи можна їх віднести до «досліджень»?

На нашу думку, відповідні дослідження з римського права можна було б поділити на ті, що відбуваються у контексті дослідження історії римського права, і ті, що стосуються догми римського права. На цьому і зупинимось при аналізі відповідної наукової літератури.

Й. О. Покровський, досліджуючи історію римського права, звертається до чинників появи прав на чужі речі, найпершим з них за появою вважаючи сервітути, а саме предіальні сервітути (дорожні, водні), до яких згодом приєднуються сільські, а потім і міські сервітути. Саме вони, на його думку, поклали початок класичної теорії серві-

¹ Харитонов Е. О. История частного (гражданского) права Европы / Е. О. Харитонов. — Одеса, 1998. — Ч. 1.; Харитонов Е. О. Основы римского частного права / Е. О. Харитонов. — Ростов н/Д : Феникс, 1999. — 416 с.

² Пухан И. Римское право / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская. — М. : Зерцало, 1999.

³ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебн. / под ред. Д. В. Дождева. — М. : БЕК, 2000. — 400 с.

⁴ Франчозі Дж. Институционный купс римского права / отв. ред. Л. Л. Кофанов ; [пер. с итал.]. — М. : Статут, 2004. — 428 с.

⁵ Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв.ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — 812 с.

⁶ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України : моногр. / Д. В. Бусуйок. — К. : Юрид. думка, 2006. — С. 7.

тутів і саме їм належать так звані «заповіді» римського сервітутного права: *nulli res sua servit* (не може бути сервітуту на власну річ, внаслідок чого при злитті, хоча б на короткий строк *praedium dominans* і *pr.serviens*, в одних руках, сервітут погашається — *confusio*), «*servitis servitutis esse non potest*» (не може бути сервітуту на сервітут, наприклад, довічного користування правом проїзду) і «*servitus in faciendo consistere non potest*» (не може бути сервітуту, який би зобов'язував власника *praedium serviens* до якихось позитивних дій; сервітут може полягати лише *in patiendo* — в обов'язку терпіти щось, наприклад, проїзд, — або *in non faciendo* — в обов'язку не робити чогось, наприклад, не затуляти світла або виду)¹.

В. М. Хвостов зазначає, що сервітути, які мали місце на початку свого існування, ще не були правом користування чужою річчю, а розглядалися просто як права на частини чужої речі; предметом сервітуту вважалася та частина чужої речі, якою мав користуватися суб'єкт сервітутного права для здійснення свого панування. При такому розумінні сервітуту ще не було проведено належної межі між правом власності і правом сервітутним; сервітут був чимось подібним до права власності на частину чужої речі. Звичайно, це стосується предіальних сервітутів, які з'явилися першими. Після появи особистих сервітутів, а також багатьох інших предіальних сервітутів, крім дорожніх та сільських, які вже не мали зв'язку з якоюсь частиною чужої речі, сервітут став визнаватися не правом на частину чужої речі, а правом користування чужою річчю у певному відношенні².

Характеризуючи права на чужі речі у контексті дослідження римського права і зазначаючи, що не можна мати права власності на будівлю, не маючи права власності на землю, на якій його зведено, В. М. Хвостов зазначає, що римське право знає таке речове право, як право користування чужою землею, яке надає можливість мати на чужій землі будинок і передавати його у спадок. Це спадкове і відчужуване право користуватися будинком, зведеним на чужій землі, яке має речовий захист, називається суперфіцієм. Суперфіцій можливий, як щодо будинку, який вже існує, так і відносно того, що має бути збудований³.

¹ Покровский И. А. История Римского права / И. А. Покровский. — [2-е изд., испр. и доп.]. — Петроград : Право, 1915. — С. 346–347.

² Хвостов В. М. История римского права. Пособие къ лекциямъ. Пятое издание (исправленное и дополненное) / В. М. Хвостов. — Москва : Изданіе Т-ва И. Д. Сытина, 1910. — С. 113–114.

³ Хвостов В. Н. Система римского права : учебн. / В. Н. Хвостов. — М. : Спарк, 1996. — С. 324.

Розглядаючи генезу прав на чужі речі, М. П. Боголепов дійшов висновку, що чинником появи цієї категорії прав є, насамперед, потреби землевласників у деяких властивостях, сторонах земельної власності іншої особи. Права на чужі речі зароджуються у другому періоді (перша половина республіки) і формуються остаточно у п'ятому періоді (друга половина імперії до Юстиніана включно)¹.

У контексті дослідження історії права Стародавнього Риму права на чужі речі досліджували Л. М. Казанцев², С. П. Ніконов³, В. В. Єфімов⁴ та інші. Пізніше походження предіальних сервітутів у римському, російському дореволюційному праві та сучасному російському праві досліджував також А. В. Копилов⁵.

Разом із тим, не применшуючи ролі зазначених наукових праць у процесі дослідження прав на чужі речі взагалі і прав на чужу земельну ділянку зокрема, зазначимо усе ж таки, що основною метою цих наукових розвідок є не характеристика того чи іншого інституту, а процес їх виникнення та розвитку, чинники появи тощо. Тому більш детальним є аналіз відповідних категорій саме у публікаціях, присвячених догмі римського права.

Значну увагу дослідженню сервітутного права приділено у наукових розвідках Д. Д. Грімма, який розвиває основні положення сервітутного права, відносячи до них: а) «*servitus in faciendo consistere non potest*», тобто зміст сервітутів не може зобов'язувати власника самому виконувати будь-що, *facere*; вони мають полягати лише в тому, щоби власник був зобов'язаний терпіти (*pati*) певні акти користування з боку іншої особи або утримуватися самому (*non facere*) від певних актів користування своєю річчю: виняток складає лише *servitus operis ferendi*; б) «*nulli res sua servit*», тобто ніхто не може мати сервітутного права на власну річ, бо власність як більш повне право поглинає сервітут: внаслідок цього сервітут відносно даної речі припиняється, якщо уповноважена особа набуває право власності на неї; в) «*servitis*

¹ Боголепов Н. П. Учебник истории римского права / Н. П. Боголепов. — М. : Зерцало, 2004. — С. 147–155, 379–394, 469–475.

² Казанцев Л. Н. Лекции по истории римского права / Л. Н. Казанцев. — Б. м., 1895. — 112 с.

³ Никонов С. П. Краткий учебник истории римского права / С. П. Никонов. — Х. : Печатник, 1907. — 132 с.

⁴ Ефимов В. В. Лекции по истории римского права / В. В. Ефимов. — СПб. : Типография В. С. Балашева и К, 1898. — 491 с.

⁵ Копылов А. В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве / А. В. Копылов // Древнее право. — 1997. — № 1 (2). — С. 93–94.

servitutis esse non potest», тобто сервітут не може бути об'єктом нового сервітуту, наприклад, не можна зробити когось узупригоджувачем дорожнього права, *jus itineris*; власне, цей принцип пізніше почали обходити; г) сервітут має бути чимось вигідним, корисним для повноваженої особи, ця особа має бути зацікавлена в існуванні сервітуту, внаслідок чого не допускається встановлення сервітуту заради однієї забаганки; д) сервітути, крім *usufructus*, суть права неподільні¹.

Д. І. Азаревич у «Системе римского права (университетский курс)» торкається питань визначення правової сутності прав на чужі речі за римським приватним правом².

С. О. Муромцев, аналізуючи визначення прав на чужі речі за римським правом, запропоноване видатним німецьким пандектистом Г. Ф. Пухтою, вносить у нього певні корективи, пов'язані з розумінням подальшої передачі прав, що дозволяє більш вірно розуміти природу прав на чужі речі³.

Розглядаючи питання визначення сутності прав на чужі речі за римським приватним правом, І. Б. Новицький звертав увагу на існування у цієї категорії (*jura in re aliena*) низки особливостей. Оскільки це були права на речі, які належали іншим особам (власникам), то очевидно, що особа, котра мала це право на чужу річ, не могла мати таких самих широких повноважень, як і власник, котрий міг за римським правом робити зі своєю річчю все, чого забажає, за винятком, прямо забороненого законом. Найважливішими правами на чужі речі були так звані сервітутні права (або сервітути), які полягали у праві однієї особи користуватися (у якомусь одному певному відношенні або в кількох відношеннях) річчю, що належала іншій особі. До прав на чужі речі належали також емфітевзис та суперфіцій і заставне право. При цьому необхідність категорії прав була особливою очевидною внаслідок існування приватної власності на землю.⁴

¹ Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / Д. Д. Гримм ; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. — М. : Зерцало, 2003. — С. 264.

² Азаревич Д. И. Система римского права (университетский курс) : в 3 т. / Д. И. Азаревич. — СПб.; Варшава. — 1887.

³ Муромцев С. А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву / С. А. Муромцев. — М. : Центр ЮрИнфоР, 2004. — С. 614.

⁴ Див., наприклад: Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права / И. Б. Новицкий. — М. : Государственное издательство юридической литературы, 1960. — С. 101–102; Підпригора О. А. Римське приватне право : підручн. [для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів]. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — К. : Ін Юре, 2001. — С. 221–247; Підпригора О. А. Римське право : підручн. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. — [2-ге вид.]. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — С. 332–346.

О. А. Підпригора та Є. О. Харитонов права на чужі речі характеризують як інститут, що розвивався протягом усієї історії розвитку римського права, беручи свій початок від тих далеких часів, коли почалися трансформації відносин щодо землі. Виокремившись з появою права приватної власності на землю, права на чужі речі розвиваються і модифікуються. Автори ділять права на чужі речі на дві великі групи (з певними застереженнями): 1) права користування чужими речами (це сервітути, які могли бути персональними або предіальними, а також емфітевзис та суперфіцій, що являли собою обмежені речові права на землю); 2) права розпорядження чужими речами, до яких належала іпотека (застава нерухомості), сутність якої в тому, що кредитор мав право реалізації заставленого майна для задоволення своїх майнових інтересів у разі неповернення боргу¹.

Д. В. Дождев зазначає, що співставлення прав на чужі речі з модельним речовим правом — правом власності вплинуло на поширення у цивілістиці розуміння спеціальних речових прав як обмежених або парціарних (часткових), але ці права є самодостатніми. Їх специфіка полягає в тому, що вони не конкурують з правом власності (хоча і можуть обмежувати повноваження власника) і навіть передбачають наявність власності іншої особи на ту саму річ, чому і мають назву прав на чужі речі. У римській юридичній науці, як зазначає автор, термін «*jura in re aliena*» застосовувався виключно до земельних сервітутів (*jura praedictorum*), узуфрукт та інші права користування річчю (обмежені права на споживчу вартість речі) розглядалися як особисті сервітути (*servitus personarum*) лише у структурі юстиніанівської компіляції².

Можна констатувати, що права на чужі речі за римським приватним правом на радянських та пострадянських теренах досліджував багато хто з романистів з різних країн³, хоча нерідко під різним кутом зору. Але практично всі вони сходяться на тому, що зазначений інститут є важливим і відповідні відносини регулювалися у Стародавньому Римі дуже ретель-

¹ Підпригора О. А. Римське право : підручн. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 339.

² Дождев Д. В. Римское частное право : учебн. для вузов / под ред. проф. В. С. Нерсесянца. — [2-е изд., изм. и доп.]. — М. : НОРМА, 2006. — С. 444.

³ Римское частное право : учебн. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М. : Юрист, 1948. — С. 219—235.; Гарбовский А. И. Римский эмфитевзис как вещное право / А. И. Гарбовский, Л. В. Щенникова // Вестник Пермского университета : Научный журнал. — 2010. — Вып. 2 (8). — С. 99.

но. І тут не можна не згадати слів М. Л. Дювернуа, котрий зазначав, що саме у римському праві найкращим чином історично була реалізована абстрактна ідея права: у ньому той суттєвий і загальний елемент, котрий складає основу усякого права, розвинений такою мірою, як ніде інше¹.

Останніми роками з'являються переклади праць романістів із країн Західної Європи, які у курсах римського приватного права детально розглядають питання земельних сервітутів. Так, характеризуючи права на чужі речі, Чезаре Санфіліппо зазначає, що, на відміну від права власності, всі інші речові права, попри те, що їх об'єктом є річ, котра належить іншій особі (чому вони і мають назву «речових прав на чужу річ» або *iura in re aliena*), надають своєму носію лише деякі певно визначені повноваження, що пояснює їх назву як «обмежених речових прав» або «парціарних». Серед прав, що належать до цього типу, він називає земельні сервітути, узурфрукт та аналогічні права, емфітевзис та суперфіцій, які відносяться ним до «речових прав користування», а також заставу та іпотеку як «заставні речові права»². Мануель Хесус Гарсія Гаррідо веде мову про земельні сервітути як про права земельних ділянок (*iura praediorum*)³, аналізуючи їх основні види: сільські та міські земельні сервітути. Дженнаро Франчозі, досліджуючи чинники виникнення прав на чужі речі, доходить висновку про те, що далеко не одразу, а внаслідок взаємовпливу двох типів відносин (сільських та міських земельних сервітутів) юриспруденція стала звертати увагу не на річ, а на право власника пануючої ділянки і створила, таким чином, єдину категорію земельних сервітутів. Ці сервітути у римському праві відповідали принципу типовості, ослаблення якого було обумовлено так званим *modus servitutis*, тобто встановленням порядку виконання сервітутів⁴. Мали місце також дослідження окремих видів прав користування чужими земельними ділянками за римським правом,⁵ хоча кількість їх не була значною.

¹ Дювернуа Н. Значение римского права для русских юристов / Н. Дювернуа. — Ярославль : Тип. Г. В. Фальк, 1872. — С. 20.

² Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебн. / под ред. Д. В. Дождева. — М. : БЕК, 2000. — С. 157.

³ Гарсия Гарридо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв.ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — С. 374

⁴ Франчозі Дж. Институционный курс римского права / отв. ред. Л. Л. Кофанов ; [пер. с итал.]. — М. : Статут, 2004. — С. 326–327.

⁵ Див., наприклад: Pastori F. La superficie nel diritto romano. — Milano. 1965; Sitzia F. Studi sulla superficie in epoca giustiniana. — Milano. 1979; Pastori R. Sulla struttura dell'«*actio de superficie*» // Studi A. Biscardi, VI. — Milano, 1987. — P. 325–353.

У згаданих та інших працях такого плану основні положення про права на чужі речі та їхні різновиди викладено, як уже зазначалось, з використанням першоджерел, у їх «первісному» вигляді (тобто такими, які вони були саме за римським правом, без подальших модифікацій), однак та обставина, що названі праці переважно є підручниками або навчальними посібниками, визначає загалом бездискусійний характер подання відповідного матеріалу. Зазначена вада певною мірою подолана у працях, де права на чужі речі або окремі їхні види за римським правом висвітлюються вже з оглядом на сучасне законодавство, що тією чи іншою мірою сприйняло відповідні засади римського права. До таких праць можна віднести наукові розвідки І. Гороневича¹, Є. О. Суханова², О. В. Копилова³, К. І. Скловського⁴, О. А. Підпригори⁵.

Тут варто знову згадати особливості досліджень у цій галузі, зумовлені тим, що проблеми, пов'язані з визначенням характеру відносин, пов'язаних з користуванням землею, знаходяться на межі цивілістики та аграрної науки, внаслідок чого їх певною мірою торкаються фахівці обох вказаних галузей науки⁶. Слід визнати, що саме цивілістами створене теоретичне підґрунтя прав на чужі речі, спочатку у романістиці, а потім і у теорії цивілістики.

¹ Гороневич И. Исследование о сервитутах : Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 года / И. Гороневич. — СПб., 1883. — 108 с.

² Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. — М. : Юрист, 1999.

³ Копылов А. В. Происхождение и развитие ограниченных вещных прав на землю / А. В. Копылов // Государство и право. — 1993. — № 4. — С. 144–150; Копылов А. В. Строеие на чужой земле: от суперфиция к праву застройки / А. В. Копылов // Гражданское право России в период перехода к рынку. — М., 1995. — С. 93–114; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. — М. : Статут. — 2000. — 255 с.

⁴ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. — М. : Дело, 1999.; Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. — [5-е изд., перераб.]. — М. : Статут, 2010. — 893 с.

⁵ Підпригора О. А. Речові права на чуже майно // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. Кн 1. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — С. 479–491.

⁶ Див., наприклад: Гончарук О. Ринок землі: бути чи не бути / О. Гончарук // Розбудова держави. — 1998. — № 3/4. — С. 74–81; Севрюкова І. Ф. Деякі проблеми побудови системи обмежених речевих прав у цивільному законодавстві України / І. Ф. Севрюкова // Вісник Університету внутрішніх справ. — 1999. — № 6. — С. 92–95; Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 34–41; Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут / С. Козлов // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37), 7 февр. — С. 1.

Великий внесок у розвиток теорії прав на чужі речі належить таким «стовпам» цивілістики, як І. Горонович¹, Г. Ф. Шершеневич², К. П. Победоносцев³, В. І. Синайський⁴, Д. І. Мейєр⁵ та інші.

Російські «дореволюційні» правознавці часто піддавали критиці класифікацію речових прав за чинним законодавством, зокрема, через понятійно-правові конструкції повного та неповного права власності, де під назвою останнього, по суті, були приховані права на чуже майно. Згадані позначення видів речового права, на думку В. Синайського⁶, не зовсім узгоджуються із загальноприйнятими у цивільному праві. Він підкреслював, що «серед прав на чужу річ, насправді, відрізняють: сервітути (у нас це окремо користування і права угідь), емфітевзис (у нас — чиншове право), суперфіцій (у нас — право забудови), заставне право, речові повинності. Наше право, — додавав науковець, — знає також ще один особливий вид речових прав — права на надра землі»⁷. До цього переліку додавали й інші речові права⁸.

Досліджувалися також і окремі види речових прав. Зокрема, Г. Ф. Шершеневич, аналізуючи правову сутність сервітутів, наголошував на речових властивостях останніх, зазначаючи, що в таких випадках право користування чужою річчю пов'язується саме з цією річчю, а не з суб'єктом права власності, тому на силу сервітуту не впливають обставини переходу цієї речі до іншого власника. Досить

¹ Горонович И. Исследование о сервитутах : Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 года / И. Горонович. — СПб., 1883. — 108 с.

² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [10-е изд.]. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1912. — С. 358—406; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [11-е изд.]. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1914. — Т. I. — С. 385—450.

³ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть : Вотчинные права / К. П. Победоносцев. — М. : Статут, 2002. — 800 с.

⁴ Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. — М. : Статут, 2002. — 638 с.

⁵ Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. Ч. 2. / Д. И. Мейер. — [по исправл. и доп. 8-му изд., 1902 г.]. — М. : Статут, 1997. — 455 с.

⁶ Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. — М. : Статут, 2002. — С. 125.

⁷ Харченко Г. Г. Вітчизняна доктрина речових прав: історичні нариси / Г. Г. Харченко // Вісник Національної академії правових наук України. — 2014. — № 4 (79). — С. 117.

⁸ Васильковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васильковский. — СПб. : Издание Юрид. кн. магазина Н. К. Мартынова, 1896. — Вып. 2. Вещное право. — С. 64.

детально ним були досліджені питання історії виникнення і розвитку прав на чужі речі, обсягів та змісту користування чужою річчю, статуси суб'єктів відповідних відносин та їх припинення, види сервітутів¹.

Д. І. Мейер права на чужі речі розглядав, насамперед, як право угіддя (право приналежності, як зазначав сам автор), що найчастіше має місце у сільському господарстві².

Також як право угідь досліджував права на чужі речі К. П. Победоносцев, найбільшу увагу приділяючи такому різновиду зазначених прав, як право в'їзду, поділяючи його на такі види, як вотчинне право в'їзду та господарське та громадське право в'їзду³.

В. І. Синайський, перш за все, приділяв увагу характеристиці загального поняття речових прав на чужу річ, зазначаючи, що відповідно до прийнятої термінології йдеться про окреме володіння і користування як про права на чужі речі. При цьому під окреме володіння у законах підпадають право забудови, чиншове право, право довічного володіння та інші види володіння, а під окреме користування — права угідь в чужих маєтках і взагалі сервітути. Автор робив застереження щодо існування також речових прав на чужу річ, не пов'язаних ні з володінням, ні з користуванням чужою річчю, і поміж них, перш за все — заставного права. Одні з перерахованих прав виникають лише на чужі нерухомості, інші — і на чужі рухомості. У зв'язку з цим науковцем підкреслювалась важливість врахування різниці між нерухомими та рухомими речами⁴.

Варто згадати також значний внесок ще одного видатного цивіліста — К. Анненкова, який у своїй фундаментальній праці «Система русского гражданского права. Том 2. Права вещные» розглянув права угідь (зміст яких збігається із земельними сервітутами за римським правом), а також види окремого права володіння (зміст яких збігається зі змістом особистих сервітутів за римським правом)⁵.

¹ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [10-е изд.]. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1912. — С. 358–406; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [11-е изд.]. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1914. — Т. I. — С. 385–450.

² Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. Ч. 2. / Д. И. Мейер. — [по исправл. и доп. 8-му изд., 1902 г.]. — М. : Статут, 1997. — С. 99–105.

³ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть : Вотчинные права / К. П. Победоносцев. — М. : Статут, 2002. — С. 529–623.

⁴ Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. — М. : Статут, 2002. — С. 243–244.

⁵ Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2 : Права вещные. — [2-е изд., пересмотр. и доп.]. — СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1900. — 697 с.

Ю. С. Гамбаров досліджував речові праві та їхні види, історію та чинники їхнього виникнення¹.

Теоретичним питанням відводив значне місце В. І. Курдиновський, який, даючи поняття обмежень права власності, виділяв такі їх види, як автономне і легальне, поділяючи останні на легальне обмеження в праві відчужувати річ і легальні обмеження в користуванні річчю. Детально розглядалися питання легальних обмежень у користуванні об'єктом права власності, встановленим в публічних інтересах; легальних обмежень у користуванні об'єктом права власності, встановленим в інтересах окремих приватних осіб; легальних обмежень права власності в юридичному розпорядженні річчю².

У контексті дослідження сервітутів детально аналізував права на чужу земельну ділянку І. Горонович³.

Оцінюючи у цілому науковий доробок науковців цієї доби, слід констатувати, що у всіх цих працях прослідковується подібність положень про права на чужі речі взагалі і права на чужу земельну ділянку зокрема, майже однакове розуміння сутності цієї правової категорії, що сягає корінням у римське приватне право. Усі зазначені праці об'єднує високий рівень відповідних досліджень і тісний зв'язок з використанням надбань попередніх поколінь, а також римського приватного права, яке слугувало підґрунтям формування багатьох інститутів цивільного права.

Після встановлення радянської влади в Україні розвиток вітчизняної правової думки, у тому числі стосовно теорії прав на чужі речі, відбувається у загальному контексті формування та трансформацій радянської правової доктрини, що складає другий період розвитку вітчизняної теорії прав на чужі речі. Він характеризується переглядом концепції права взагалі і окремих його інститутів з позицій пристосування їх до радянської правосвідомості. Це пов'язане, насамперед, з встановленням державної власності на землю та інші природні ресурси. Тому менш значним є доробок вітчизняної цивілістики тієї доби у галузі вивчення прав на чужі речі. Це стосується як інституту прав

¹ Гамбаров Ю. С. Вещное право. Особенная часть : лекц. / Ю. С. Гамбаров. — СПб., 1909. — 98 с.

² Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. — Одесса : «Экономическая» типография, 1899 ; К учению о праве собственности и владения // Юрид. зв. — Юрьев, 1913. — № 7.

³ Горонович И. Исследование о сервитутах : Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 года / И. Горонович. — СПб., 1883. — 119 с.

на чужі речі в цілому, так і окремих його субінститутів: суперфіцію, емфітевзису, сервітутів.

Цивільному кодексу УРСР 1922 року були відомі лише три речових права: право забудови, право власності і заставне право. Очевидними є причини зникнення у радянському цивільному законодавстві прав на чужу земельну ділянку: оскільки ці права встановлювались, як правило, на чужі земельні ділянки, а вся земля належала державі, то сенс встановлення їх був втрачений¹. Тому логічним було, що з прав на чужі речі в ЦК УРСР 1922 року було передбачене лише «Право забудови».

Принагідно варто згадати, що у цивільне право Російської імперії свого часу Законом від 23 червня 1912 року² було введене право забудови, котре В. І. Синайський визначав як строкове та спадкове, обтяжувальне та відчужувальне володіння чужою землею; як будівельною площею; за винагороду³. При цьому строковість була визначена часовими межами від 36 до 89 років та у межах цього строку переходило у спадок, його можливо було обтяжувати боргами, сервітутами, можливо було відчужувати. Користування земельною ділянкою було обмежено цільовим призначенням — можливо було володіти лише як будівельною площею, володіння встановлювалось лише на строк. Право забудови ґрунтувалося на договорі, який здійснювався кріпосним порядком з відкриттям для кожного особливого листа в реєстрі кріпосних справ як окремий маєток⁴. По закінченню строку договору, якщо у договорі не було спеціальних застережень, забудовник мав право знести будівлі, а інакше їх міг знести власник. Крім того, власник мав право залишити будівлю за собою за умови відшкодування вартості за низькою оцінкою — як за знос. Радянське цивільне законодавство сприйняло положення, введені Законом 23 червня 1912 р. про право забудови, визначивши право забудови як володіння та розпорядження будівлею, зведеною на державній земельній ділянці на засадах домовленості, строковості та оплатності, з правом застави та відчуження права забудови, яке користується абсолютним захистом⁵.

¹ Бабаев А. Б. Система вещных прав : моногр. / А. Б. Бабаев. — М. : Волтерс Клувер, 2006. — С. 141.

² О праве застройки : Закон от 23.06.1912 г. // Собрание узаконений и распоряжений Правительства. — 1912. — 6 июля. — № 1147.

³ Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. — М. : Статут, 2002. — С. 244.

⁴ Там само. — С. 246.

⁵ Колов А. Ю. Вещные права на земельные участки в России : моногр. / А. Ю. Колов. — Томск : Пеленг, 2004. — С. 52.

Аналогічні риси права забудови називалися й авторами публікацій радянських часів¹.

Слід зазначити, що результати наукових розвідок, які мали місце у ту добу, і в правовому та ідеологічному сенсі є не зовсім придатними для сучасного концептуального дослідження інституту прав на чужі речі взагалі і прав на чужу земельну ділянку зокрема. Однак вони можуть бути цікавими з погляду встановлення генезису формування даного інституту, тобто застосування історико-порівняльного методу, а також з точки зору напрацювань теоретичного характеру, що можуть стати у нагоді для подальшого дослідження категорії прав на чужу земельну ділянку.

Сучасний стан дослідження категорії прав на чужу земельну ділянку також характеризується розмаїттям підходів до її визначення та встановлення сутності і змісту.

По-перше, слід згадати наукові праці, присвячені загальним питанням речових прав. Серед них — монографічне дослідження О. В. Германова, здійснене за трьома напрямками: юридичні форми економічних відносин користування, володіння як фактичний і юридичний стан і речове право в широкому і вузькому його розумінні. Нас цікавлять саме права на чужі речі, які досліджуються автором як «інші» або «обмежені» речові права. Як справедливо зазначає О. В. Германов, якби економічні відносини обмежувалися лише правами на «свою» річ, категорія речового права не виникла би взагалі, а якби і виникла, то була б синонімом терміна «власність». Дослідження речового права завжди починаються з дослідження власності, однак поняття речового права пов'язане не з власністю, а з тим, що існують права в чужій речі, тобто самостійні права на чужу річ, що захищаються тими самими засобами, як і власність, і навіть проти власника².

Окремо досліджувалися принципи речового права з акцентуванням уваги на тій обставині, що принципи є однією з найактуальні-

¹ Див., наприклад: Вильнянский С. И. Право застройки в СССР / С. И. Вильнянский // Учёные записки Харьковского юридического института. — 1940. — Вып. 2.; Вильнянский С. И. Право на жилой дом / С. И. Вильнянский // Советское государство и право. — 1947. — № 4; Домбровский О. Право застройки / О. Домбровский // Социалистическая законность. — 1937. — № 12; Липецкер М. С. О юридической природе права застройки / М. С. Липецкер // Советское государство и право. — 1947. — № 3.

² Германов А. В. От пользования и владения к вещному праву / А. В. Германов. — М. : Статут, 2009. — С. 591–592.

ших проблем сучасної юридичної науки, оскільки саме в принципах найбільш яскраво відображена сутність права у всій багатоманітності його сторін та закономірностей. Поміж них називалися принцип абсолютності, принцип публічності, принцип спеціальності (принцип визначеності), принцип закріплення речових прав у законі¹.

Досить активно велися дослідження прав обмеженого користування чужою земельною ділянкою російськими правознавцями². Під цікавим кутом зору розглядав права на чужі речі А. Н. Лисенко³, який, зокрема, аналізував емфітевзис у статичі та динаміці. При цьому зазначається, що попри те, що для російського цивільного права не є характерною безпосередня рецепція римського права, основні інститути російської цивілістики ґрунтуються на римських традиціях. Однією з правових конструкцій, що у багатьох рисах успадкувала римський емфітевзис, виступив інститут чиншового права.

У вітчизняній цивілістиці категорія речових прав на чуже майно була предметом поглибленої наукової розвідки В. В. Цюри, який, починаючи дослідження з аналізу еволюції цивільно-правового регулювання речових прав на чуже майно, характеризує правові засади врегулювання права власності в Україні, встановлює сутність та зміст поняття речових прав на чуже майно та його співвідношення з правом власності. Приділяється увага науковцем також і проблемам класифікації речових прав на чуже майно та підстав їх виникнення і припинення⁴.

¹ Резе А. Г. К вопросу об определении принципов вещного права / А. Г. Резе // Актуальные проблемы гражданского права : сб. статей. Вып. 9 / под ред. О. Ю. Шиловой. — М. : Норма, 2005. — С. 243—297.

² Ахметьянова З. А. Вещное право : учебн. / З. А. Ахметьянова. — М. : Статут, 2011. — 360 с.; Батурин В. А. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. А. Батурин. — Краснодар, 2009. — 187 с.; Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : моногр. / И. А. Емелькина. — М. : Волтерс Клувер, 2011. — 368 с.; Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : моногр. / И. А. Емелькина. — М. : Волтерс Клувер, 2011. — 60 с.; Сергеев А. В. Проблемы применения ограниченных вещных прав на земельный участок : автореф. дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Сергеев. — Казань, 2006. — 21 с.; Щенникова Л. В. Вещное право : учебн. пособ. / Л. В. Щенникова. — Пермь : Изд-во Пермского университета, 2001. — 240 с.

³ Лысенко А. Н. Квазиэмфитевзис и вещные выдачи / А. Н. Лысенко // Вещные права : постановка проблемы и ее решение : сборник статей / рук. авт. кол. и отв. ред. М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2011. — С. 162—187. (Анализ современного права).

⁴ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : науково-практ. посібн. / В. В. Цюра. — К. : КНТ, 2006. — 136 с.

Грунтовний аналіз речових прав має місце в монографічному комплексному дослідженні загальнотеоретичних та практичних питань речових прав на рівнях доктрини, цивільного законодавства та судової практики, проведеному Г. Г. Харченком. У монографії системно розглянуті концептуальні основи та теоретико-методологічні засади речових прав, особливості їх виникнення, здійснення, припинення та захисту¹.

Речовим правам присвячена наукова праця О. А. Халабуденка, який аналізує основні категорії речових прав, прослідковуючи їх еволюцію, визначаючи їх таксономію, розкриваючи особливості набуття, здійснення, припинення та захисту цих прав. Дослідження обмежених речових прав становить основну частину даної наукової розвідки, яка здійснена на матеріалах Республіки Молдова, інших країн континентального і англо-американського права з врахуванням багатотисячолітньої європейської традиції, що склалася стосовно речових прав².

З врахуванням досвіду правового регулювання зарубіжних країн досліджує речові права на чуже майно у своїй монографії В. І. Нагнибіда. Його монографія присвячена комплексному висвітленню теоретичних і прикладних аспектів інституту прав на чужі речі. Розглянуто основні етапи становлення прав на чужі речі як цілісного інституту в різні історичні періоди в різних країнах. На основі зарубіжного законодавства автором аналізуються положення прав на чужі речі та визначаються спільні та відмінні риси із вітчизняною моделлю³.

Право користування чужим майном було також предметом наукового дослідження В. М. Мартин⁴. Право користування чужим майном він визначає як передбачену законом або набуту у встановленому законом порядку можливість одержувати користь із чужої речі (майна) шляхом вчинення певного виду поведінки, а його зміст як сукупність різноманітних видів поведінки, які може здійснювати особа щодо чужої речі⁵.

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — 432 с.

² Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1 : Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — 305 с.

³ Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : моногр. / В. І. Нагнибіда. — К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2009. — 182 с.

⁴ Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — 18 с.

⁵ Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — С. 22.

Безпосередньо проблеми сервітутів у цивільному праві України досліджував Ч. Н. Азімов, звертаючи увагу на те, що останні є похідними від права власності і покликані регулювати відносини щодо забезпечення безпосереднього і часткового панування сторонньої особи над річчю¹.

У контексті визначення співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження» піддав аналізу права на чужу земельну ділянку Є. О. Мічурін, зазначаючи, що і досі у колі науковців існують різні точки зору на сутність та зміст зазначених категорій. Це спричиняє змішування правових категорій, має негативні наслідки для сфери правозастосування. На його думку, при дослідженні різних точок зору з цього питання більш аргументованою здається позиція, згідно з якою обмеження майнових прав осіб (зокрема, обмеження права власності) та права на чужі речі розглядаються як різні правові категорії². Таким чином, робиться загальний висновок, що обмежені речові права на чужі речі за своєю природою є обтяженнями права власності. Це не виключає одночасного дослідження іншого аспекту їхнього тлумачення: впливу на право власності як обмежень, що ускладнюють права власника на його нерухоме майно через існування прав на чужі речі. При цьому обмеження, що виявляються у правах на чуже нерухоме майно, мають розглядатися у двох аспектах. Перший передбачає вплив сервітутних та таких, що виявляються в інших правах на чуже нерухоме майно, обмежень на право власності (необхідність власника утримуватися від порушення прав сервітуарія чи інших осіб, що мають обмежене речове право). Другий аспект обмежень, що виявляються у правах на чуже нерухоме майно, — обмеження прав сервітуарія чи інших осіб, які наділені обмеженим речовим правом, від порушення прав власника, тобто утримання від вчинення дій, що виходять за межі прав, наданих сервітутом, іншими правами на чуже нерухоме майно³.

Розглядає права на чужу земельну ділянку як обмеження Д. В. Бусуйок, пропонуючи класифікацію обмежень прав на землю, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів. Авторка дотриму-

¹ Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. — 2000. — № 1 (20). — С. 107–114.

² Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : моногр. — Х. : Юрсвіт, 2008. — С. 146.

³ Мічурін Є. Особливості обмежень, що виявляються у правах на чужі речі / Мічурін Є. // Нотаріат для вас. — 2013. — № 3. — С. 44.

ється точки зору, що одним із наслідків встановлення земельних сервітутів є обмеження прав на землю. До таких обмежень Д. В. Бусуйок відносить також емфітевзис та суперфіцій. У монографії «Обмеження прав на землю за законодавством України»¹ авторка досить детально розкриває сутність обмежень та обтяжень на земельні ділянки, досліджує емфітевзис та суперфіцій як обмеження права користування земельною ділянкою.

У якості обмеження прав на землю розглядає земельні сервітути О. Лов'як, зазначаючи, що обмеження права власності залежно від їхньої природи можна об'єднати у кілька груп. До першої групи можуть включатися обмеження, зумовлені становленням сервітуту, до другої — обмеження, викликані чинністю норм, що ще у російському дореволюційному праві складали так зване сусідське право, до третьої — обмеження, що становлять інститут, призначений забезпечувати суспільні інтереси. Відмітною рисою цих обмежень є переважання публічних засад над приватними, їхнє законодавче закріплення в інтересах не окремих осіб, а всього суспільства².

Слід згадати також дисертаційне дослідження О. О. Михайленко, у якому аналізуються речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України та, зокрема, здійснюється аналіз правового регулювання емфітевзису, розкривається сутність і особливості цього права, історія виникнення, обґрунтовується економічна ефективність, висвітлюється вплив на право власності³.

Розуміння прав на чужі речі, зокрема, сервітутів, як обмеження права власності піддає критиці В. П. Камишанський у своїй праці, присвяченій межах та обмеженням права власності⁴. У цій науковій розвідці здійснено теоретико-прикладний аналіз обмежень права власності, розкривається правова природа меж і обмежень права власності, а також досліджуються обмеження права власності на земельну ділянку.

¹ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України : моногр. / Д. В. Бусуйок. — К. : Юрид. думка, 2006. — 144 с.

² Лов'як О. Земельні сервітути. Обмеження прав на землю / О. Лов'як // Нотаріат для вас. — 2013. — № 9. — С. 49.

³ Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. — Х., 2003. — 20 с.

⁴ Камишанский В. П. Право собственности : пределы и ограничения / В. П. Камишанский. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. — С. 174.

Деякі автори розглядають приватні та публічні сервітуту у якості обтяжень права власності¹. Зокрема, спеціально проблемам обтяжень прав на землю присвячене дисертаційне дослідження В. В. Савчак. Однак, хоча авторкою і здійснений досить детальний аналіз категорії «обтяження», остаточної ясності у розмежуванні категорій «обтяження» і «обмеження», на наш погляд, досягнуто не було, оскільки при характеристиці обтяжень вона досить часто користується вже згадуваною категорією «обмеження». Зокрема, В. В. Савчак характеризує правові ознаки обтяжень прав на землю таким чином: вони 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 (впливає із речового характеру прав); мають індивідуальний характер встановлення (встановлюються щодо конкретно визначених земельних ділянок); слідують за земельною ділянкою (тобто обтяження зберігається у випадку зміни власника або користувача земельної ділянки); характеризуються наявністю у відносинах зі встановлення обтяжень прав на землю уповноваженої та зобов'язаної сторони; конкурують між собою на підґрунті пріоритету права власності перед обтяженнями прав на землю; характеризуються подвійною правовою природою (дуалістичний характер обтяжень прав на землю), оскільки, обмежуючи (звужуючи) повноваження власника обтяженої земельної ділянки, вони одночасно породжують права у третіх осіб відносно обтяженої земельної ділянки².

Розглядаються права на чужі речі також у контексті здійснення дослідження речевих прав на нерухомість³.

¹ Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Митрюков. — М. : Статут, 2007. — С. 144.

² Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Савчак. — К., 2012. — С. 8.

³ Див., наприклад: Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко ; Університет внутрішніх справ. — Х., 1999. — С. 14–15; Гончаренко М. Б. Правове регулювання відносин з нерухомістю / М. Б. Гончаренко // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 1999. — № 1. — С. 61–68; Спасибо-Фатеева І. Поняття нерухомого майна / І. Спасибо-Фатеева // Нотаріат для вас. — 2006. — № 7–8. — С. 9–14; Скворцов О. Ю. Понятие недвижи-

У літературі зазначається, що поняття «нерухоме майно» є включно поняттям цивілістичним і стосується таких об'єктів цивільних прав, як «речі». У всіх системах права віднесення майна до рухомого або нерухомого має певну мету і значення. Різними є форма встановлення права власності та інших речових прав на ці види майна, а також укладення з ними угод.

При цьому науковці сходяться в тому, що центральним, основним об'єктом нерухомості є земельна ділянка, властивості якої впливають на усі інші об'єкти, що так чи інакше пов'язані з нею. Так, С. Степанов зазначає, що правова конструкція земельної ділянки як речі особливого роду є досить складною і відмінною від конструкції речі взагалі. Вона підпорядкована наявності в ній значної долі публічного інтересу. Крім того, земельна ділянка є самостійним об'єктом цивільних прав, виступає центральним, домінуючим компонентом системи нерухомого майна, визначаючи своїм правовим режимом статус інших нерухомих речей, що залежать від неї (правового режиму землі). Земельна ділянка — не лише ядро системи об'єктів цивільного права, але й предмет регулювання інших галузей законодавства, причому галузей публічного характеру, що мають у своєму арсеналі ефективні публічні засоби впливу на учасників обігу¹. М. Б. Гончаренко обстоює тезу про необхідність введення до законодавства України таких речових прав, як емфітевзис та суперфіцій².

Окремо варто виділити групу наукових праць, створених у контексті дослідження рецепції інститутів римського права в сучасному цивільному праві України.

Серед них слід назвати фундаментальну працю Є. О. Харитонова, присвячену загальним питанням рецепції приватного права, яка містить низку висновків методологічного характеру стосовно поняття,

мости в гражданском праве / О. Ю. Скворцов // Известия высших учебных заведений. Правоведение (г. Санкт-Петербург). — 2002. — № 4. — С. 131–141; Бойко О. О. Правовая природа об'єктів нерухомості у цивільному праві України / О. О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 11. — С. 109–122; Гонгало Б. М. Понятие недвижимого имущества / Б. М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. — Екатеринбург, 2002. — С. 5–6; Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. — М. : Статут, 2004. — С. 17–18.

¹ Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. — М. : Статут, 2004. — С. 53.

² Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко ; Університет внутрішніх справ. — Х., 1999. — 19 с.; Гончаренко М. Б. Речові права на нерухомість : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко. — Х., 1999. — 200 с.

виду, форм рецепції та її чинників у праві України¹. Дослідження питань рецепції положень римського приватного права щодо прав на чужі речі в Україні знайшли відображення у дисертаціях О. С. Кізлової² та Р. Ф. Гонгало³, де було розглянуто вплив ідей та положень римського приватного права на формування і розвиток таких інститутів українського речового права, як застава та суперфіцій. Досліджуються у рамках цього наукового напрямку також питання емфітевзису та його рецепції у цивільне право України. Не можна не згадати спеціальне дослідження В. В. Гутьєвої у вигляді кандидатської дисертації, в якій приділяється певна увага розгляду специфічних ознак емфітевзису за римським правом та вплив його на формування інституту емфітевзису за цивільним правом України⁴. Авторкою досліджено генезу, зміст, форми та особливості емфітевзису за римським приватним правом, визначено його поняття та встановлено способи набуття і припинення емфітевзису. Значну увагу приділено дослідженню джерел права України щодо наявності в них реципованих положень емфітевзису за римським приватним правом. Однак дослідження В. В. Гутьєвої виконано за спеціальністю 12.00.01— теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень та орієнтовано на дослідження емфітевзису за римським приватним правом та правом України на різних історичних етапах його розвитку⁵. Водночас у цьому дослідженні не відображено сучасний стан правового регулювання відносин емфітевзису за цивільним правом України, а також не враховано зміни до цивільного та земельного законодавства України щодо емфітевзису. Не аналізується тут і проблематика державної реєстрації речових прав та, зокрема, емфітевзису.

Порівняно з тим, як у доктрині цивільного права досліджувались і продовжують досліджуватись теоретичні і практичні питання здійс-

¹ Харитонов Є. О. Рецепція римського приватного права (Теоретичні та історико-правові аспекти) : дис. ... докт. юрид. наук / Є. О. Харитонов. — Одеса, 1997.

² Кізлова О. С. Еволюція інституту застави в контексті державотворення в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Кізлова. — О., 1998.

³ Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. Ф. Гонгало. — К., 2000. — 152 с.

⁴ Гутьєва В. Інститут емфітевзису в пам'ятках римського приватного права / В. Гутьєва // Актуальні проблеми держави і права. — 2001. — Вип. 13. — С. 127–135; Гутьєва В. В. Рецепція емфітевзису в праві України / В. В. Гутьєва // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 9. — С. 105–110; Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. — Львів, 2003. — 198 с.

⁵ Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / В. В. Гутьєва. — Л., 2003. — 19 с.

снення прав на чуже майно, земельні ділянки, у теорії земельного права України немає такої історичної глибини наукового пошуку цих питань, оскільки в українському законодавстві лише у 1992 році відбулась об'єктивація права власності на землю, а згодом у 2007 році у ЗК України були закріплені й інші речові права на земельні ділянки. Саме цим пояснюється той факт, що упродовж 25 років формування української правової системи питання і проблеми здійснення речових прав на землю не стали предметом комплексного наукового пошуку дослідників у галузі земельного, природоресурсного, аграрного, екологічного права, оскільки головна увага науковців була зосереджена на дослідженні питань права власності на землю, права оренди землі, права постійного користування землею тощо.

Не можна не згадати тут праці, які мають визначальне, фундаментальне значення для досліджуваної категорії. Йдеться про теоретико-прикладні аспекти земельного права, аналіз співвідношення норм земельного права з нормами інших галузей права тощо.

Так, на середину першого десятиліття ХХІ ст. припало видання монографії академіка В. І. Андрейцева «Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії»¹, в якій концептуально вирішуються теоретико-прикладні аспекти земельного права незалежної України та з новацій цих методологічних позицій висвітлено характер земельних правовідносин, що склалися в незалежній Україні, подано їх класифікацію за різними юридичними критеріями, особливості об'єктного та суб'єктного складу, змісту, підстав виникнення, зміни та припинення. В основу методологічного дослідження покладено сучасну доктрину розвитку земельного права як системи знань та вчення про об'єкти земельних правовідносин, що базуються на реалізації правособ'єктності Українського народу на землю, як основного національного багатства, гарантії територіальної цілісності, суверенітету і національної безпеки держави, а відтак аналізуються проблеми реалізації принципу територіальності у формуванні та становленні державності, систематизації й кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування, особливості земельних сервітутних правовідносин, юридичні обтяження реалізації права власності на землю, реалізації гарантій цього права, нагальні правові проблеми щодо приватизації земель, здійснення земельної реформи в Україні, форми набуття права власності на земельні ділян-

¹ Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — К. : Знання, 2005.

ки, особливості правових режимів різних категорій земель, кодифікації земельного законодавства в сучасних умовах¹.

Окремим напрямком у доктрині земельного, аграрного, екологічного, цивільного права є дослідження співвідношення норм зазначених галузей у регулюванні земельних відносин взагалі і прав на чужі земельні ділянки зокрема².

Серед наукових праць, спеціальним предметом яких були окремі види прав на чужу земельну ділянку як правова категорія, слід згадати праці В. І. Андрейцева³, Д. В. Бусуйок, П. А. Бишкова⁴, В. К. Гурев-

¹ Андрейцев В. Консолідуюча роль земельного законодавства у розвитку системи природноресурсового права: проблеми викладання і дослідження / В. Андрейцев // Право України. — 2012. — № 7. — С. 33–39.

² Див., наприклад: Носік В. В. Співвідношення та взаємодія цивільного законодавства із земельним, природоресурсним та екологічним законодавством / В. В. Носік // Правова система України : історія, стан та перспективи : у 5 т. Т. 3. Цивільно-правові науки. Приватне право / за ред. Н. С. Кузнецової. — Х. : Право, 2008. — С. 602–637; Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин : стан і перспективи / М. В. Шульга // Вісник Академії правових наук України. — 2004. — № 1. — С. 115–124; Титова Н. И. О соотношении Земельного и Гражданского кодексов Украины / Н. И. Титова // Аграрное и земельное право. — 2006. — № 2. — С. 142–149; Федорович В. І. Про співвідношення земельного та аграрного права / В. І. Федорович // Стан та перспективи розвитку аграрного права : матер. Міжнар. наук.-теор. конф. (Київ, 26–27 травня 2005 р.) / під ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К. : Магістр-XXI сторіччя, 2005. — С. 189–193; Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. — 2005. — Вип. 67. — С. 12–15; Плотова О. В. Співвідношення норм цивільного та земельного права в сфері правового регулювання угод із землею / О. В. Плотова // Вісник Одеського університету внутрішніх справ. — 2002. — № 4. — С. 174–178; Мірошніченко А. Колізії між приписами земельного та цивільного законодавства: перспективи усунення та рекомендації щодо вирішення / А. Мірошніченко // Право України. — 2009. — № 3. — С. 126–131; Спасибо-Фатєєва І. В. Взаємодія цивільного законодавства з іншими галузями законодавства: проблеми і перспективи / І. В. Спасибо-Фатєєва, М. В. Ус // Університетські наукові записки : Вісник Хмельницького університету управління та права. — 2006. — № 3–4 (19–20). — С. 108–113.

³ Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — К. : Знання, 2005. — С. 99–114; Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Законодавство України (наук.-практ. коментарі). — 2002. — С. 13–19.

⁴ Бышков П. А. Эмфитевзис в странах континентальной Европы / П. А. Бышков // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования : матер. научной конференции юридического факультета Российского университета дружбы народов (Москва, 25 января 2011 г.). Выпуск 11. — Московская обл., г. Ногинск : АНАЛИТИКА РОДИС, 2011. — С. 29–39.

ського¹, О. В. Глової², В. В. Гутьєвої³, І. І. Каракаша⁴, П. Ф. Кулинич⁵, В. О. Кутателадзе⁶, Д. М. Яценко⁷ Л. В. Лейба⁸, Р. І. Марусенка⁹, А. М. Мірошніченка¹⁰, Є. О. Мічу-

¹ Гуревський В. К. Обмеження приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення / В. К. Гуревський // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 1999. — № 2. — С. 54–59; Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. К. Гуревський. — К., 1999. — 19 с.; Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — 136 с.

² Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Глотова. — К., 2003. — 20 с.

³ Гутьєва В. В. Права та обов'язки сторін договору емфітевзису за римським приватним правом / В. В. Гутьєва // Актуальні проблеми держави і права. — Вип. 11. — Одеса : Юридична література, 2001. — С. 254–267; Гутьєва В. Інститут емфітевзису в пам'ятках римського приватного права / В. Гутьєва // Актуальні проблеми держави і права. — 2001. — Вип. 13. — С. 127–135; Гутьєва В. В. Правовий інститут емфітевзису в системі майнових прав особи / В. В. Гутьєва // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матер. VII регіональної наукової конференції (13–14 лютого 2001р.). — Л. : Юрид. фак-т ЛНУ ім. І. Франка, 2001. — С. 73–75; Гутьєва В. В. Становлення і розвиток інституту емфітевзису в римському приватному праві / В. В. Гутьєва // Актуальні проблеми правознавства : науковий збірник ЮІ ТАНГ. — Вип. 2. — Тернопіль : Юридичний інститут Тернопільської академії народного господарства, 2001. — С. 60–67.

⁴ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — 216 с.; Каракаш І. І. Право власності на землю / І. І. Каракаш // Земельне право України : підруч. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 64–95.

⁵ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : моногр. / П. Ф. Кулинич. — К. : Логос, 2011. — 688 с.; Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2003. — № 10(16). — С. 64–68.

⁶ Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. О. Кутателадзе. — К., 2011. — 19 с.

⁷ Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Яценко. — К., 2010. — 203 с.

⁸ Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. В. Лейба. — Х., 2005. — 19 с.

⁹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005.; Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 62. — С. 129.

¹⁰ Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посібн. / А. М. Мірошніченко. — К. : Алерта, 2012. — 512 с.; Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — [5-те вид., змін. і доп.]. — К. : Алерта, 2013. — 544 с.

ріна¹, В. В. Носіка², І. Ф. Севрюкової³, В. І. Семчика⁴, О. В. Сергеева⁵, В. Д. Сидор, Н. І. Титової⁶, В. Ю. Уркевича⁷, В. І. Федоровича⁸, М. В. Шульги⁹ та інших¹⁰.

¹ Мічурін Є. Речові права на чуже майно: правове регулювання та договори про встановлення / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2006. — № 9. — С. 34–42; Мічурін Є. Окремі види обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2011. — № 6. — С. 27–29; Мічурін Є. Земельні сервітути / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2007. — № 11. — С. 36–45.

² Носік В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку / В. Носік // Право України. — 1999. — № 6. — С. 49–54; Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — 336 с.

³ Севрюкова І. Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства : автореф. дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Ф. Севрюкова. — К., 1998. — 218 с.; Севрюкова І. Ф. Інші речові права // Цивільне право України : академ. курс : підруч. : у 2 т. — Том 1 : Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.] ; за ред. Я. М. Шевченко. — К. : Ін Юре, 2003. — С. 348–357.

⁴ Семчик В. І. Ще раз про право власності на землю / В. І. Семчик // Голос України. — 2002. — 19 лип. — С. 4; Семчик В. І. Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право : підруч. / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. — К. : Ін Юре, 2001. — С. 116–121.

⁵ Сергеев А. В. Проблемы применения ограниченных вещных прав на земельный участок : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Сергеев. — Казань, 2006. — 21 с.

⁶ Титова Н. І. До концепції нового основного земельного закону України / Н. І. Титова // Право України. — 2000. — № 4. — С. 68–73; Титова Н. І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. І. Титова // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71–77; Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти / Н. Титова // Право України. — 2002. — № 4. — С. 70–76.

⁷ Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28).

⁸ Федорович В. І. Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с-г призначення: права громадян України : наук.-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 238–247.

⁹ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — С. 122–125; Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — С. 26–27; Земельне право : підруч. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2013. — 520 с.; Шульга М. В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов / М. В. Шульга : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. — М., 1981.

¹⁰ Щенникова Л. В. Эмфитевическое право: генезис и перспективы развития в современной России / Л. В. Щенникова // Законодательство. — 2009. — № 12. — С. 18–24.

Поміж згаданих вище наукових праць слід виокремити дисертаційні і монографічні праці, що були, присвячені проблемам здійснення окремих речових прав на землю. Зокрема, це праці Р. І. Марусенка, який одним із перших у науці земельного права зробив спробу розкрити окремі правові аспекти земельних сервітутів¹, дослідивши поняття земельних сервітутів, генезу правового регулювання земельних сервітутних відносин, підстави виникнення та припинення земельних сервітутів, суб'єктно-об'єктний склад та зміст земельних сервітутних правовідносин. Окремі аспекти використання земель громадської забудови на праві користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) досліджені у монографії Д. В. Федчишина, де автор розкриває історико-правові аспекти суперфіцію, науково-теоретичні підходи до розкриття юридичної природи суперфіцію як комплексного міжгалузевого правового інституту, а також особливості права користування чужими земельними ділянками для громадської забудови². І. І. Каракаш значну увагу приділив питанням визначення та характеристики права земельного сервітуту, добросусідства у землеволодінні та обмеженням прав на землю в Україні. Починаючи дослідження з появи сервітутів у римському праві, науковець зазначає, що сучасний цивільно-правовий сервітут відрізняється від його римсько-правового трактування. Більш того, відповідно до чинного Земельного кодексу концепція юридичної природи сервітуту відрізняється й від концепції сервітутів у цивільному праві³. Викликає інтерес проведене автором порівняння співвідношення земельних сервітутів з відносинами добросу-

¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005 ; Марусенко Р. І. Публічний земельний сервітут у доктрині та в земельному законодавстві / Р. І. Марусенко // Молодь в юридичній науці : зб. тез доповідей Перших Всеукраїнських осінніх юридичних читань студентів та аспірантів. — Хмельницький : В-во ХІУП, 2002. — С. 181—184; Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2003. — Вип. 52. — С. 25—28; Марусенко Р. І. Правові аспекти реєстрації земельних сервітутних прав / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 60. — С. 27—31; Носік В. В. Права на чужі земельні ділянки за законодавством зарубіжних країн / В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко // Земельне право України. — 2006. — № 4. — С. 55– 89.

² Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови : моногр. — Х. : Фінарт, 2015. — С. 155– 180.

³ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 82.

сідства у земельному праві, оскільки ці питання у земельному праві майже недосліджені¹. З погляду встановлення та вирішення колізій у правовому регулюванні земельних відносин розглядає зміст земельних сервітутних правовідносин А. М. Мірошніченко². Окремі аспекти права земельного сервітуту за українським земельним законодавством досліджувались також С. О. Погрібним³.

Питанням права користування чужою земельною ділянкою для забудови присвячене дисертаційне дослідження Д. М. Яценко, де суперфіції характеризується як засноване на договорі безстрокове речове право володіння і користування чужою земельною ділянкою для будівництва з метою мати на праві власності об'єкт забудови, а також здійснювати всі повноваження власника будівлі незалежно від волі власника земельної ділянки⁴.

Заслугує на увагу підхід до визначення права власності у широкому та вузькому значенні, що має місце у монографії В. К. Гуревського, присвяченій праву приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до широкого розуміння права власності, до нього належать всі права речового змісту, включаючи право на чужі речі (узуфрукт, сервітут, суперфіції, емфітевзис, застава). Водночас зміст права на чужу річ у широкому розумінні права власності виражається здатністю володіння, користування та розпорядження⁵.

Питання використання земель сільськогосподарського призначення були порушені в монографії П. Ф. Кулинич «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призна-

¹ Див., наприклад: Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу) / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 7/8. — С. 10–21; Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 5/6. — С. 3–12; Гуревський В. К. Добросусідство // Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін. ; за ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 269–278; Кулинич П. Ф. Право «добросусідства» за земельним законодавством України / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 25–33.

² Див.: Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні : моногр. / А. М. Мірошніченко. — К. : Алерта; КНТ : ЦУЛ, 2009. — 268 с.

³ Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 34–41.

⁴ Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Яценко. — К., 2010. — С. 63.

⁵ Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — С. 84.

чення в Україні»¹. У монографії досліджуються шляхи вдосконалення правового регулювання сільськогосподарського землекористування в Україні в контексті пріоритету вимог щодо відновлення, збереження та підвищення якості сільськогосподарських земель. Аналізуються правові проблеми реформування земельних відносин, розвитку інституту права власності на землю та становлення земельного ринку з точки зору забезпечення охорони земель сільськогосподарського призначення. розкривається землеохоронний потенціал системи суб'єктів права товарного і підсобного сільськогосподарського землекористування та шляхи його реалізації. Формулюється система об'єктів правових відносин охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в умовах інтенсивного землеробства. Обґрунтовуються пропозиції щодо вдосконалення правового і організаційного механізмів охорони і використання сільськогосподарських земель України в сучасних умовах.

Окремим напрямком дослідження у земельному праві є проблеми оформлення прав на земельні ділянки. Хоча тема даного дослідження не пов'язана безпосередньо з зазначеною тематикою, але торкнутися останньої варто, оскільки це дасть можливість оцінити ступінь розробленості окремих питань прав на чужі земельні ділянки. Серед науковців, які зверталися до проблеми оформлення прав на земельні ділянки, слід, насамперед, згадати К. О. Настечко², С. В. Гринька³, В. В. Носіка⁴, А. М. Мірошніченка⁵, О. О. Піфко⁶ та ін.

Підсумовуючи проведені дослідження стану вивчення проблематики здійснення прав на чужі земельні ділянки, можна стверджувати, що ці проблеми у ретроспективі й дотепер були і є предметом дослі-

¹ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : моногр. / П. Ф. Кулинич. — К. : Логос, 2011. — 688 с.

² Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки : моногр. / К. О. Настечко. — К. : Юрінком Інтер, 2012. — 240 с.

³ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. — К., 2003.

⁴ Носік В. В. Виникнення права власності на землю : теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81–85; Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127–131.

⁵ Мірошніченко А. М. Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні / А. М. Мірошніченко // Вісник Київського нац.ун-ту імені Тараса Шевченка. — 2000. — Вип. 40. — С. 35–42.

⁶ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. О. Піфко. — Ужгород, 2011. — 20 с.

дження правознавців переважно з точки зору предмета цивільного права. Водночас в результаті реформування відносин власності на землю активізується науковий пошук науковців у галузі земельного права щодо набуття і реалізації речових прав на земельні ділянки. Науковий аналіз і оцінка наявних дисертаційних робіт, монографій та інших публікацій з питань здійснення прав на чужі земельні ділянки свідчать, що в них комплексно розкривається юридична природа переважно земельних сервітутів або ж автори торкаються окремих проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки. При цьому поки що не було зроблено спроби системного дослідження всіх прав на чужі земельні ділянки з метою розробки концептуальних засад здійснення прав на чужі земельні ділянки в сучасних умовах. Тому актуальним є системне опрацювання проблем прав на чужі земельні ділянки у земельному праві України.

1.3. ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

У сучасній теорії земельного права речові права на чужі земельні ділянки розглядаються як важливі соціальні цінності, з якими закон пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин, тому науковий аналіз сучасного стану законодавчого забезпечення і правового регулювання земельних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням цих прав, набуває особливого значення, оскільки лише крізь призму законів можна проаналізувати основні тенденції, перешкоди, помилки і перспективи у регулюванні земельних та органічно поєднаних з ними інших відносин як в Україні, так і в кожній окремо взятій європейській державі, на які сьогодні орієнтована правова система нашої держави¹.

Слід зазначити, що після набуття Україною незалежності у вітчизняному законодавстві значна увага приділяється питанням користування нерухомим майном, яке, з погляду користування, є категорією набагато складнішою, ніж майно рухоме.

Особливе місце серед нерухомих об'єктів займає земля, точніше, земельні ділянки, як один із найважливіших для життєдіяльності людини природних об'єктів.

¹ Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 32.

Право власності на землю має спеціальний характер, зумовлений особливостями землі як об'єкта природи і господарювання. Будучи різновидом права власності, право власності на землю, як зазначає П. Ф. Кулинич, характеризується комплексним характером, поєднанням загальнодозвільних та спеціально дозвільних методів правового регулювання, а також провідним місцем норм земельного права у регулюванні переважної більшості суспільних відносин земельної власності¹.

В українській теорії земельного та цивільного права проблеми законодавчого вираження і нормативного закріплення речових прав на землю залишилися за межами наукового пошуку, оскільки увага науковців, головним чином, була зосереджена на нормативному регулюванні відносин у сфері здійснення права власності на землю, а також на дослідженні теоретичних і практичних питань і проблем здійснення зобов'язальних та інших прав на земельні ділянки (право постійного користування землею, право оренди землі, право іпотеки, право концесійного землекористування, приватизації землі, права державної власності на землю тощо)².

У цьому зв'язку значний науковий інтерес становить ретроспективне дослідження законодавчого забезпечення речових прав на землю в період з початку формування української державності після роз-

¹ Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 22.

² Див., наприклад: Янчук В. З. Право власності на землю: Проблеми теорії та практики / В. З. Янчук // Адвокат. — 1997. — С. 9–14; Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні: актуальні проблеми / О. А. Вівчаренко. — Івано-Франківськ : ЗАТ Надвірнянська друкарня, 1998. — 179 с.; Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — 136 с.; Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (Розвиток та основні риси) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — 19 с.; Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — 20 с.; Каракаш І. І. Право собственности на объекты природного происхождения // Экологическое право Украины : курс лекц. / под ред. И. И. Каракаша. — Одесса : Латстар, 2001. — 478 с.; Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — 448 с.; Природоресурсове право України : навчал. посібн. / за ред. І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2005. — 376 с.; Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. — К. : Ін Юре, 1997. — 35 с.; Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання) / О. О. Погрібний. — К. : Урожай, 1992. — 192 с.; Глотова О. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Глотова. — К., 2003. — 20 с.

паду СРСР та проголошення Незалежності України 24 серпня 1991 року й дотепер аби можна було визначити основні тенденції у становленні і розвитку системи речових прав на землю, набуття і реалізації таких прав в сучасних умовах.

Закріплені у Декларації про державний суверенітет від 16 липня 1990 року¹ положення щодо гарантування, здійснення і захисту прав і свобод громадян Української РСР відповідно до чинної на той час Конституції УРСР, норм міжнародного права створювали передумови для формування нової правової системи, а також прийняття законів та інших нормативних актів з питань набуття і реалізації прав на землю та інші природні ресурси.

Так, 3 серпня 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла закон «Про економічну самостійність Української РСР», у якому були закріплені імперативні положення про те, що основу економічної самостійності республіки складає власність її народу на національне багатство². При цьому власністю народу України визнавались земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси у межах території УРСР. Водночас вперше в історії Української РСР у законі було передбачено гарантовані і рівноправні форми власності — державна, колективна, індивідуальна (особиста і індивідуальна трудова) та інші форми власності. Також у цьому законі передбачалось створення рівних можливостей для розвитку всіх форм підприємницької діяльності та свободи особи у виборі методів господарювання, досягнення екологічної безпеки.

Не викликає сумніву, що на момент прийняття цих законів закріплені у них положення, хоча і мали переважно декларативний характер, водночас були і революційними та прогресивними порівняно з методологічними і теоретичними засадами радянського земельного права. Адже в цей історичний період правовий режим земель і здійснення прав на земельні ділянки визначались нормами ЗК УРСР від 8 липня 1970 року, а також Основами законодавства про землю 28 лютого 1990 року, законом про оренду від 23 листопада 1989 року, законом «Про кооперацію в СРСР» від 26 травня 1998 року в редакції від 6 червня 1990 року та іншими підзаконними актами, які забезпечували ствердження радянського земельного ладу, що базувався на засадах

¹ Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 року № 55-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1990. — № 31. — Ст. 429.

² Про економічну самостійність Української РСР : Закон УРСР від 03.08. 1990 р. // Відомості ВР УРСР. — 1990. — № 34. — Ст. 500.

націоналізації землі, створенні єдиного державного земельного фонду, визнанні одного і єдиного власника землі — державу, здійсненні виключного права державної власності на землю, закріпленні для громадян і юридичних осіб лише права постійного користування землею, адміністративно-правовому регулюванні земельних відносин, безоплатності землекористування, забороні оренди землі та інших угод із земельними ділянками¹.

Варто зазначити, що наприкінці 80-х — на початку 90-х років минулого сторіччя в СРСР були зроблені спроби щодо легалізації права оренди земель сільськогосподарського призначення у колективних сільськогосподарських підприємствах, однак здійснення цього права було надзвичайно обмежене. Водночас були зроблені спроби законодавчого закріплення на рівні Основ цивільного законодавства, а також законодавства про землю можливості набуття і реалізації права на довічне успадковане володіння земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Зокрема, Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік 1991 року (котрі, втім, в Україні не набрали чинності) містили розділ «Право власності. Інші речові права», згідно з нормами якого до речових прав, крім права власності, було віднесено право повного господарського відання, право оперативного управління, право довічного успадковуваного володіння на земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також фактично визнавалося право володіння на річ. При цьому право повного господарського відання і право оперативного управління не застосовувались до регулювання земельних відносин, оскільки основним правовим інститутом використання землі було право постійного користування землею. Хоч це й були перші кроки до відновлення у правовій системі речових і зобов'язальних прав у сфері використання землі, в цілому вони не могли зрушити засновану на ідеологічних постулатах марксизму концепцію права виключної державної власності на землю, за якою право приватної власності на землю, а також поєднані з цим титулом інші речові права на землю були заборонені законом. Зазначеним можна пояснити і ту обставину, що Основи цивільного законодавства 1991 року не були реалізовані на території України, а їх прийняття можна розглядати сьогодні як чергову спробу влади удосконалити радянське право у державі, яка завершувала своє історичне існування, що засвідчили події, які завершилися проголошенням

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С.77, 87.

економічної і політичної самостійності Української РСР та інших союзних республіках.

В Українській РСР спроба врегулювати земельні відносини на нових засадах відповідно до закону України «Про економічну самостійність УРСР» була зроблена у ЗК УРСР 1990 року та постанові ВР УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року, за якими вся земля в УРСР визнавалась власністю народу України і оголошувалась об'єктом земельної реформи, яка була спрямована на вирішення таких завдань, як перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання і охорони земель.

Законодавче закріплення у ст. 1 ЗК УРСР 1990 року права власності народу України на землю можна розцінювати як перший крок на шляху до переходу від права виключної державної власності на землю до визнання українського народу виключним власником землі у межах території Української РСР як обов'язкової передумови реалізації одного із принципів Статуту ООН — права нації на самовизначення аж до створення самостійної держави. Аналіз структури і змісту норм ЗК УРСР 1990 року свідчить, що закріплені у ст.1 кодексу положення щодо права власності на землю народу України не знайшли свого розвитку в інших нормах цього закону, а також у інших законах, які приймалися до березня 1991 року, щодо здійснення фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами права власності на землю, а також інших суб'єктивних речових прав на земельні ділянки¹.

Водночас у згаданому законі були закріплені, крім права постійного користування землею, також і право володіння та користування земельними ділянками, а також право довічного успадкованого володіння землею як самостійні, законом охоронювані юридичні титули використання земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення для чітко визначених у кодексі потреб.

Оскільки після внесених у березні 1992 року змін до цього кодексу право володіння землею було виключене з системи прав на земельні ділянки, в українській науці земельного, аграрного, цивільного права

¹ Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 87–88.

юридична природа права володіння і користування земельними ділянками з можливістю передачі у спадщину права володіння землею не була належним чином досліджена, що не можна вважати позитивним явищем у розвитку правової науки, а також у законодавчому вираженні і забезпеченні речових прав на землю, формуванні сучасної системи права на землю.

З огляду на проведене реформування відносин власності на землю, внаслідок чого відбувається зміна суті і характеру суспільних відносин у сфері використання і охорони землі з виключно публічних на приватно-публічні, доцільно детальніше зупинитись на науковому аналізі юридичної сутності згаданих вище прав володіння земельними ділянками аби можна було визначитись щодо доцільності і можливості реалізації таких речових прав на землю відповідно до Конституції України.

Як було закріплено у ст. 14 закону УРСР «Про власність» від 7 лютого 1990 року, для ведення селянського (фермерського) й особистого підсобного господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилих будинків і задоволення інших потреб, передбачених законом, громадянам надається земля у довічне успадковуване володіння. Порядок, умови і розміри надання земельних ділянок у таке володіння визначались ЗК УРСР 1990 року. Відтак, об'єктами права довічного успадковуваного володіння могли бути земельні ділянки на таких категоріях земель, як землі сільськогосподарського призначення і землі населених пунктів. Суб'єктами такого права визнавались громадяни без конкретизації їх громадянства як державно-правового зв'язку з державою.

Водночас за ЗК УРСР від 18 грудня 1990 року (ст. 6) володіння землею могло бути здійснене у двох правових формах: довічне успадковуване володіння і постійне володіння землею.

Причому суб'єктами першої форми володіння землею визнавались лише громадяни Української РСР, яким на такому юридичному титулі земельні ділянки надавались для ведення селянського (фермерського господарства); ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів; у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання. Порядок спадкування права володіння земельною ділянкою визначається цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР.

Суб'єктами права постійного володіння землею визнавались колгоспи, радгоспи, інші державні, кооперативні, громадські підприємства, установи і організації, релігійні організації, яким надавались земельні ділянки для ведення сільського та лісового господарства.

Виходячи з того, які види цільового або ж функціонального використання земельних ділянок закріплювались у цьому кодексі, можна стверджувати, що об'єктами права постійного і довічного успадкованого володіння виступали земельні ділянки на землях сільськогосподарського призначення, лісгосподарського призначення, населених пунктів, а також могли бути й інші категорії земель.

Науковий аналіз норм закону УРСР «Про власність», ЗК УРСР 1990 року в частині надання земельних ділянок у володіння виключно сільськими, селищними і міськими радами народних депутатів, підстав, умов виникнення, оформлення, переходу, збереження і припинення права володіння земельними ділянками, переліку і змісту прав і обов'язків землеволодільців та юрисдикційного захисту права дозволяє стверджувати те, що за своєю юридичною сутністю право володіння земельними ділянками (землею) можна розглядати як самостійне речове право на чужу земельну ділянку, тобто як закріплену у законі можливість громадян і юридичних осіб набувати у фактичне володіння і використовувати за чітко визначеним законом цільовим призначенням земельні ділянки, які перебували у виключній державній власності і надавались фізичним та юридичним особам за рішенням сільських, селищних і міських рад для задоволення тих чи інших потреб із земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

Речовий характер такого права можна характеризувати крізь призму таких ознак, як похідний характер від права власності на землю, обмеженість правомочностей землеволодільця щодо здійснення такого права, використання земельної ділянки, розпорядження земельною ділянкою на власний розсуд, межі юридичного захисту права володіння землею тощо. Зокрема, на момент прийняття закону України «Про власність», ЗК УРСР 1990 року земля, хоч і проголошувалась власністю народу України, насправді належала на праві виключної державної власності, а тому всі інші особи не могли бути власниками землі і земельних ділянок. Виходячи з цього, у законодавстві було закріплено право володіння і право користування землею. За законом право володіння земельною ділянкою виникало після встановлення меж ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що по-

свідчує це право, тобто Державного акта на право володіння землею, який підлягав реєстрації у сільській, селищній і міській раді.

Виключний характер права державної власності на землю був одним з ключових чинників, який визначав межі здійснення права володіння земельними ділянками, а також правові обмеження у використанні земельних ділянок, які були надані у володіння фізичних і юридичних осіб. Особа, яка володіла земельною ділянкою, не мала права самостійно, без рішення сільської, селищної, міської ради, на свій розсуд розпоряджатись земельною ділянкою, за виключенням добровільної відмови від права володіння ділянкою або ж передачі у спадщину спадкоємцям відповідно до закону. Також за рішенням сільських, селищних і міських рад право володіння могло бути припинене незалежно від волі володільця земельної ділянки у разі невиконання передбачених законом вимог щодо використання і охорони землі, а саме: використання землі не за цільовим призначенням або ж нераціонального використання земельної ділянки, яке щодо земель сільськогосподарського призначення могло виражатись у нижчому від нормативного рівня врожайності, щодо інших земель за визначеними районними чи міськими радами показниками, використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки, систематичного невнесення земельного податку, невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарських потреб, і двох років — для несільськогосподарського виробництва, вилучення земельних ділянок.

Законом також визначались межі здійснення права володіння земельними ділянками, на яких були розташовані будівлі і споруди, що належали особам на праві індивідуальної або ж спільної власності. При переході права власності на будівлі і споруди до нових власників переходило право володіння земельною ділянкою. Якщо ж право власності на такі будівлі набували декілька осіб і виділити частку кожному із співвласників будинку не було можливості, ділянка надавалась у спільне користування таким співвласникам, із залишенням при цьому право власності на таку ділянку за державою.

За змістом право володіння земельною ділянкою включало в себе права і обов'язки, якими були наділені володільці земельної ділянки: право самостійно господарювати на землі, право власності на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації, право на посіви і посадки сільськогосподарських культур і насаджень, право

зводити будівлі і споруди, право використовувати загальнопоширені корисні копалини, торф, водні і лісові об'єкти, інші корисні властивості землі, право ефективно використовувати землю відповідно до її цільового призначення, право здійснювати комплекс заходів з охорони земель, не погіршувати екологічну ситуацію тощо.

Як самостійний юридичний титул здійснення права володіння земельними ділянками могло бути захищене у порядку, передбаченому законом. Зокрема, закон гарантував володільцям земельних ділянок право на збереження володіння ділянками у разі знищення розташованих на них будівель чи споруд, відшкодування шкоди, припинення права володіння, відновлення порушеного права володіння земельними ділянками.

Оскільки право постійного і довічного успадкованого володіння землею мало обмежений законом характер, то воно не могло бути реалізоване у повному обсязі і не здійснювалось на практиці. Після проголошення незалежності України 24 серпня 1991 року стало очевидним, що без законодавчого врегулювання відносин власності на землю на основі різних форм власності на землю здійснення права володіння землею не матиме позитивного ефекту.

Саме тому 30 січня 1992 року Верховна Рада України прийняла закон «Про форми власності на землю»¹, за яким в Україні встановлювались три рівноправні форми власності на землю — державна, колективна і приватна. Відповідно до цього закону 13 березня 1992 року ВР України прийняла нову редакцію ЗК УРСР від 18 грудня 1990 року, за якою здійснення прав на земельні ділянки допускалось лише у рамках названих трьох форм власності на землю, тобто суб'єктами права постійного користування земельними ділянками державної власності на землю могли бути державні і комунальні підприємства, установи, організації, суб'єктами права колективної власності на землю — колективні сільськогосподарські підприємства, садівницькі товариства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі й створені на основі приватизації майна радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а суб'єктами права приватної власності на землю визнавались лише фізичні особи. За ЗК УРСР 1990 року земельні ділянки могли використовуватись у таких правових формах, як право власності на землю, право постійного користування землею, право

¹ Про форми власності на землю : Закон України від 30.01.1992 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>

тимчасового користування, у тому числі на умовах оренди землі. Водночас у новій редакції ЗК УРСР 1992 року були вилучені норми, які закріплювали право володіння землею. Порівняльний аналіз норм першої і другої редакції ЗК УРСР свідчить, що основні нормативні положення цього закону щодо здійснення права володіння землею були поширені на регулювання відносин щодо здійснення права комунальної і приватної власності на землю. Відсутність у законі нормативних приписів щодо можливості здійснення права володіння землею означало, що таке право не було передбачено законом і тому використання земельних ділянок на такому правому титулі було фактично заборонено.

Прийнята у червні 1996 року Конституція України закріплювала імперативи щодо здійснення права власності на землю Українського народу, а також гарантування права власності для громадян, юридичних осіб і держави, які мають набувати і реалізувати право власності на землю виключно відповідно до закону (ст. 14). При цьому в Основному Законі держави не закріплені три форми власності на землю, так само як і не міститься положень щодо набуття і реалізації інших прав на землю. За Конституцією України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону (частина 1 ст. 13). Виходячи з цих конституційних положень можна стверджувати, що законами України можуть бути передбачені й інші правові форми використання землі різними суб'єктами, включаючи і речові права на чужі земельні ділянки.

У проєкті ЦК України від 26 серпня 1996 року була зроблена спроба закріпити речові права, до яких відносили: право власності, володіння (посідання), а також права на чужі речі (сервітути, емфітевзис, суперфіцій, застава тощо). Однак при доопрацюванні проєкту ЦК концепція речових прав зазнала змін і книга третя ЦК України отримала назву «Право власності та інші речові права». При цьому у главах 30 та 31 ЦК України володіння вже розглядається не як окремий інститут, а як «право володіння чужим майном». З інших прав на чужі речі у ст. 395 ЦК України безпосередньо згадуються лише право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій)¹.

¹ Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев ; за ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одісей, 2008. — С. 625.

Попри згадані вище конституційні імперативи щодо здійснення прав на землю, з прийняттям 25 жовтня 2001 року нового ЗК України не відбулось істотних змін у юридичній моделі правового регулювання земельних відносин в частині здійснення речових прав на земельні ділянки, оскільки цей кодекс так само закріплював три форми власності на землю — приватну, державну і комунальну, в рамках яких закон допускав можливість набуття і реалізації таких суб'єктивних прав на земельні ділянки, як право власності, право постійного користування, право оренди.

Єдиним винятком з такої юридичної моделі регулювання земельних відносин стало те, що у цьому законі були закріплені положення щодо права земельного сервітуту, в яких визначались зміст, види, порядок встановлення, умови дії, підстави припинення земельних сервітутів. По суті, ЗК України започаткував відродження в українському законодавстві та праві речових прав на чужі земельні ділянки, що можна розцінювати як об'єктивну необхідність в еволюції правового регулювання відносин власності на землю, оскільки практика застосування норм земельного законодавства щодо вирішення земельних спорів з питань здійснення права власності на землю, права користування землею переконливо свідчила, що право власності на землю не може мати абсолютного характеру і тому для забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів необхідно використовувати й інші правові форми, реалізація яких дозволяє задовольняти потреби та охоронювані законом інтереси різних учасників суспільних земельних відносин.

Наступний етап у розвитку законодавчого забезпечення реалізації прав на чужі земельні ділянки поєднується з прийняттям у 2003 році ЦК України, норми якого закріплювали систему речових прав на майно, включаючи й земельні ділянки як нерухомість або ж нерухоме майно. Зокрема, ст. 395 ЦК України до речових прав на чуже майно відносить: право володіння, право користування (сервітуту), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій). При цьому наведений перелік речових прав на чуже майно не є вичерпним, оскільки законом можуть бути встановлені й інші речові права на чуже майно.

З огляду на те, що ЗК України був прийнятий на два роки раніше від ЦК України, застосування норм цих законів до правового регулювання відносин у сфері здійснення речових прав на земельні ділянки

виявилось проблематичним. Пояснюється це колізіями між законами в частині визнання землі нерухомим майном і речових прав на нього за ЦК України та відсутністю у ЗК України норм щодо можливості здійснення інших, крім права земельного сервітуту, речових прав на земельні ділянки. Тому у квітні 2007 року ВР України прийняла закон, яким внесла зміни і доповнення до ЗК України у частині законодавчого врегулювання можливості здійснення таких речових прав на земельні ділянки, як емфітевзис і суперфіцій. При цьому володіння землею залишалося, як і раніше, не врегульованим у Земельному кодексі.

Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що врахування дії чинників об'єктивного та суб'єктивного характеру робить доцільним розрізнення у еволюції законодавчого забезпечення прав на чужі земельні ділянки в Україні кількох історичних етапів: 1) з 1990 року до березня 1992 року; 2) з 1992 року до 1996 року; 3) з 1996 року до січня 2002 року; 4) з 2002 року до квітня 2007 року; 5) з 2007 року й дотепер. Кожен з названих етапів характеризується особливостями законодавчого вираження і нормативного регулювання набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки на основі взаємодії норм цивільного і земельного законодавства, якими визначаються види і правові механізми здійснення та захисту названих прав у сучасних умовах.

Як слушно зазначають дослідники, для сучасної теорії земельного права і юридичної практики актуальною залишається, і навіть загострюється, проблема чіткого визначення співвідношення приватно-правових і публічно-правових засад у регулюванні земельних відносин в сучасних умовах, пов'язана з прийняттям нового ЗК України від 25 жовтня 2001 року, ЦК України від 16 січня 2003 року, ГК України від 16 січня 2004 року, законів «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року¹, «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року², «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 року³, «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року⁴, «Про охорону земель» від 19 червня

¹ Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 1178.

² Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

³ Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 26. — Ст. 1252.

⁴ Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.

2003 року¹, «Про державний контроль за використанням і охороною земель» від 19 червня 2003 року², «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року³, а також підготовкою низки проектів інших законів у цій галузі⁴.

Слід зазначити що чинний ЗК значно зміцнив і розширив публічно-правові засади регулювання земельних відносин, що відповідає базовим положенням Конституції України, згідно з якими земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Саме це надає правовому режиму земель публічно-правового характеру (навіть тим, які знаходяться на праві приватної власності). Цим пояснюється можливість обмеження та обтяження прав землевласників (глава 18 ЗК України), примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК України), консервації земель (ст. 172 ЗК України) тощо⁵.

У зв'язку з цим слід погодитись з висловленими фахівцями у галузі теорії земельного права міркуваннями⁶, що згадані закони, а також прийняті пізніше інші законодавчі акти, за винятком окремих положень, по-різному регулюють відносини власності на землю як на кон-

¹ Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.

² Про державний контроль за використанням і охороною земель : Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.

³ Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.

⁴ Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 45.

⁵ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 21.

⁶ Див., наприклад: Титова Н. І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. І. Титова // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71–77; Шульга М. В. Стан розвитку земельного права / М. В. Шульга // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. Т. 4 : Методологічні засади розвитку екологічного, земельного, аграрного та господарського права / за ред. Ю. С. Шемшученка. — Х. : Право, 2008. — С. 73; Мак Л. Б. До питання про співвідношення земельного та цивільного права / Л. Б. Мак // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного та екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практ. конф. (22–23 травня 2015 р.) / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 233–236.; Дейнега М. А. Проблеми співвідношення предметів земельного права і суміжних галузей права України / М. А. Дейнега // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного та екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практичної конференції (22–23 травня 2015 р.), присвяченої 90-річчю від народження академіка В. З. Янчука / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 211–214.

цептуальному рівні, так і на рівні реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки. Зокрема, існують розбіжності: у визначенні суб'єктів права власності на земельні ділянки; у встановленні основних засад здійснення права власності на землю; у закріпленні суб'єктивних прав на земельні ділянки у ЦК та у ЗК України; у визначенні меж здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки, у рамках яких передбачається реалізація права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а також право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Можна погодитися з думкою, що неузгодженості та протиріччя між згаданими кодексами негативно впливають на практику здійснення права власності на землю у всіх правових формах. Відтак існує необхідність приведення ЗК України у відповідність не лише з Конституцією України, а й з ЦК України та ГК України, що сприятиме забезпеченню захисту земельних прав громадян і юридичних осіб, територіальних громад, держави і народу при розбудові правової системи України¹.

Одна з проблем пов'язана, зокрема, з регулюванням земельних сервітутів як Цивільним, так і Земельним кодексом².

Стаття 9 ЦК України встановлює, що положення кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, а також до трудових та сімейних відносин, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства, тобто у тій частині, в якій вони не врегульовані земельним законодавством. Таким чином, чітке визначення співвідношення земельного та цивільного права має не лише наукове, теоретичне, а й важливе практичне значення.

У контексті висвітлення проблеми з'ясування співвідношення Цивільного та Земельного кодексів України Н. С. Кузнецова наголошувала на тому, що при вирішенні цієї проблеми, передусім, слід застосовувати принцип *lex specialis*. Відповідно до нього ЦК України щодо ЗК України є кодексом загального характеру, що закріплює основні засади майнових відносин. ЗК України — це спеціальний кодекс, який, використовуючи загальні засади цивільного законодавства та

¹ Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 46.

² Детальніше див.: Спасибо-Фатєєва І. В. Взаємодія цивільного законодавства з іншими галузями законодавства: проблеми і перспективи / І. В. Спасибо-Фатєєва, М. В. Ус // Університетські наукові записки : Вісник Хмельницького університету управління та права. — 2006. — № 3–4 (19–20). — С. 113.

спеціалізуючи їх, регламентує широку сферу сучасних земельних відносин. Разом із тим Н. С. Кузнецова звертає увагу на необхідність врахування того, що *lex specialis* завжди має бути вичерпним нормативним актом, який передбачає повноту регулювання. Однак, на її думку, з огляду на ту кількість неузгодженостей та бланкетних норм, що містить ЗК України, назвати цей спеціальний нормативний акт вичерпним і повним досить складно¹.

Підсумовуючи аналіз галузевої належності відносин здійснення прав на чужі земельні ділянки, ми приєднуємось до позиції Н. І. Титової та М. Я. Ващишин, згідно з якою саме земельно-правова доктрина дозволяє врахувати істотні особливості земель, що відображено у земельному, а не цивільному праві².

Актуальними також є питання з'ясування співвідношення та взаємозв'язку норм земельного та адміністративного права, оскільки чинний ЗК України регулює, поміж інших, суспільні відносини у сфері державного управління земельним фондом (розділ VII ЗК України «Управління в галузі використання і охорони земель»). У літературі з цього приводу зазначалося, що необхідним є вирішення питання щодо меж регулювання земельним та адміністративним правом суспільних відносин з державного управління у сфері використання й охорони земель, а також щодо характеру та галузевої приналежності правових норм, за допомогою яких здійснюється таке правове регулювання³.

Зазначене співвідношення пропонується розглядати як тісний взаємозв'язок земельного і адміністративного права, чинником чого є використання обома галузями спільного методу правового регулювання — імперативного, а також наявності у них спільного правового інституту — державного управління у сфері використання й охорони земель⁴. Тому констатується необхідність врахування з боку пред-

¹ Кузнецова Н. Проблеми співвідношення земельного та цивільного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин / Н. Кузнецова // Право України. — 2009. — № 9. — С. 19.

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 15–21; Титова Н. І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. І. Титова // Право України. — 2004. — № 3.

³ Проблеми розвитку аграрного та земельного права України / [В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко та ін.] ; за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. — К., 2013. — С. 307–308.

⁴ Літошенко О. Земельне право й адміністративне право: співвідношення та взаємозв'язок / О. Літошенко // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 17.

ставників науки адміністративного права та законодавця положень земельного права під час удосконалення правового регулювання адміністративних відносин у сфері державного управління земельним фондом і, навпаки, врахування положень адміністративного права під час удосконалення правового регулювання земельних відносин¹.

Виникають також проблеми розмежування повноважень у сфері розпорядження землями сільськогосподарського призначення², встановлення особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання тощо.

Зокрема, у літературі з господарського права досліджуються процес формування, особливості та зміст майнових прав на землю на різних етапах розвитку господарського обігу³, оборотоздатність майнових прав як об'єкта, зокрема, господарського обороту. При цьому об'єктивними чинниками, що безпосередньо впливають на визначення специфіки правового режиму землі як об'єкта цивільного і господарського обороту визнаються фізичні властивості земельних ділянок⁴.

Оскільки Конституція України є тим фундаментом, на якому ґрунтується національне законодавство, саме норми Конституції України визначають сутність, зміст і форму, а також шляхи подальшого розвитку та вдосконалення і норм земельного права зокрема.

Основу формування сучасного земельного законодавства України, як зазначалося, склали Земельний кодекс України 2001 року та низка законів і підзаконних актів у сфері регулювання земельних відносин.

Торкаючись питання визначення права власності, слід зазначити, що ЗК України містить таке саме визначення права власності на землю, як те, що закріплене у ЦК України. Згідно зі ст. 78 ЗК України право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Реалізація у цих кодексах цивілістичної концепції права власності на землю означає, що, по суті,

¹ Бусуйок Д. Державне управління у сфері раціонального використання й охорони земель: межі регулювання земельного й адміністративного права / Д. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. — 2011. — № 6. — С. 95–97.

² Федотова О. Окремі аспекти розмежування повноважень у сфері розпорядження землями сільськогосподарського призначення / О. Федотова // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 7. — С. 24–27.

³ Чуйко Л. Генеза категорії «майнові права на землю» як об'єкта господарського обігу / Л. Чуйко // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 45–49.

⁴ Чуйко Л. Особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання / Л. Чуйко // Юридичний вісник. — 2015. — № 1. — С. 246.

йдеться про регламентацію лише відносин власника землі з іншими особами. Однак земельно-правове регулювання відносин земельної власності мало б ґрунтуватися на тій тезі, що повинне регламентувати і ставлення власника до землі, котре не завжди можна виміряти його відносинами з іншими особами.

З викладеного випливає, що земельне право має оперувати іншим за змістом правом власності, ніж цивільне право. Зокрема, як слушно зазначає П. Ф. Кулинич, право приватної власності на землю має бути визнане доктриною земельного права засобом забезпечення реалізації такого аспекту соціальної функції цього інституту, як покладення на власників земельних ділянок обов'язку враховувати при їх використанні суспільні інтереси та інтереси інших осіб.

Принагідно слід зазначити, що у теорії права та законотворчій практиці України питання про застосування норм, принципів і методів приватного права до регулювання земельних відносин пов'язується не лише з реформою відносин власності на землю, а й з тим, чи визнається у законодавстві земля об'єктом нерухомого майна, яке може перебувати у товарно-грошовому обігу нарівні з іншим майном і бути предметом цивільно-правових угод¹.

Земельно-правова доктрина України ґрунтується на констатації тих реалій, що земля характеризується такою сукупністю специфічних рис і притаманних їй особливостей, які виводять її за рамки звичайних уявлень про речі, майно, предмети і товари. Земля не є звичайним майном чи товаром у традиційному розумінні — вона виступає як цінність особливого гатунку, насамперед, як унікальний природний об'єкт, тому чисто цивілістичний підхід до врегулювання і регламентації правовими засобами суспільних відносин, що виникають щодо землі, не є прийнятним. Відповідно правовий режим власності на землю не може бути повною аналогією правового режиму власності на інше майно, включаючи будь-яку неземельну нерухомість, а цивільно-правові приписи стосовно інституту права власності на землю повинні мати додатковий, субсидіарний характер².

Ми погоджуємося з позицією В. В. Носіка у тому, що земельні відносини за своїм характером є земельними, а не майновими, гос-

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 147.

² Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 24.

подарськими, фінансовими, адміністративними тощо відносинами, оскільки земля є самостійним, особливим, неповторним об'єктом у структурі правовідносин¹.

Встановлення правового режиму землі у земельному законодавстві залежить від того, яким чином і в якому напрямку йде розвиток законодавства.

У літературі обстоюється теза про те, що існує два основні підходи до розвитку земельного законодавства України — інтегрований і диференційований. Обсяг правового регулювання відповідних земельних відносин у рамках того чи іншого підходу визначається внутрішніми закономірностями співвідношення загального і окремого. Обсяг правового регулювання визначається також інтересами суспільства в даний конкретний період його розвитку і метою, яка має бути досягнута в результаті актів земельного законодавства².

Синтезуючи зазначені підходи, В. І. Андрейцев запропонував визначення землі як головної територіально-просторової частини довкілля у межах території України, як матеріальної основи її суверенітету й національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури — ґрунтового покриву, розміщення, поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин та інших ресурсів, які формують сферу життя для людини і живих організмів, диференціюється на окремі частини, виступає основним засобом виробництва в сільському та інших галузях господарювання, операційною базою для системи розселення, розміщення галузей народного господарства та шляхів сполучення і є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб³.

Визначення поняття землі, земельної ділянки має методологічне значення для розмежування земельних і цивільних відносин. Основне питання, яке має бути при цьому вирішене, — чим є земля і земельна ділянка як об'єкт правовідносин. Це пов'язане з тим, що за чинним законодавством України земельна ділянка підпадає як під законодавче визначення речі («предмет матеріального світу,

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 147.

² Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку : моногр. / В. Д. Сидор. — К. : Юридична думка, 2011. — С. 77.

³ Андрейцев В. І. Земля як інтегрований і диференційований об'єкт земельного права / В. І. Андрейцев // Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні : навч.-практ. посібн. — К. : Істина, 1999. — С. 9.

щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки» — ст. 179 ЦК України), так і під визначення майна («окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки» — ст. 190 ЦК України). Стаття 181 ЦК України прямо і категорично відносить земельні ділянки до нерухомих речей, а отже — до майна¹. Однак, на відміну від земельної ділянки, земля, як частина навколишнього середовища, як природний ресурс, не може підпадати під визначення речі, майна і не може бути об'єктом майнових прав. Попри специфіку землі як об'єкта правового регулювання, земельні ділянки як особливий різновид нерухомого майна² є об'єктом регулювання земельного, цивільного, екологічного, природоресурсного тощо законодавства. У літературі зазначається, що частина земельних відносин відповідає поняттю цивільних відносин, зокрема, ті з них, що складаються в процесі відчуження земельних ділянок, надання їх в оренду, здійснення прав на земельні ділянки. Ці відносини є майновими, ґрунтуються на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності їх учасників³. Мали місце також спроби «жорсткого» розмежування цивільного та земельного права. Зокрема, В. В. Носік вважає, що земельні відносини за своїм характером є земельними, а не майновими, оскільки земля є самостійним, особливим, неповторним об'єктом у структурі правовідносин. Тому в сучасних умовах юридичне значення має не стільки майнова сутність окремих видів земельних відносин, скільки необхідність застосування методів цивільного права до регулювання земельних відносин⁴.

Слід зазначити, що, оскільки цивільне і земельне право, регулюючи земельні відносини, забезпечують різний ступінь врахування публічних та приватних інтересів, стосовно земельного права правовий режим землі залежить, у першу чергу, від її цільового призначення. Встановлення цільового призначення землі та особливих правил користування землею зумовлено тим, що Конституцією України (ст. 14)

¹ Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні / А. М. Мірошніченко. — [2-ге вид., перероб. і доповн.]. — К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. — С. 48.

² Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — С. 13.

³ Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні / А. М. Мірошніченко. — [2-ге вид., перероб. і доповн.]. — К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. — С. 49.

⁴ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 147.

земля визнана основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Землі — об'єкт, що не створений працею людини, а є результатом багатовікового еволюційного розвитку природи і має загальнолюдське надбання¹. Саме тому Конституція України у ст. 14 надає йому виняткового соціального значення².

Цільове призначення є однією із базових характеристик будь-якої земельної ділянки, яка визначає її правовий режим. Питанню цільового призначення землі присвячена велика кількість досліджень правового характеру³. Посилена увага зумовлена передусім відсутністю належного законодавчого регулювання цього питання. Як результат, у судовій практиці значно зросла кількість судових спорів, пов'язаних із порушенням використання земельної ділянки згідно з її цільовим призначенням⁴. Так, одним з найпоширеніших земельних правопо-

¹ Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. Титова // Право України. — 1998. — № 4. — С. 14.

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науковонавч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 6.

³ Див., наприклад: Кулинич П. Категорії земель та особливості їх правового режиму // Правовий тиждень. — 2008. — № 30–31. — 22 лип. — С. 6; Штукатурова А. Нецільове використання земель в Україні. Теорія та практика / А. Штукатурова // Земельний вісник України. — 2008. — № 11–12. — 23 черв. — С. 8–9; Карпов Є. Цільове призначення земельної ділянки та види її використання [Електронний ресурс] / Є. Карпов // Юридичний журнал. — 2010. — № 8. — Режим доступу: <http://justinian.com.ua/article.php?id=3606>; Коваленко Т. Зміна цільового призначення земельної ділянки: особливості правового регулювання [Електронний ресурс] / Т. Коваленко // Агробізнес сьогодні. — 2011. — № 17 (216). — Режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua/2011-05-11-22-05-40/611-2011-09-06-13-14-14.html>; Комберянов С. Проблеми зміни цільового призначення земель / С. Комберянов // Юридична газета. — 2004. — 10 берез., № 5 (17); Жиравецький Т. Використання земель за цільовим призначенням як принцип земельного права [Електронний ресурс] / Т. Жиравецький. — Режим доступу: <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=&d=595>; Мартин А. Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок / А. Г. Мартин // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 6. — С. 28–34; Кузнецов И. С. Теоретические и практические проблемы изменения целевого назначения и видов разрешенного использования земельных участков / И. С. Кузнецов // Бюл. нотариал. практики. — 2011. — № 1. — С. 11–14; Черныш О. Надзор за целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения / О. Черныш // Законность. — 2011. — № 1. — С. 3–7; Барабаш Н. Теоретичні аспекти поділу ознак категорії земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення / Н. Барабаш // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 18–23; Барабаш Н. Проблемні аспекти визначення поняття категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони й іншого призначення у науці земельного права України / Н. Барабаш // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 3. — С. 80–85.

⁴ Фелів О. Цільове призначення землі і відповідальність за його порушення / О. Фелів // Юридичний журнал. — 2008. — № 9. — Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3029>.

рушень у сфері ринку сільськогосподарських земель є зловживання, пов'язані з переведенням сільськогосподарських земель, які мають використовуватися для вирощування сільськогосподарської продукції, до категорії несільськогосподарських, зазвичай для забудови в майбутньому.¹

Згідно зі ст.ст. 18–20 ЗК України, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Під цільовим призначенням земельної ділянки розуміються встановлені законодавством та конкретизовані актами відповідних органів влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Іншими словами, цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для цієї ділянки. Отже, коли громадянин має на праві власності присадибну земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво й експлуатація індивідуального житлового будинку та господарських будівель (сарай, погріб тощо), то він не вправі використовувати цю ділянку для інших цілей, наприклад, для будівництва магазину, кіоску тощо.

Відповідно до ст. 19 ЗК України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, і кожна категорія земель має свій особливий правовий режим (ч. 2 ст. 18 ЗК України). За старим порядком цільове призначення земельних ділянок, які є у власності юридичних і фізичних осіб, визначене у державних актах на право власності на землю, може бути змінено лише за клопотанням власника у порядку, який визначений Постановою Кабінету Міністрів від 11 квітня 2002 року № 502.

Цільове призначення земельної ділянки визначається встановленими законодавством та конкретизовані актами відповідних органів влади допустимими межами використання земельної ділянки громадянами і юридичними особами². Але у зв'язку зі змінами з 1 січня 2013 року процедури державної реєстрації прав на земельні ділянки та переліку документів, що посвідчують права на земельні ділянки, зазначена Постанова № 502 втратила чинність з 21 березня 2013 року

¹ Кулинич П. Ф. Перспективи розвитку земельного законодавства України / П. Ф. Кулинич // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. Т. 4 : Методологічні засади розвитку екологічного, земельного, аграрного та господарського права / за ред. Ю. С. Шемшученка. — Х. : Право, 2008. — С. 94.

² Кулинич П. Цільове призначення та цільове використання земель за новим земельним кодексом України [Електронний ресурс] / П. Кулініч // Юридичний журнал. — 2002. — № 3. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3029>

на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2013 року № 154.¹

Основою визначення цільового призначення земельної ділянки є визнання її приналежності до відповідної категорії земель. Як зазначалося, поділ земельного фонду країни на категорії передбачений ЗК України від 25 жовтня 2001 року. Стаття 18 ЗК України встановлює, що до земель України належать усі землі в межах її території (в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами), які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Отже, кожна земельна ділянка належить до певної категорії земель. Категорії земель України мають особливий правовий режим, встановлений як нормами ЗК України, так і іншими нормативно-правовими актами.

Разом із тим Україна за межами її території може мати в державній власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни. На такі земельні ділянки положення ЗК України про цільове використання земель не поширюються.

Вичерпний перелік категорій земель України міститься у ст. 19 ЗК України. Згідно з цією статтею землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Однак, аналізуючи положення ст. 20 ЗК України, можна побачити, що ситуація змінюється і йдеться про зміну «цільового призначення земель» без зазначення «основного». Можна зробити висновки, що поняття «основне цільове призначення» або «категорія земель» не можна ототожнювати із поняттям «цільове призначення». Останнє, на відміну від інших згаданих визначень, міститься у ст. 1 Закону України «Про землеустрій», відповідно до якої цільовим призначенням є «використання земельної ділянки за призначенням, ви-

¹ Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.02.2013 р. № 154 // Офіційний вісник України. — 2013. — № 21. — Ст. 707.

значенням на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку»¹.

Варто звернути увагу на положення частини 5 ст. 20 ЗК України, де зазначено, що «види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою»². Тут з'являється ще одне поняття «види використання земельної ділянки», яке потребує тлумачення. Опосередковано його зміст можна вивести з абзаца 2 частини 5 ст. 20 ЗК України, де зазначено, що «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 цього Кодексу»³. Виходячи із викладеного, можна зробити висновок, що видами використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважається: ведення фермерського господарства (ст. 31 ЗК України), ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗК України), сінокосіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК України), садівництво (ст. 35 ЗК України), городництво (ст. 36 ЗК України), ведення підсобного господарства несільськогосподарськими підприємствами (ст. 37 ЗК України).

Крім того, слід звернути увагу на частину 3 ст. 22 ЗК України, де зазначено, що землі сільськогосподарського призначення надаються у користування: а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва; фермерського господарства; б) сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; г) не-

¹ Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

³ Там само.

сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства; г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури. Як бачимо, частина 5 ст. 20 ЗК України та частина 3 ст. 22 ЗК України відрізняються між собою не тільки за обсягом, де в першому випадку види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення обмежуються ст.ст. 31, 33–37 ЗК України, але також їхнім призначенням: у ст. 22 ЗК України з'являються у переліку використання — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

У зв'язку з цим необхідно звернутися до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, який затвердив Класифікацію видів цільового призначення земель (далі — Класифікатор), з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у Державному земельному кадастрі.

Класифікація видів цільового призначення земель визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів. Відповідно до зазначеної Класифікації землі сільськогосподарського призначення складають секцію А, де код «01 Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше) використовуються: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 01.02 Для ведення фермерського господарства; 01.03 Для ведення особистого селянського господарства; 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства; 01.05 Для індивідуального садівництва; 01.06 Для колективного садівництва; 01.07 Для городництва; 01.08 Для сінокошення і випасання худоби; 01.09 Для дослідних і навчальних цілей; 01.10 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; 01.11 Для надання послуг у сільському господарстві; 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської про-

дукції; 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення; 01.14 Для цілей підрозділів; 01.01—01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду»¹.

Таким чином, земельне законодавство оперує кількома термінами: «категорія земель», «основне цільове призначення», «цільове призначення», «вид використання». Співвідношення цих понять знайшло своє відображення у висновку, що всі землі України поділяються за основним цільовим призначенням на категорії на підставі цільового призначення окремих земельних ділянок, де в межах цільового призначення окремої земельної ділянки здійснюється певний вид її використання.

Цільове призначення земель визначає не лише зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, але й компетенцію органів управління використанням та охороною земель².

На власників та користувачів земельних ділянок законодавець покладає значну кількість обов'язків, які визначають зміст та межі здійснення права користування (забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф тощо) (ст.ст. 91, 96 ЗК України). Порушення встановлених вимог користування земельною ділянкою — використання її не за цільовим призначенням, використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам тощо, є під-

¹ Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р. № 548 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 85. — Ст. 3006.

² Земельний кодекс України : комент. — Х. : Одиссей, 2002. — С. 45.

ставами для припинення прав на земельну ділянку (ст.ст. 141, 143 ЗК України).

Слід зазначити, що зміст права користування землекористувачів визначають норми не лише ЗК України, але й низки інших законодавчих актів. Згідно з п. 3 ст. 25 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 року¹, юридичні та фізичні особи зобов'язані забезпечити збереженість пам'яток на землях, якими вони користуються, та укладати з органами охорони культурної спадщини охоронні договори. На практиці, на жаль, ці положення закону нерідко не виконуються. Тут можна згадати прикрий випадок, коли у Миколаївській та Дніпропетровській областях були роздані селянам «як земельні паї» і використовуються для сільськогосподарських потреб скіфські кургани. Деякі з них уже перетворені на ріллю або пасовища². В результаті руйнуються та втрачаються пам'ятки історії, яким декілька десятків тисяч років³.

З 2013 року істотно змінився порядок зміни цільового призначення земельної ділянки для громадянина — власника такої земельної ділянки. Так, у 2013 році набули чинності положення Закону України «Про державний земельний кадастр» та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо заборони зміни цільового призначення земельної ділянки у випадку її невідповідності детальному плану території та/або плану зонування території. З 21 березня 2013 року втратила чинність згадувана Постанова Кабінету Міністрів, якою було раніше затверджено Порядок зміни цільового призначення земель, що перебувають у власності громадян або юридичних осіб.

Загалом, порядок зміни цільового призначення земельної ділянки схожий на порядок відведення земельної ділянки у власність із земель державної або комунальної власності, проте має певні свої особливості⁴.

Щодо безпосередньо до прав на чужі речі, зокрема, на чужу земельну ділянку, то, як уже зазначалося, слід констатувати відсутність

¹ Про охорону культурної спадщини : Закон України від 8 червня 2000 р. № 1805-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 39. — Ст. 333.

² Скіфські кургани роздаються селянам Дніпропетровщини як земельні паї [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrland.org.ua/index.php/articele/articlepage/528/1/10/18.02.2003>.

³ Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — С. 27.

⁴ Кулинич П. Цільове призначення і цільове використання земель за новим Земельним кодексом України / П. Кулинич // Юридичний журнал. — 2002. — № 3.

їх регулювання у законодавстві радянського періоду, хоча вони й мали місце. Радянська доктрина земельного права ґрунтувалася на визнанні державної власності на землю, що виключало існування сервітутів¹.

Главою 30 ЦК України до речових прав на чуже майно віднесені: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Перелік не є вичерпним, оскільки законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

Сервітутним відносинам присвячена глава 16 ЗК України та глава 32 ЦК України, що вказує не тільки на важливість цього інституту, як такого, що має давню правову історію, але й на його перспективність в майбутньому, оскільки сервітут забезпечує потреби осіб у користуванні земельними ресурсами, об'єктами нерухомості, в ефективному та раціональному здійсненні своїх прав власника (користувача). Тому сервітутні відносини вже давно розглядаються науковцями з позицій як земельного, так і цивільного права. Але, незважаючи на врегулювання сервітутних відносин такими двома вагомими законодавчими актами, чимало питань так і залишаються поза увагою законодавця, що призводить не тільки до колізій, але й до повного нерозуміння деяких питань.

Зокрема, до останніх можна віднести питання щодо способів, якими встановлюється сервітут.

Вперше серед інших кодексів України право земельного сервітуту було відображено у Земельному кодексі, що стало позитивним моментом, оскільки розвиток ринку землі та нерухомості обумовлював виникнення нових форм правовідносин. Цивільний кодекс, який вступив в дію через два роки після Земельного кодексу, також містив низку положень про земельні сервітуту, навіть і ті, які не були передбачені Земельним кодексом.

Порівняльний аналіз деяких норм стосовно сервітутів дозволяє дійти висновку про певні розбіжності у регулюванні цими кодифікованими актами сервітутних відносин.

Так, сервітутні земельні відносини, як зазначалося, регулюються главою 16 ЗК України та главою 32 ЦК України. Але слід згадати, що Лісовий кодекс України також містить статтю 23, котра регулює ста-

¹ Алексеева С. Проблемы правового применения института права земельного сервитута / С. Алексеева // Земельное право. — 2005. — № 9. — С. 93.

тус лісових сервітутів як право користування чужою земельною лісовою ділянкою¹.

Таким чином, аналіз та порівняння норм ЗК України та ЦК України свідчить про існування прогалин стосовно способів встановлення земельного сервітуту. Норми ЦК України є більш адаптованими, оскільки мають відсільні норми або логічний зв'язок між способами встановлення та їх реалізацією через цивільне законодавство. Натомість норми ЗК України, хоча й закріплюють способи встановлення земельного сервітуту, але у багатьох випадках не передбачають способів їхньої практичної реалізації. Тому є сенс збереження належної уваги законодавця до цього питання. Тоді інститут сервітутних відносин буде мати майбутнє.

Зазначене стосується не лише норм щодо сервітутів, а й інших прав на чужі земельні ділянки.

Права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови регулюються *нормою* (виділено мною. — Т. Х.) глави 16–1 ЗК України. Зазначена глава містить лише одну статтю — 102–1 «Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови». У ЦК України речовим правам на чуже майно присвячено розділ II, що складається з п'яти глав. Глави 33 та 34 ЦК України присвячені емфітевзису та суперфіції відповідно. При цьому у ЗК України встановлено правило, відповідно до якого і емфітевзис, і суперфіції виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, що виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України. Суперфіцій може виникати також на підставі заповіту (ч. 1 ст 102–1 ЗК України). Таке саме правило встановлене і ЦК України (ч. 1 ст. 413 ЦК України). І глава 16–1 і відповідно стаття 102–1 з'явилися у Земельному кодексі завдяки Закону України від 27 квітня 2007 року «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України», яким зміст окремих положень ЗК України приведений у відповідність із ЦК України.

Строк дії договору емфітевзису або суперфіції встановлюється за згодою сторін. Разом із тим щодо земельних ділянок державної та

¹ Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року № 3852-ХІІ (в редакції Закону № 3404-IV від 8 лютого 2006 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.

комунальної власності законодавством встановлено максимальний строк, на який може бути укладений договір суперфіцію або емфітевзису. Пей строк становить 50 років (частина 1 ст. 408 та частина 5 ст. 413 ЦК України).

У літературі зазначається, що ЗК України відсилає до ЦК України у випадку укладення договору емфітевзису або суперфіцію. Але ЦК України спеціальних приписів щодо укладення такого договору не містить. Оскільки в практичній діяльності виникають значні труднощі з укладенням таких договорів, то до них зазвичай включаються умови, характерні для договору оренди землі.

Таким чином, можна зробити висновок, що приведення норм різних галузей права у цій сфері до єдиної концепції регулювання створить можливість більш ефективного впорядкування відповідних відносин.

ПРАВА НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В СИСТЕМІ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

2.1. СИСТЕМА ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Конституцією України закладена концепція її системи права, що є відображенням засад правової системи України.

Термін «система» (грец. — systema) позначає ціле, складене з частин. Він використовується в різних галузях знань, у тому числі в правознавстві. У науці ним позначається цілісна безліч елементів, взаємопов'язаних між собою, об'єднаних внутрішніми зв'язками і відносинами. При цьому враховуються певні ознаки: наявність більше одного елемента, характеристика взаємозв'язків між елементами певними якісними властивостями; наявність у системи нової якості, котрої не мають окремі елементи, тощо.

Системний підхід полягає в тому, що кожен більш-менш складний об'єкт розглядається як відносно самостійна система, що має власні особливості функціонування і розвитку. Він дозволяє аналізувати будь-яке явище з різних позицій для вивчення характеристик, складу і сутності явища і складових елементів, системоутворюючих та інтегруючих зв'язків.

Грунтуючись на ідеях цілісності та відносної незалежності об'єктів, що перебувають у цілісному світі, принцип системності припускає розуміння досліджуваного об'єкта як деякої системи, що характеризується: елементним складом; структурою як формою взаємозв'язку елементів; функціями елементів і цілого; єдністю внутрішнього і зовнішнього середовища; законами розвитку системи і її складових¹.

Теорія систем сформувалася як спеціально-наукова і логіко-методологічна концепція дослідження об'єктів, що є системами. Цілями дослідження в межах цієї теорії є вивчення різних видів і типів систем; основних принципів і закономірностей поведінки систем; функціонування і розвиток систем.

¹ Сурмин Ю. П. Теория систем и системный анализ : учебн. пособ. / Ю. П. Сурмин. — К. : МАУП, 2003. — С. 8–9.

Автор системного підходу в науці Л. фон Берталанфі вважав, що поняття «система» стане поворотним пунктом сучасної наукової думки, за умови, що досліджуватися системи будуть не як конгломерат складових частин, а як одне ціле, із врахуванням взаємозв'язків і взаємовпливів цих складових¹.

Із врахуванням зазначеного категорію «система» стосовно права можна розглядати під двома кутами зору.

По-перше, як доктринальне відображення, що є об'єктивно існуючою категорією і науковою основою законодавства. У цьому сенсі система є об'єктивно обумовленою і цілісною множиною взаємопов'язаних елементів, їх об'єднанням і розташуванням у певній послідовності. Система базується на логічному, послідовному розділенні певного явища на складові і їх об'єднання в однорідні групи. При цьому відображається взаємозв'язок і взаємообумовленість правового регулювання як цілісного соціального явища, що має об'єктивну основу: її побудова зумовлена не лише структурою законодавства, але й потребами практики у регулюванні цивільного обігу.

По-друге, при визначенні системи акцентується увага на визначенні її основоположного елемента, яким вважають саме структуру, тобто система — це внутрішня структура (побудова, організація), яка об'єктивно є відображенням реально існуючих суспільних відносин. Будь-яку систему формують два аспекти: 1) склад — сукупність необхідних елементів і 2) структура — доцільний спосіб зв'язку цих елементів, їх взаємодія².

Системність права, на думку Д. А. Керімова, це об'єктивне об'єднання за змістовними ознаками певних правових частин у структурно впорядковане ціле, що має певну самостійність, стійкість та автономність існування³.

Саме під таким кутом зору доцільно, на нашу думку, досліджувати права на чужі земельні ділянки в системі прав на землю в Україні.

Говорячи про систему прав на землю в Україні, слід звернутися до положень Конституції України та інших законодавчих актів, а також до доктрини земельного та цивільного права.

¹ Берталанфі А. Л. Общая теория систем: обзор проблем и результатов / А. Л. Берталанфи // Системные исследования. Ежегодник. — М. : Наука, 1969. — С. 32.

² Венедиктова И. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве : моногр. / И. В. Венедиктова. — Х. : Точка, 2012. — С. 140.

³ Керимов Л. А. Методология права (предмет, функции, проблемы философии права) / Л. А. Керимов. — М. : Аванта +, 2000. — С. 251.

У Конституції України закладена концепція земельного законодавства, де закріплюється насамперед право власності на землю крізь призму прав людини. Так, у ст.ст. 13, 14 Конституції закріплене право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси, забезпечується державний захист усіх суб'єктів права власності і господарювання, їх рівність перед законом, гарантується непорушність права власності на землю, яке набувається й реалізується громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону.

Інститут права власності на землю є одним з основних правових інститутів земельного права, оскільки відносини власності виступають передумовою виникнення будь-яких інших правовідносин стосовно землі.

Норми, пов'язані з відносинами власності, поділяються у континентальному праві на два інститути: права на свої речі та права на чужі речі. Законодавство країн континентальної Європи щодо речових відносин має єдине методологічне підґрунтя — римське приватне право. Речові права дають змогу їх володільцю безпосередньо впливати на річ, яка є об'єктом цих прав. Володільць речового права має вищу владу над річчю. Право може бути максимально повним, абсолютним (право власності) або обмеженим (права на чужі речі). В англосаксонському праві згаданий вище поділ прав відсутній, а натомість права на свої та чужі речі об'єднані в одному загальному інституті «речове право».

З появою різних форм власності на землю відбувається формування структури відповідних інститутів земельної власності і поділ її на два основних інститути: публічну власність і приватну власність на землю. На думку П. Ф. Кулинича, публічна власність охоплює державну і комунальну власність, а приватна — приватну власність фізичних і юридичних осіб¹. Щодо такого специфічного виду права власності, як право власності Українського народу, було проведено монографічне дослідження В. В. Носіком, який, зокрема, дійшов висновку, що суспільне визнання і конституційне гарантування права приватної власності на землю не змінює публічного характеру відносин власності на землю Українського народу².

¹ Кулинич П. Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні / П. Ф. Кулинич // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності / за ред. В. І. Семчика. — К. : Наукова думка, 1998. — С. 93, 94.

² Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : автореф. дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.06. / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 13.

Традиційно визначення поняття власності відбувалось через категорію присвоєння¹. Пізніше А. В. Венедиктовим була запропонована концепція, відповідно до якої власність слід розглядати у двох аспектах — економічному (базисні (виробничі) відносини) та юридичному (право власності). На його думку, право власності — це право індивіда чи колективу використовувати засоби та продукти виробництва своєю владою та у своєму інтересі на підставі існуючої в даному суспільстві системи класових відносин та відповідно до неї². Ця теорія залишалася поширеною й пізніше. Так, В. П. Камишанський характеризує власність як ставлення певних осіб до матеріальних благ, мов до своїх, та зазначає, що одним з елементів поняття власності є відносини між людьми з приводу певного майна, а іншим — ставлення особи до майна як до свого власного³. Ю. К. Толстой вважав, що власність — це ставлення особи до речі, котра їй належить, як до своєї, що виражається у володінні, користуванні та розпорядженні нею, а також в усуненні втручання кожної третьої особи у ту сферу господарського панування, на яку поширюється влада власника⁴.

Разом із тим, як слушно зазначав Д. М. Генкін, присвоєння не може бути специфічною ознакою права власності⁵. Власність відрізняється від інших можливих видів присвоєння найбільшою пов'язаністю особи та речі, максимальним ступенем панування особи над річчю. При цьому власність як суспільне відношення характеризується тим, що особі, яка привласнила річ, протистоять особи, які ставляться до речі як до чужої, а до власника як до того, кому ця річ належить. Таке економічне (майнове) відношення, будучи врегульованим нормою права, стає предметом вивчення юриспруденції⁶.

Враховуючи згадані вище зауваги, Є. О. Харитонов запропонував визначати власність як такі суспільні відносини з приводу речей,

¹ Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву / О. С. Иоффе. — М. : Статут, 2000. — С. 336–341.

² Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов. — М.-Л. : Из-во АН СССР, 1948.

³ Камишанский В. П. Право собственности : пределы и ограничения / В. П. Камишанский. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. — С. 19.

⁴ Гражданское право : учебн. Часть 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М. : Проспект, 2001. — С. 341.

⁵ Генкин Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. — М. : Госюриздат, 1961. — С. 53–54.

⁶ Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. П. Кабытов. — Самара, 2004. — С. 34.

у яких одні особи (власники) ставляться до речей, мов до своїх, а всі інші особи (не власники) ставляться або мають ставитись до цих самих речей, мов до чужих, і утримуватися від будь-яких зазіхань на ці речі¹.

У цивілістиці розрізняють право власності в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. При цьому право власності в об'єктивному сенсі розуміється як сукупність правових норм, що встановлюють і охороняють належність матеріальних благ конкретним суб'єктам, у тому числі визначають підстави та умови виникнення і припинення у них такого права стосовно цих благ. У своїй сукупності такі правові норми утворюють відповідний інститут права власності. Право власності в суб'єктивному значенні — це передбачене і гарантоване законом право конкретного суб'єкта власника (громадянина, колективного утворення, держави тощо) здійснювати володіння, користування, розпорядження належним йому майном на свій розсуд і будь-яким чином, якщо інше не передбачено законом. Воно має абсолютний характер. Це означає, що власникові протистоїть необмежена і безпосередньо не визначена кількість осіб, яким забороняється порушувати таке суб'єктивне право та створювати перешкоди для його здійснення².

У ЦК України 2003 року речові права посіли належне їм місце. Книга третя має назву «Право власності та інші речові права», а право власності визначається як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно за своєю волею, незалежно від волі інших людей (частина 1 ст. 316 ЦК). До змісту права власності частина 1 ст. 317 відносить права власника володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном. Варто згадати, що в цивілістичній літературі називається й більша кількість основних прав власника³. Однак у подальшому дослідженні ми використовуємо позицію законодавців, відображену у Цивільному кодексі. Відтак право власності на земельну ділянку означає сукупність всіх трьох правомочностей: володіння, користування та розпорядження. На обсяг правомочностей власника впливають особливості земельних ділянок, які перебувають у влас-

¹ Цивільне право України : в 2 т. Том 1 : підручн. / за ред. Є. О. Харитонов, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одіссей, 2008. — С. 508.

² Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — Кн. 1. — С. 300.

³ Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини : моногр. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — [2-ге вид., перероб. і доп.]. — Одеса : Фенікс, 2011. — С. 186–187.

ності, а також особливості правового статусу землевласників та інші обставини (ст. 373 ЦК України).

Із врахуванням викладеного структуру змісту правовідносин власності можна представити у такому вигляді.

По-перше, вона включає такі визначальні елементи як суб'єктивне право власника та юридичний обов'язок усіх інших осіб. По-друге, названі визначальні елементи також є складними утвореннями (підсистемами), охоплюючи низку елементів нижчого порядку: 1) повноваження, надані суб'єкту права і 2) вимоги, що висуваються до зобов'язаних суб'єктів.

Суб'єктивне право власності включає в себе такі елементи (повноваження):

- право на власні дії (право здійснювати своє право власності на власний розсуд);
- право вимагати від інших суб'єктів цивільних відносин не втручатись у справи власника та не створювати перешкод при здійсненні його права;
- право звернутися до суду або іншого уповноваженого органу за захистом свого порушеного чи оспорюваного права власності.

Юридичний обов'язок усіх інших осіб (не власників) включає такі елементи (виконання вимог):

- утримуватися від впливу на річ без волі на те самого власника;
- на вимогу власника припинити порушення його права, якщо таке трапилось;
- зазнати негативних наслідків свого порушення, визначених судом або іншим уповноваженим органом.

Суб'єктивному праву власності притаманні такі ознаки:

1) це складне за змістом суб'єктивне цивільне право, яке включає низку правомочностей: володіння, користування, розпорядження та ін.;

2) усі суб'єкти права власності є рівними перед законом;

3) об'єктом права власності може бути індивідуально визначена річ;

4) свої правомочності власник здійснює своєю владою і на свій розсуд;

5) власник має максимально повну владу над майном, що йому належить;

6) право власності у випадках його обмеження має здатність до «самовідновлення» (наприклад, сервітут обтяжує право власності.

Але після його припинення право власності автоматично поновлюється у повному обсязі)¹.

Крім того, для права власності властиві:

1) речовий характер — власник має можливість задовольнити свій інтерес за допомогою власних дій та не має необхідності для цього звертатися за допомогою до третіх осіб;

2) абсолютний характер права власності — власнику протистоїть невизначене коло осіб — не власників, які мають пасивний обов'язок утримуватись від порушення цього права. У випадку такого порушення міри захисту можуть бути застосовані до будь-якого порушника;

3) безстроковий характер — право власності певного суб'єкта існує до того моменту, поки не настане юридичний факт, що припиняє його;

4) непорушність права власності — ніхто не може бути позбавлений належних їм на праві власності об'єктів, крім випадків, прямо встановлених законом².

Як згадувалося вище, зміст права власності розкривається через такі елементи, як володіння, користування та розпорядження. Таким чином, йдеться про так звану традиційну тріаду повноважень власника, яка донедавна не піддавалася сумніву. Цей підхід закріплено на сьогоднішній день і українським законодавцем (ст. 78 ЗК, ст. 317 ЦК України). Прихильники цієї концепції зазначають, що повноваження володіння, користування та розпорядження тісно взаємопов'язані (їх не завжди можливо розмежувати) і лише разом вони є узагальненим вираженням тих численних прав, які може здійснювати власник.

У земельному праві визначення права власності є більш звуженим, оскільки стосується конкретного, визначеного об'єкта. Так, право власності на землю в об'єктивному розумінні являє собою сукупність або систему правових норм, які закріплюють, регламентують та охороняють відносини власності на земельні об'єкти та їх ресурси.

Право власності на землю в суб'єктивному розумінні — це сукупність правових норм, які регламентують відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками та

¹ Харитонов Є. О. Нариси теорії цивілістики (поняття та концепти) : моногр. / Є. О. Харитонova. — О. : Фенікс, 2008. — С. 94–95.; Цивільне право України (традиції та новації) : моногр. / за заг. ред. Є. О. Харитонova, Т. С. Ківалової, О. І. Харитонovoї ; наук. ред. Н. Ю. Голубева. — Одеса : Фенікс, 2010. — С. 347–349.

² Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Я. Головня. — Одеса, 2015. — С. 47–48.

їх використанням власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів¹.

Порівняння права власності взагалі та права власності на землю свідчить, що останнє має специфічні риси, зумовлені особливостями землі, як об'єкта природи і господарювання. Це знайшло відображення і у доктринальній характеристиці права на землю. Так, П. Ф. Кулинич розглядає право власності на землю як різновид права власності, зазначаючи, що «право власності на землю характеризується комплексним характером, поєднанням загально дозвільних та спеціально дозвільних методів правового регулювання, а також провідним місцем норм земельного права у регулюванні переважної більшості суспільних відносин земельної власності»². В. В. Носік право власності на землю розглядає як «юридичну форму виразу свободи особи у визначених в суспільстві і визначених у правовій системі та гарантованих основним законом межах, у яких має здійснюватися відповідно до об'єктивних законів розвитку природи, економіки, суспільства використання ґрунту та інших функцій землі, а також природних ресурсів у прогресивному виробництві абсолютної і відносної вартості, її розподілі і використанні для задоволення життєвих потреб та інтересів особи чи групи осіб, всього народу, а також захищатися державою встановлена в праві міра можливої та необхідної поведінки особи від порушень цих меж всіма учасниками (суб'єктами) суспільних відносин»³. Л. П. Заставська розуміє право власності на землю як «врегульоване нормами земельного права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками з додержанням правових вимог щодо цільового і раціонального використання землі, землеустрою, земельного кадастру, екологічної безпеки, обмежень та обтяжень»⁴. І. І. Каракаш розглядає право власності на землю у суб'єктивному та об'єктивному розумінні. У суб'єктивному розумінні — «це сукупність правових норм, що регулюють відносини по володінню, користуванню та розпорядженню земельними ділянками та їх використанню

¹ Сидор В. Д. Право власності на землю: проблеми реформування // Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія»: зб. наук. статей. — Чернівці, 2015. — № 2. — С. 99.

² Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 22

³ Носік В. В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика / В. В. Носік // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 11.

⁴ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (Розвиток та основні риси): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — С. 4

власниками за своїм розсудом для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів»¹. У об'єктивному розумінні — «це система правових норм, що закріплюють, регламентують та охороняють відносини власності на земельні ресурси та регулюють володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що належать власникам та використовуються ними за своїм розсудом для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів»². Право власності, на думку В. І. Андрейцева, — це сукупність повноважень різних суб'єктів (держави, юридичних та фізичних осіб) щодо володіння, користування і розпорядження належними їм природними ресурсами (у тому числі земельними)³. На обсяг правомочностей власника впливають особливості земельних ділянок, які перебувають у власності, а також особливості правового статусу земельних власників та інші обставини⁴.

Можна погодитися з думкою В. Д. Сидор, що, оскільки реалізація правовідносин права власності на земельну ділянку підпадає під дію, як мінімум, двох галузей законодавства — цивільного, яке встановлює загальні положення про право власності на майно, і земельного, що встановлює особливості реалізації цього права для земельних ділянок, то слід визнати, що ця категорія тісно пов'язана з обома галузями. При цьому якщо право власності, як сукупність норм, завжди було інститутом цивільного законодавства, то право власності на земельну ділянку вважається інститутом як цивільного, так і земельного законодавства. У рамках вивчення відносин права власності на землю варто звернути увагу на ту особливість, що право власності має, по суті, не один об'єкт в земельних правовідносинах, а, як мінімум, два — земельну ділянку і землю, що зумовлює специфічне ставлення до землі (земельної ділянки) як, насамперед, складової навколишнього природного середовища і вже потім — як до об'єкта у майнових відносинах⁵.

¹ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — С. 11.

² Там само.

³ Андрейцев В. І. Екологічне право : курс лекц. : навч. посібн. / В. І. Андрейцев. — К. : Вентурі, 1996. — С. 55.

⁴ Ерофеев Б. В. Земельное право : учебн. / Б. В. Ерофеев. — М. : Новый юрист, 1998. — С. 173.

⁵ Сидор В. Д. Право власності на землю: проблеми реформування // Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія» : зб. наук. статей. — Чернівці, 2015. — № 2. — С. 102; Сидор В. Земельно-правова основа конституційного ладу України / В. Сидор // Право України. — 2011. — № 5. — С. 246.

Стаття 78 ЗК України встановлює зміст права власності на землю як суб'єктивного права і визначає його як сукупність правомочностей по володінню, користуванню і розпорядженню земельними ділянками, яке набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Зміст права власності, таким чином, розкривається через такі елементи, як володіння, користування та розпорядження, а відтак йдеться про так звану традиційну тріаду повноважень власника, відому ще римському праву.

Зазначені правомочності у тій чи іншій інтерпретації згадуються у законодавстві більшості країн. Разом із тим усе частіше вчені зазначають, що поряд з наведеними трьома повноваженнями власника варто виділяти й інші повноваження.

Найбільш поширеною є думка про можливість виділення також повноваження управління¹. Крім того, до додаткових повноважень власника відносять повноваження контролю², слідування та переваги³, повноваження усунення втручання всіх третіх осіб у сферу свого господарського панування⁴ тощо. Пропонувалося також виключити зі змісту права власності повноваження володіння, яке розглядають як самостійну правову категорію, і у зв'язку з цим відносити до змісту права власності повноваження користування, розпорядження та виндикації, а іноді й права вільного доступу та виняткового володіння⁵.

Стаття 90 ЗК України містить перелік прав власника землі, до яких відносить:

¹ Некіт К. Г. Договір довірчого управління майном: порівняльно-правовий аналіз: моногр. / К. Г. Некіт. — О. : Букаєв В. В., 2012. — 182 с.; Цивільне право України (традиції та новачії): моногр. / за заг. ред. Є. О. Харитонової, Т. С. Ківалової, О. І. Харитонової; наук. ред. Н. Ю. Голубєва. — Одеса : Фенікс, 2010. — С. 352; Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні: актуальні проблеми / О. А. Вівчаренко. — Івано-Франківськ : ЗАТ Надвірнянська друкарня, 1998. — 180 с.

² Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе / А. М. Турубинер. — М. : Изд-во МГУ, 1958. — 332 с.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, ч. 1 (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. — М. : Контракт; Инфра-М, 1997. — С. 412.

⁴ Безбах В. В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование) / В. В. Безбах. — М. : Зерцало, 1997. — С. 79–80; Гражданское право : учебн. Ч. 1. — 2-е изд. / под ред. Сергеева А. П., Толстого Ю. К. — М. : Проспект, 1996. — С. 329.

⁵ Безбах В. В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование) / В. В. Безбах. — М. : Зерцало, 1997. — С. 79–80.

- а) право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) право самостійно господарювати на землі;
- в) право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- г) право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) право на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- д) право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Перераховані права в основному охоплюються змістом права власності — правомочностями володіння, користування та розпорядження. Однак деякі зі згаданих у ст. 90 ЗК України прав залишаються поза межами класичної тріади. Разом із тим їх не можна вважати і складовими права власності (право на відшкодування збитків, право використовувати корисні копалини, торф, лісові насадження тощо).

Розкриття змісту права власності не завершується визначенням належних власнику правомочностей, оскільки зазначені правомочності можуть належати не лише власнику, а й іншим особам. Тому виділяється специфічна ознака, властива цим правомочностям саме як правомочностям власника. Вона полягає у тому, що власник належні йому правомочності здійснює на свій розсуд. Стосовно права власності, здійснення права на свій розсуд, у тому числі і розпорядження ним, це означає, що влада (воля) власника спирається безпосередньо на закон, існує незалежно від волі всіх інших осіб щодо цієї речі. Волевиявлення всіх інших осіб не лише спирається на закон, а й залежить від волі власника, зумовлене нею¹.

У зв'язку з цим усе більш поширеною стає концепція, відповідно до якої право власності не зводиться до будь-якого жорсткого переліку правомочностей та полягає в тій мірі реальної юридичної влади над майном, яка гарантується власнику правопорядком². Такий підхід

¹ Музика Л. А. Право комунальної власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Музика. — Х., 2004. — С. 26.

² Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. — М. : Юрист, 1999. — С. 313; Мурзина Н. Ю. К вопросу о понятии субъективного права собственности / Н. Ю. Мурзина // Цивилистические записки. — М. : Статут, 2001. — С. 336.

видається слухним, проте, не зупиняємось тут на проблемах змісту права власності, оскільки це питання не є предметом нашого дослідження. Натомість розглянемо особливості правомочностей власника саме земельної ділянки.

Право володіння — це легалізована можливість фактично володіти річчю і фактично впливати на неї¹. Фактичне володіння земельною ділянкою робить можливим здійснення інших правомочностей — користування та розпорядження нею. Відомо, що не можна використовувати земельну ділянку, не маючи господарського або фактичного панування над нею. Проте правомочність власника земельної ділянки як об'єкта права власності має своєрідність, зумовлену невід'ємністю земельної ділянки від навколишнього природного середовища, їх екологічним взаємозв'язком, неможливістю її вилучення та переносу в інше місце².

Правомочність володіння має специфіку, якщо йдеться про нерухоме майно, оскільки тут не завжди існує фактичний зв'язок між володільцем та річчю. Щодо земельної ділянки правомочність володіння є заснованою на законі можливістю фактичного утримання земельної ділянки у встановлених законом межах, за умови, що власник ставиться до неї як до своєї, а всі інші суб'єкти — як до чужої³.

Право володіння може належати не лише власнику, але й особі, якій власник передав земельну ділянку на підставі договору (наприклад, оренди). При цьому власник не втрачає права володіння. Він перестає здійснювати його, але зберігає можливість мати земельну ділянку у своєму господарстві, у складі майна. Право володіння однією і тією ж земельною ділянкою належить у таких випадках і власнику, і особі, якій власник передав свою ділянку за договором. Тут володіння не відокремлюється від права власності, бо власник має, згідно із законом, право на витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння. Разом із тим право володіння осіб, що не є власниками, істотно відрізняється від права володіння власника. Право володіння цих осіб має похідний характер. Право володіння завжди мусить мати правову підставу — титул. Для власника таким є

¹ Гражданское право : учебн. : в 2 т. Т. 1 / отв. ред. Суханов Е. А. — М. : БЕК, 1998. — С. 655.

² Земельний кодекс України : науково-практ. комент. — [4-те вид., доп.]. — Х. : Одиссей, 2008. — С. 217.

³ Брунь А. Г. Особливості набуття і припинення права власності на земельну ділянку / А. Г. Брунь // Проблеми законності. — 2007. — Вип. 88. — С. 67.

його право власності, а для інших володільців — договір з власником, адміністративний акт тощо. Тому слушним є висновок, що земельне право визнає тільки титульне володіння¹.

Право користування земельною ділянкою — це можливість особи вилучати корисні властивості ділянки у межах цільового призначення. Враховуючи екологічні специфіки земельних ділянок як об'єктів права власності, під користуванням у даному випадку слід розуміти забезпечену законом можливість їх безпосередньої господарської експлуатації для наданих цілей шляхом вилучення з них їхніх корисних властивостей, у тому числі плодів та інших прибутків². Це може бути використання земельної ділянки для особистих потреб (забудова, обробка тощо), для підприємницької діяльності (фермерське господарство, приватне підприємство тощо)³. Для землевласників користування землею зводиться в основному до отримання рентного доходу (земельного податку, орендної плати). Отже, їм надається лише юридична, а не фактична можливість отримання корисних властивостей від майна, оскільки більша частина об'єктів права власності знаходиться у володінні та користуванні фізичних та юридичних осіб — не власників⁴.

Ще однією особливістю користування земельними ділянками є те, що юридичні особи, створені публічними утвореннями, які наділяються земельними ділянками, використовують їх не для задоволення свого майнового інтересу, а для забезпечення потреб суспільства та реалізації функцій публічних власників. Слушною здається думка, що правомочність користування, яку має кожен землевласник, слід відрізнати від права використання земельної ділянки, яке виникає за волею власника в інших осіб, тобто існує потреба в розмежуванні понять «право користування власника» та «право використання» земельної ділянки, причому у приватних власників ці два юридичних факти можуть співпадати, а публічні власники не є суб'єктами права використання⁵.

¹ Разметаев С. В. Право собственности на природные ресурсы в Украине / С. В. Разметаев. — Харьков, 1995. — 56 с.

² Земельний кодекс України : науково-практ. комент. — [4-те вид., доп.]. — Х. : Одиссей, 2008. — С. 218.

³ Брунь А. Г. Особливості набуття і припинення права власності на земельну ділянку / А. Г. Брунь // Проблеми законності. — 2007. — Вип. 88. — С. 67.

⁴ Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Я. Головня. — Одеса, 2015. — С. 51.

⁵ Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Шихалева. — Екатеринбург, 2003. — С. 75–76.

При здійсненні права користування власник земельної ділянки використовує її за власним розсудом, але обов'язково з урахуванням цільового призначення, тобто встановленого законодавством порядку, умов, меж використання земель згідно з їх категоріями, які мають свій особливий правовий режим. Зміна цільового призначення можлива лише уповноваженими органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу земель у власність чи користування, про їх вилучення, про створення об'єктів природоохоронного чи історичного призначення, а також затверджують проект землеустрою. Власник чи орендар не вправі самостійно змінювати цільове призначення землі¹.

Ще однією правомочністю власника є право розпорядження земельною ділянкою — визнана за власником і гарантована законом його можливість вчиняти дії, спрямовані на зміну юридичного статусу, економічного призначення чи стану земельних ділянок.

Право розпорядження дає власнику можливість визначення юридичної долі майна. Розпорядження може супроводжуватися переходом права власності до іншої особи (правочини, пов'язані з відчуженням земельної ділянки), а може здійснюватися й без такого переходу (оренда, безоплатне користування). Для приватного власника здійснення зазначеної правомочності характеризується тим, що йому достатньо здійснити вольову дію — укласти правочин, на відміну від публічного власника, якому для цього необхідно видати індивідуальний правовий акт, який буде мати самостійне значення, якщо у подальшому не потрібно здійснювати на його підставі цивільно-правового правочину (наприклад, рішення про надання земельної ділянки в оренду та укладення договору оренди), тобто в такому разі необхідним є юридичний склад — адміністративний акт та цивільно-правовий правочин².

Особливість права розпорядження земельною ділянкою полягає в тому, що власник не має права знищення земельної ділянки, яка належить йому на праві власності. Це пов'язане із тим, що у ст. 14 Конституції України та ст. 1 ЗК встановлена особлива охорона землі державою та неприпустимість використання власності на землю із завданням шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства або погіршенням екологічної ситуації і природних якостей землі.

¹ Брунь А. Г. Особливості набуття і припинення права власності на земельну ділянку / А. Г. Брунь // Проблеми законності. — 2007. — Вип. 88. — С. 67.

² Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Шихалева. — Екатеринбург, 2003. — С. 77.

Правомочності володіння та користування можуть бути передані власником іншій особі. Правочини з розпорядження, які здійснюються іншою особою, не власником, вчиняються не завдяки наявності у цих осіб права розпорядження, а завдяки правомочності розпорядження самого власника. Власник не може передати розпорядження за договором, позбавивши себе цього права. Воно може бути лише обмежене законом, наприклад, внаслідок обмеження дієздатності власника. Право розпорядження належить власнику, слідує за ним та не може бути виокремлене без припинення права власності¹. Розпорядження дає можливість вчинення різних оплатних та безоплатних правочинів, які мають своїм об'єктом земельну ділянку. Воно має настільки велике значення, що його відсутність фактично усуває наявність права власності. Володіння цілком можливе поряд із правом власності, без усунення останнього. Користування, яке полягає в отриманні доходів від належного власнику майна, є метою права власності. Право розпорядження можна розуміти як владу відчужувати майно у межах, встановлених законом².

До цього варто додати, що, хоча законодавством проголошена рівність всіх форм власності, яка відображається через принцип земельного законодавства — забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави (ст. 5 ЗК України), але фактично власники земельних ділянок наділяються різним обсягом правомочності розпорядження.

Отже, можна зробити висновок, що право власності на земельну ділянку означає сукупність усіх трьох правомочностей: володіння, користування та розпорядження. Однак, як зазначається у літературі, визначення права власності лише шляхом переліку елементів класичної «тріади» викликає заперечення, оскільки можна навести чимало прикладів, коли правомочності володіння, користування та розпорядження знаходяться не у власника, а в іншій особи, і навпаки, прикладів, коли у певний момент часу власник не має всіх трьох правомочностей³. Тому більш вдалим здається визначення права власності, надане у частині 1 ст. 316 ЦК України, яка пропонує під

¹ Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Я. Головня. — Одеса, 2015. — С. 52.

² Авдоница О. Г. Прекращение права собственности на земельный участок : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Авдоница. — Рязань, 2013. — С. 102.

³ Мірошніченко А. М. Право власності на землю / А. М. Мірошніченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 4–5. — С. 4.

правом власності розуміти право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Імпонує нам також визначення права власності, запропоноване В. В. Носіком: у суб'єктивному сенсі право власності на землю є визнаною у суспільстві, гарантованою Конституцією України можливістю окремої особи чи іншого суб'єкта у визначених законом межах вільно набувати на підставі власності земельну ділянку і на свій розсуд використовувати природні властивості землі для прогресивного виробництва, розподілу і використання капіталу на основі підвищення родючості ґрунту, задоволення інших потреб, самостійно відмовитися від власності на землю, або іншими способами розпорядитися нею, а також можливістю самостійно чи через державу захищати земельну власність¹.

Розглянувши найбільш істотні вияви юридичної сутності права власності у системі речових прав на землю можна стверджувати, що це право є основним серед інших речових прав на землю і характеризується найбільш повним вираженням можливостей особи щодо використання землі шляхом набуття її у володіння, користування ділянкою для задоволення своїх потреб, розпорядження ділянкою на свій розсуд з обов'язковим додержанням встановлених законом, договором, рішенням суду обмежень і обтяжень щодо здійснення права власності на землю.

У зв'язку зі встановленням в Україні різних форм власності на землю і поділом земель за цільовим призначенням на категорії землі мають різний правовий режим, що не може не впливати на здійснення права власності та інших речових прав на земельні ділянки. Так, наприклад, за ЗК України більшість категорій земель можуть перебувати у приватній, державній або комунальній власності, у спільній власності фізичних і юридичних осіб, а також у спільній власності територіальних громад, за виключенням тих категорій земель, які за законом не можуть передаватись у приватну власність².

За Конституцією України, ЗК України, ЦК України здійснення права власності та інших речових прав на земельні ділянки має відбуватися в порядку, встановленому законом, тобто законодавець встановлює межі, у яких має здійснюватись право власності та інші речові

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 492.

² Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 149.

права на землю, шляхом закріплення обмежень у використанні землі, обтяжень у здійсненні прав на землю на основі забезпечення взаємоузгоджених інтересів усіх та кожного щодо землі. Земельні ділянки, вилучені із цивільного обігу, або ж щодо яких встановлено мораторій на їх відчуження, не можуть надаватися у приватну власність та бути об'єктом цивільно-правових правочинів. Земельні ділянки, обмежені в обігу, можуть бути надані в приватну власність лише у випадках, передбачених законом. Усі інші земельні ділянки належать до речей, не обмежених в обігу, проте для них все ж таки встановлені певні обмеження, як, наприклад, цільове використання земель відповідної категорії, обмеження розмірів земель сільськогосподарського призначення, що можуть належати одній особі, заборона на придбання іноземцями окремих категорій земель тощо.

Право власності є основним інститутом у системі речового права, до якої, крім права власності, входять право володіння, сервітут (право певною мірою обмеженого користування чужою земельною ділянкою), емфітевзис (право користування землею власника у повному обсязі та за призначенням, обумовленим емфітевзисом), застава (іпотека — спосіб забезпечення зобов'язань), суперфіцій (право користування земельною ділянкою для забудови). Право власності серед цих речових прав є найбільш широким¹. Воно є важливим регулятором суспільних відносин, що впливає на всі сфери життєдіяльності суспільства та окремих його членів². За ЗК України відмінними від права власності є: право користування землею (право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК України); право земельного сервітуту (глава 16 ЗК України); право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (глава 16—1 ЗК України).

З існування різного переліку зазначених прав у земельному та цивільному праві й будемо виходити при їх характеристиці та розмежуванні.

¹ Кооперативне право : підручн. / за ред. В. І. Семчика. — К. : Ін Юре, 1998. — 336 с.

² Костяшкін І. О. Сучасні тенденції становлення права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного і екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практичної конференції (22—23 травня 2015 р.) / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 229.

Оскільки права на чужі земельні ділянки є речовими, передусім, виникає необхідність відмежування їх від права власності. Тим більше що існує позиція, згідно з якою права на чужі речі охоплюються правом власності. Так, В. К. Гуревський пропонує розрізняти право власності у широкому та вузькому значенні. При широкому розумінні права власності до нього належать усі права речового змісту, включаючи право на чужі речі (узуфрукт, сервітут, суперфіцій, емфітевзис, застава). Зміст права на чужу річ у широкому розумінні права власності виражається здатністю володіння, користування та розпорядження¹.

Проте ці категорії не є тотожними. Основними відмінностями між ними є:

1) характер джерела влади особи над речами;

2) обсяг повноважень щодо здійснення прав стосовно земельної ділянки. Так, власник здійснює свої повноваження стосовно речей, які йому належать, своєю владою і у своєму інтересі, а особа, яка має право на чужі речі, користується ними на підставі обтяження чужого права власності. Якщо власник має увесь обсяг повноважень щодо речі, яка йому належить, то особа, яка має право на чужі речі, наділена лише правом користування і часткового володіння ними (але не має права розпорядження цими речами).

Досліджуючи право власності, потрібно відмежовувати його від права на чужі речі ще й за тією ознакою, що право на чужу річ має своїм предметом річ не в усій її повноті, а лише її певну сторону або якийсь вид користування цією річчю. У цьому випадку річ залишається власністю однієї особи, а за іншою особою визнається лише часткове, обмежене панування над тією чи іншою стороною речі. Такі права відомі під назвою право на чужі речі (*die Rechte an fremden Sachen, jura in re aliena*); вони не лише не виключають власність, а й підтверджують її існування².

Як зазначалося у попередньому розділі, володіння земельними ділянками у земельному законодавстві не закріплене як самостійний титул правомірного використання землі. Тому залишається неврегульованим механізм здійснення такого права щодо землі. Водночас згідно з нормами ЦК України посідання (володіння) як самостійне речове право являє собою фактичне володіння речами, поєднане з

¹ Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — С. 84.

² Музика Л. А. Право комунальної власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Музика. — Х., 2004. — С. 46.

наміром володіти цими речами для себе. В юридичному сенсі таке право включає два елементи: об'єктивний (фактичне володіння майном) і суб'єктивний (намір володіти ним для себе).

При цьому фактичне володіння речами має бути стабільним (існувати протягом достатньо тривалого часу) і безперервним. Слід зазначити, що це поняття трактується вельми широко. Зокрема, в цивілістиці з часів римського права традиційно вважається, що фактичне володіння речами має місце не тільки тоді, коли річ безпосередньо знаходиться у володільця, але й у будь-якому випадку, коли володілець не втрачає контроль над об'єктом володіння.

Намір володіти річчю для себе — виражає посесійну волю особи (її волю як посесора, володільця).

Разом з тим ототожнення ставлення посесійного і власницького видається не зовсім коректним¹. Посесійне ставлення (ставлення особи як володільця до речі) характерне, як вже зазначалося, наміром «володіти річчю для себе», але не наміром «вважати її своєю власністю»². У другому випадку особа вважає себе не просто володільцем, але власником речі. У сукупності із законним володінням річчю намір (воля) вважати себе власником речі має давати в результаті не володіння (посідання), а право власності.

У ранньому римському праві земля була плеємною чи державною власністю. Право на неї з боку окремих членів громади римського народу спочатку обмежувалося простим володінням. На думку А. І. Косарева, лише з часом на основі розкладу колективної власності розвивається приватна власність, що згодом остаточно витиснула більш ранню форму³. В умовах нерозвиненої приватної власності особливого значення набув інститут володіння (*possessio*)⁴. Історично володіння передувало праву власності, складало початковий ступінь його розвитку⁵.

¹ Див., наприклад: Гражданское право Украины : ч. I / под ред. А. А. Пушкина, В. М. Самойленко. — Х. : Основа, 1996. — С. 315.

² Див. детальніше: Кутателадзе В. О. Володіння і права на чужі речі за римським приватним правом / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 31. — С. 268–274.

³ Косарев А. И. Римское право / А. И. Косарев. — М. : Юрид. лит., 1986. — С. 17.

⁴ Див. детальніше: Нагнибіда В. І. Концепція *possessio* у римському приватному праві та її сучасне розуміння в Україні / В. І. Нагнибіда // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 274–279.

⁵ Погрібний С. О. Володіння у цивільному праві : моногр. / С. О. Погрібний. — Одеса : Юридична література, 2002. — С. 21.

У своїх основних характеристиках володіння (посідання) нагадує право власності: суб'єктами володіння можуть бути ті ж особи, що можуть бути власниками; його об'єктом є майно, яке може стати об'єктом права власності.

Разом із тим ці дві категорії не можна ототожнювати.

Загальне розуміння права власності, як правило, пов'язується з категорією «присвоєння», що, у свою чергу, є виразником сутності власності, й у тому числі в контексті її меж та обмежень. Право власності є юридичним способом розподілу майна в суспільстві шляхом наділення осіб суб'єктивними правами на нього. Наділення осіб майном свідчить про його присвоєння, що є двоїстим явищем: як ставлення людини до природи, що і виступає у певній формі, і як відносини між людьми, тобто як суспільно-виробничі відносини¹. Сутність присвоєння полягає у ставленні до привласненого майна як до свого власного. При цьому присвоєння майна (речі) однією особою, поєднане з необхідністю несення тягара його утримання, неминуче тягне за собою відсторонення від цього майна (усунення від прав на нього) всіх інших осіб. Звідси випливає, що право власності дає можливість визначитися з тим, кому за законом належить майно в результаті присвоєння, і тим самим дає змогу встановити відмежування майна однієї особистості (власника) від майна інших осіб (невласників). Присвоєння опосередковує розуміння власності як ставлення особистості до належної їй речі як до своєї. Власність спирається на розрізнення «мого» і «твого», що можливо лише за умови, якщо хтось ставиться до речей як до своїх, а хтось — як до чужих². Тим самим «моє» сполучається з поняттям «для себе», а «чуже» вже є встановленням меж для всіх інших, що дає привід вважати цей подвійний ракурс власності тією причиною, яка зумовлює дії власника та інших осіб. Тоді стає зрозумілим, що право власності («моє») має свої межі, бо власника оточують інші нечисленні власники з таким же самим баченням «мого» відносно вже до свого майна. Але «моє» для кожного може бути таким і реалізуватися як таке лише в тому разі, коли кожен розуміє, що у нього такі ж права, як і в інших щодо своїх об'єктів. І якщо кожен власник поважатиме права інших власників, то тим самим одночасно встановлюються і межі його права, і межі прав

¹ Иоффе О. С. Советское гражданское право / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1967. — С. 355–356.

² Там само. — С.360.

інших, таких же, як він, власників, і можливість належної реалізації права кожним з них¹.

Таким чином, право власності є видом прав на речі, що виражає стан присвоєння майна.

Ведучи мову про володіння як правову категорію, необхідно розрізняти «право володіння» як елемент права власності і як вид права на чужі речі (відповідно до концепції ЦК) і «володіння» або ж ближче до традицій української правничої термінології — «посідання» як особливе (окреме) речове право, про що вже йшлося раніше. Слід зазначити, що право володіння — це особливе право, щодо якого в науковій літературі досі не склалося єдиної точки зору².

Отже, володіння (посідання) відображає фактичний стан речей, а не право на речі.

Спеціальні можливості захисту законного володіння існують проти недобросовісного незаконного володільця³. Вони встановлені ст. 400 ЦК України, яка передбачає, що недобросовісний володільець зобов'язаний негайно повернути майно не лише власнику, але будь-якій особі, яка має на нього інше право відповідно до договору або закону, або яка є добросовісним володільцем цього майна. У разі невиконання недобросовісним володільцем цього обов'язку зацікавлена особа має право пред'явити позов про витребування цього майна.

У радянському цивільному законодавстві володіння регламентувалося тільки в загальному вигляді і головним чином стосовно захисту права власності (ст. 145 ЦК УРСР 1963 р., ст.ст. 48–50 Закону «Про власність»).

На інших засадах передбачалося регулювання цих відносини у проєкті ЦК від 25 серпня 1996 року, де спеціальна глава — 30 — була

¹ Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. — Харків, 2005. — С. 14–15.

² Детальніше про володіння див., наприклад: Погрібний С. О. Володіння у цивільному праві : моногр. / С. О. Погрібний. — Одеса : Юридична література, 2002. — 280 с.; Сафронова Т. Н. Проблемы владения в гражданском праве : моногр. / Т. Н. Сафронова. — Воронеж : Изд-во Воронеж. гос. ун-та, 2008. — 240 с.; Германов А. В. От пользования и владения к вещному праву / А. В. Германов. — М. : Статут, 2009. — 700 с.

³ Рабінович С. П. Захист інтересів добросовісного володільця за новим Цивільним кодексом України / С. П. Рабінович // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 104–107.

присвячена фактичному володінню, яке розумілося як стан знаходження речі у якоїсь особи, що її тримає — законно або незаконно (ст.ст. 396—406)¹.

Потім концепція володіння зазнала змін², і у кінцевому підсумку у ЦК України 2003 року було закріплене розуміння володіння як «права володіння чужим майном», тобто як виду прав на чужі речі. Цьому інституту присвячена глава 31 ЦК України, яка так і називається: «Право володіння чужим майном».

Як випливає з положень ЦК України, під правом володіння чужим майном мається на увазі тільки те володіння, яке виникає на підставі договору з його власником або з інших підстав, встановлених законом (ст. 398 ЦК України). Іншими словами, це таке володіння, яке має під собою правову підставу або ж «титул». Тому воно нерідко іменується також «титульним володінням».

Разом з тим у частині 3 ст. 397 ЦК України згадується фактичне володіння майном і зазначається, що воно вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду. Отже виникає питання про співвідношення цих понять.

«Фактичне володіння» охоплює і ті ситуації, коли існує підстава встановлення володіння, і ті, коли відсутня будь-яка підстава для встановлення володіння або володілець не може довести наявності такої підстави. Встановлена ст. 397 ЦК України презумпція правомірності фактичного володіння є не більше ніж припущенням, котре достатньо легко може бути спростоване доведенням факту відсутності законної підстави його придбання володільцем (тримачем).

Зіставлення зазначених вище норм глави 31 ЦК України дозволяє зробити висновок, що згідно з концепцією ЦК України з цього питання в ньому розрізняється «право володіння», як вид прав на чужі речі, і «фактичне володіння», як поняття, що означає стан знаходження речі у якоїсь особи, що її тримає. При цьому розрізнення цих понять помітне у низці норм ЦК України. Наприклад, законному володінню присвячені норми частини 2 ст. 397 ЦК і ст. 398 ЦК України; фактичному володінню — частини 1 та 3 ст. 397 ЦК України, ст. 400 ЦК України та ін.

¹ Проект Цивільного кодексу України від 25 серпня 1996 р., прийнятий Верховною Радою у першому читанні 5 червня 1997 р. // Українське право. — 1999. — № 1. — С. 32—523.

² Там само. — С. 32—558.

Таким чином, поняття «право володіння» стосується лише випадків законного володіння чужим майном, включаючи й земельні ділянки, тобто такого, що має під собою достатню правову підставу.

Суб'єктом права володіння чужим майном є фізична або юридична особа, яка фактично тримає його у себе. При цьому право володіння чужим майном може належати одночасно двом або більше особам. Це не означає виникнення відносин спільної власності, а свідчить лише про те, що надання одній особі права володіння на певне майно, не позбавляє власника або уповноважену ним особу права надати таку можливість й іншій особі.

Об'єктом права володіння може бути річ, стосовно якої можливе встановлення права власності.

Право володіння може виникати на підставі договору з власником або іншою особою, якій майно було передано власником, а також на інших підставах, встановлених законом.

Припиняється право володіння: 1) відмовою володільця від володіння майном; 2) витребуванням майна від володільця власником майна або іншою особою; 3) знищенням майна; 4) вилученням речі, що є об'єктом володіння з цивільного обороту; 5) поєднанням в одній особі володільця і власника речі¹.

Підбиваючи підсумок викладеному, можна зробити висновок, що право володіння, попри те, що воно віднесене ст. 395 ЦК України до речових прав на чуже майно, за своїми визначальними ознаками не може бути визнаним класичним правом на чужу річ.

Визначаючись з системою прав на землю і місця в ній прав на чужі земельні ділянки, не можна залишити поза увагою поняття права землекористування та його види. У цивілістиці право користування майном характеризується як відносно-абсолютне право, оскільки йому властиві ознаки і речових, і зобов'язальних прав². Цивільне законодавство закріплює низку речово-зобов'язальних прав користування майном: право користування (сервітут), право найму (оренди), право безоплатного користування майном (позички), право оренди земельної ділянки, право найму будівлі або іншої капітальної споруди, право оренди транспортного засобу, право оренди державного та комунального майна, право лізингу тощо. Підставами

¹ Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев. — [3-тє вид., перероб. і доп.]. — К. : Істина, 2011. — С. 369–373.

² Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. — К. : Юрінком Інтер, 2014. — С. 397.

виникнення права користування можуть бути різноманітні юридичні факти: договір, односторонній правочин (заповіт), рішення суду, адміністративний акт, закон. Із врахуванням підстав виникнення розрізняють суто речове право користування, що виникає з одностороннього правочину, рішення суду, адміністративного акта, закону, та зобов'язально-речове право (відносно-абсолютне), що виникає з договору.

Зазвичай право користування порівнюють з правом власності. Так, на думку С. І. Шимон, право користування завжди має конкретний зміст, чітко визначені рамки щодо його здійснення. Якщо для власника діє загальний дозвільний принцип — право власності дозволяє йому будь-які дії зі своїм майном, крім тих, які заборонені законом, то право користування уповноважує особу виключно на вчинення таких видів дій, які їй дозволено вчиняти відповідно до договору чи закону, і з чітко визначеною метою. При цьому функцією права користування є забезпечення реалізації повноважень управомоченої особи, аналогічних повноваженням власника. У таких випадках одна й та сама річ слугує двом суб'єктам (власнику і не власнику — користувачеві), кожен з яких має можливість одержання з майна вигод економічного характеру. При цьому суб'єкт права користування чужим майном отримує вигоди, безпосередньо вилучаючи з речі її корисні властивості. Натомість власник отримує вигоди від майна, переданого в користування іншій особі, опосередковано, шляхом одержання плати за користування його річчю від суб'єкта користування, котрий здійснює безпосередній вплив на річ, користуючись нею. Таким чином, право користування чужим майном визнається такою, що обтяжує право власності, та як забезпечену законом можливість управомоченої особи вилучати корисні властивості речі, яка належить на праві власності іншій особі, шляхом безпосереднього впливу на річ у визначений спосіб і з певною метою¹.

У земельно-правовій доктрині право землекористування розглядається як самостійне право, яке включає в себе володіння і користування земельною ділянкою відповідно до цільового призначення земельної ділянки з додержанням обмежень і заборон щодо використання землі².

¹ Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. — К. : Юрінком Інтер, 2014. — С. 400.

² Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — 216 с.

Право користування землею у системі прав на землю посідає важливе місце як передбачений законом спосіб вилучення та використання корисних властивостей землі. Правові приписи, присвячені регламентації відносин щодо використання землі, зосереджені у главі 15 ЗК України і становлять законодавчу основу самостійного правового інституту у системі земельного права України. За чинним земельним законодавством право землекористування може здійснюватися у двох формах — право постійного землекористування і право землекористування на умовах оренди (право оренди землі). Причому право постійного користування може здійснюватись на землях державної і комунальної власності, тоді як право оренди землі може мати місце на землях усіх форм власності — приватній, державній, комунальній.

За своєю юридичною природою право землекористування є похідним і залежним від права власності на землю. Сутність такого права полягає у тому, що воно виникає лише за волевиявленням власника, який може передавати користувачеві належне йому право користування як у повному, так і обмеженому обсязі, а також вимагати припинення землекористування на підставах і в порядку, передбачених законом. Похідний характер права землекористування значною мірою обумовлений і визначається правом власності на землю щодо використання землі за цільовим і функціональним використанням, реалізації права земельних сервітутів, виконання обмежень у використанні землі, переходу і припинення прав на земельні ділянки тощо.

Норми правового інституту землекористування, регулюючи використання землі, ґрунтуються на певних принципах, основних засадах його правового регулювання, які мають узгоджуватись із загальними принципами, передбаченими у ст. 5 ЗК України. У свою чергу, норми цього інституту визначають особливості здійснення суб'єктивного права землекористування, як забезпеченої і гарантованої державою правової можливості і здатності конкретної особи на підставі закону, договору чи рішення суду набувати у володіння і використовувати корисні властивості земельної ділянки відповідно до цільового призначення землі, їх функціонального використання, з дотриманням встановлених правових обмежень і обтяжень у використанні землі та здійсненні права володіння і користування земельними ділянками. Разом із тим здійснення права землекористування тягне виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин, зміст яких складають права і обов'язки відповідних суб'єктів щодо володіння і користування землею (земельними ділянками).

У зв'язку з цим варто погодитись з позицією, яка існує в теорії земельного права, прихильники якої вважають, що праву землекористування притаманний комплексний характер, оскільки систематизує законодавчі вимоги і, по-перше, об'єднує їх у формі правових норм у земельно-правовий інститут, по-друге, охоплює правомочності (право володіння та право користування земельною ділянкою) суб'єктів — користувачів конкретних земельних ділянок, по-третє, регламентує права й обов'язки землекористувачів, які реалізуються у правовідносинах¹.

Суттєвим у контексті даного дослідження є те, що право землекористування — це право володіння і користування земельною ділянкою.

Суб'єктами права землекористування можуть бути фізичні і юридичні особи. Від виду суб'єкта правовідносин залежить і вид землекористування. Так, зокрема, недержавні і некомунальні юридичні особи можуть виступати суб'єктами лише орендного землекористування, сільськогосподарським державним і комунальним підприємствам земля може бути надана у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей і ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України), несільськогосподарським — для ведення відповідної несільськогосподарської діяльності або підсобного господарства (ст.ст. 65, 37 ЗК України).

Слід зазначити, що у літературі з земельного права не запропоновано чіткої класифікації права землекористування, оскільки види такого користування розділяються за різними підставами². Зокрема, пропонується поділяти види землекористування за основним цільовим призначенням і за суб'єктами права. «Поділ землекористування на підвиди має місце у випадку конкретизації основного цільового призначення земельної ділянки і диференціації суб'єкта землекористування як родового поняття. Так, з урахуванням об'єкта і суб'єкта права землекористування можна розрізнити, наприклад, право державних чи комунальних підприємств і право громадян на користування землями сільськогосподарського призначення»³. За таким

¹ Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 183—184.

² Див., наприклад: Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 59—78; Шеремет А. П. Земельне право України : навч. посібн. / А. П. Шеремет. — К. : Центр навчальної літератури, 2005. — С. 95.

³ Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 188.

критерієм, як строки, на які надаються земельні ділянки, запропонований поділ на постійне та тимчасове землекористування¹. Чинне земельне законодавство не передбачає тимчасового використання землі як самостійного правового типу здійснення права землекористування. Водночас п. 7 Перехідних положень ЗК України передбачено, що громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки.

Частиною 1 ст. 92 ЗК України визначається, що право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Варто згадати, що у радянські часи право постійного землекористування виступало головною формою використання земель. З розвитком земельних відносин в Україні та введенням приватної власності на землю, ця форма користування поступово втрачала своє значення. Окрім того законодавство суттєво змінювало коло суб'єктів, яким могла належати земельна ділянка на праві постійного користування. Так, ст. 13 Земельного кодексу УРСР² передбачалося, що земля надається в користування: колгоспам, радгоспам, іншим сільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам; промисловим, транспортним, іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам; громадянам СРСР. У випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля також могла надаватися в користування і іншим організаціям та особам. Статтю 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздалегідь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навічно) закріплювалася за колгоспами земля, яку вони займали. Згідно зі ст. 20 вказаного Кодексу право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Форми актів встановлювалися Радою Міністрів СРСР. Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок у натурі.

¹ Шеремет А. П. Земельне право України : навч. посібн. / А. П. Шеремет. — К. : Центр навчальної літератури, 2005. — С. 95.

² Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1970. — № 29. — Ст. 205.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР 1990 року¹ земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування. Відповідно до ст. 6 цього Кодексу у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР. У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства. Статтею 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздалегідь встановленого строку) земля могла надаватися: громадянам Української РСР для городництва, сінокосіння і випасу худоби; промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям; для потреб оборони організаціям, зазначеним у ст. 70 цього Кодексу (тобто військовим частинам, установам, військово-навчальним закладам, підприємствам та організаціям Збройних Сил і внутрішніх військ); сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях; релігійним організаціям; спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб. У випадках, передбачених законодавством Української РСР, земля могла надаватися в користування іншим організаціям і особам. Згідно зі ст. 23 Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27 березня 1991 року № 889-ХІІ «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено: форми державних актів на право довічного успадкованого володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею.

Законом України від 13 березня 1992 року № 2196-ХІІ² Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 року було викладено в но-

¹ Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 98.

² Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР : Закон України від 13 березня 1992 р. № 2196-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — Ст. 354.

вій редакції. Відповідно до ст. 23 цього кодексу Постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 року № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено нову форму державного акта на право постійного користування землею. Державний акт вказаної форми видавався виключно громадянам України. Підписував державний акт на право постійного користування землею Голова Ради народних депутатів, реєстрація проводилась в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею.

Оскільки право постійного користування має важливе значення, у науковій літературі з земельного права виділяють такі його ознаки:

По-перше, порівняно з правом власності на землю, відповідно до якого власнику ділянки належать правомочності щодо володіння, користування та розпорядження нею, право постійного користування нею охоплює лише дві з означених правомочностей, а саме правомочності щодо володіння і користування землею, тому постійний землекористувач може володіти і користуватися земельною ділянкою і не може її відчужувати шляхом продажу, дарування, міни, передачі у спадщину, а також не вправі передати земельну ділянку в оренду чи заставу.

По-друге, право постійного користування земельною ділянкою є безстроковим, оскільки надається без заздалегідь визначеного строку.

По-третє, за чинним ЗК України у постійне користування можуть надаватися земельні ділянки із земель державної та комунальної власності.

По-четверте, приватизовані землі не можуть надаватися у постійне користування¹.

Тому володіти землею на праві постійного користування може лише обмежена кількість суб'єктів. Так, згідно зі ст. 92 ЗК України, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових

¹ Детальніше про особливості права постійного землекористування див. : Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 191–194.

та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності¹; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»²; г) вищі навчальні заклади незалежно від форми власності³; д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку⁴.

Науково-теоретичний аналіз істотних ознак права постійного користування земельними ділянками дозволяє стверджувати, що за своєю юридичною природою це право має речовий характер і йому притаманні всі особливості здійснення такого права, які були характерними для права постійного володіння, закріпленого у ЗК УРСР 1990 року: залежність від права державної і комунальної власності на землю, фактичне володіння земельними ділянками на підставі рішень органів державної влади і місцевого самоврядування, обмеженість використання землі, заборона землекористувачеві самостійно розпоряджатись земельною ділянкою, можливість припинення права користування землею в адміністративному порядку, можливість юрисдикційного захисту права землекористування тощо.

Проведений у науці земельного права України юридичний аналіз змісту цього права у контексті правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку свідчить, що залучення інвестицій на такому юридичному титулі є проблематичним з таких підстав: а) земля перебуває у державній чи комунальній власності, право розпорядження якою здійснюють органи державної влади чи місцевого самоврядування; б) земельні ділянки надаються у користування виключно дер-

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою : Закон України від 15 січня 2009 р. № 875-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2009. — № 23. — Ст. 282.

² Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування : Закон України від 23 лютого 2012 р. № 4442-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 49. — Ст. 553.

³ Про вищу освіту : Закон України від 1 липня 2014 р. № 1556-VII // Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 37–38. — Ст. 2004.

⁴ Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2015. — № 29. — Ст. 262.

жавним і комунальним підприємствам, які не виступають потенційними інвесторами економічного розвитку; в) освоєння таких земель на такому праві не може відбуватися за рахунок залучення як національних, так і іноземних приватних інвестицій; г) державні і комунальні підприємства не можуть самостійно приймати рішення про укладення інвестиційних договорів з інвесторами на освоєння таких земельних ділянок без відповідних рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування¹.

Крім традиційних видів права землекористування, земельне та цивільне законодавство України виокремлює право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою — право земельного сервітуту та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіції)². Виходячи з цього, закріплені у законодавстві права на користування чужими земельними ділянками необхідно розглядати як різновиди права землекористування.

В системному виразі названі права можуть бути поділені на види за тими чи іншими критеріями, які дозволяють розкривати особливості здійснення таких прав. Так, наприклад, за категоріями земель права на чужі земельні ділянки можуть бути поділені на права у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, лісгосподарського використання, житлової і громадської забудови, рекреаційного призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого несільськогосподарського призначення тощо. При встановленні сервітуту, емфітевзису або суперфіцію важливим є визначення категорії землі, щодо якої можуть виникати зазначені права користування, оскільки законодавство містить вимогу щодо обов'язкового дотримання цільового призначення земельних ділянок при їх використанні. Так, наприклад, відповідно до ст. 413 ЦК України за договором суперфіцію земельна ділянка передається в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та гро-

¹ Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України : моногр. / М. О. Ковальчук. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 97–98.

² Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 190.

мадської забудови тощо), то, відповідно, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво вищезазначених об'єктів. Крім того, згідно з ч. 5 ст. 415 ЦК України землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Відповідно при укладенні договору суперфіцію насамперед слід виходити з цільового призначення земельної ділянки, оскільки вирішення у майбутньому питання про зміну цільового призначення земельної ділянки належить до компетенції не власника ділянки (він може лише ініціювати таку зміну), а відповідних органів, які приймають рішення з цього питання. Цільове призначення ділянки повинно дозволяти і передбачати здійснення забудови. Земельні ділянки передані в емфітевзис мають використовуватися для сільськогосподарських потреб, визначення яких у чинному законодавстві не міститься. Але сільськогосподарські потреби пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури, що відповідає такій категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення. Що стосується сервітутів, то їх види можуть бути достатньо різноманітними (ст. 99 ЗК України). Сервітути спрямовані на задоволення потреб користувача в різних ситуаціях та напрямках, тому й цільове призначення землі також може бути різним. Обмеженнями щодо використання земельних ділянок певного цільового призначення є приписи законодавства щодо неможливості укладання іншого договору, ніж передбачений нормою. Наприклад, ст. 36 ЗК України передбачає передачу земельної ділянки для городництва лише в оренду, позбавляючи таким чином можливість укладання договору емфітевзису.

За суб'єктним складом такі права можуть бути поділені на право користування чужими земельними ділянками громадян, юридичних осіб, іноземних фізичних і юридичних осіб, держави, територіальних громад. Права та обов'язки громадян та юридичних осіб є майже рівними. Інтереси держави та територіальної громади забезпечуються обмеженням строку передачі їх земель у користування (50 років для емфітевзису та суперфіцію (п. 4 ст. 102¹ ЗК України), продажу зазначених прав з дотриманням певної процедури — на земельних торгах (ст. 127 ЗК України) тощо). Певні обмеження мають іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства щодо укладання дого-

вору емфітевзису, оскільки для них користування землями сільсько-господарського призначення можливе без обмежень лише на умовах оренди.

За обсягом повноважень користувача права користування чужими земельними ділянками можуть бути підрозділені на повні та неповні. До «повного» права землекористування належить користування на підставі правового титулу, що виключає користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у тому числі власником (право постійного користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій); обсяг користування за «повного» права дорівнює обсягу користування власника. До «неповного» права належить право землекористування, що може «співіснувати» з «повним» і тим більше з «неповним» правом користування (право загального землекористування, право використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт, випасання худоби, право залишати автомобіль на стоянці¹).

За способом встановлення можна виділити права на чужі земельні ділянки, які можуть виникати у договірному порядку (суперфіцій, емфітевзис, сервітут) та за нормативно-правовим актом (сервітут).

За строком дії виділяються постійні та строкові права на чужі земельні ділянки, коли строк користування зазначається у договорі або обмежений законодавчою нормою (користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не перевищує 50 років).

Права на чужі речі можуть бути віднесені, у залежності від їх виду, до різних прав землекористування за різними підставами. Так, сервітути є обмеженими довічними оплатними речовими правами користування чужою земельною ділянкою².

Попри ту обставину, що сервітут згідно з ЗК України є «правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою», остання характеристика потребує тлумачення і уточнення.

Так, у літературі висловлювався сумнів щодо коректності вживання терміна «права користування чужим майном» стосовно сервітутів. Сервітут, як відомо, може встановлювати не лише право користу-

¹ Мірошніченко А. М. Право власності на землю / А. М. Мірошніченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 4–5. — С. 4.

² Див., наприклад: Костяшкін І. О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян / І. О. Костяшкін // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 244–249.

вання чужим майном, а й обтяжувати чуже майно іншим способом. Скажімо, негативні сервітути забороняють власникові обтяженої нерухомості здійснювати певні види використання свого майна. На власника нерухомості покладається обов'язок не використовувати своє майно певним чином. Ядро негативного сервітутного правовідношення складає не право сервітуарія на вчинення певних дій (право користуватися чужим майном), а право на бездіяльність власника обтяженого майна і відповідний обов'язок останнього¹.

Г. Ф. Шершеневич, аналізуючи правову сутність сервітутів, наголошував на речових властивостях останніх; оскільки в даному випадку право користування чужою річчю пов'язується саме з цією річчю, а не з суб'єктом права власності, то на силу сервітуту не впливає перецїєї речі до іншого власника².

Отже, сервітут є одним з видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування чужими речами (майном), встановлене в інтересах певної особи. Сервітут належить до таких прав, що підпорядковує річ уповноваженій особі (сервітуарію) для використання з певною метою і у певному напрямку. Сервітут дозволяє суб'єкту сервітутного права користуватися природними властивостями речі, щодо якої встановлений сервітут. Плата за земельний сервітут має бути адекватною тим незручностям, які виникають у власника землі або користувача при наявності сервітуту на його земельній ділянці³. Ще з часів римського права сервітутні права становлять основу прав на чужі речі, й так само, як і в Стародавньому Римі, в сучасних законодавствах виділяють різні види сервітутних прав. Так, у Німеччині система прав користування чужими речами включає такі види: 1) сервітути, які поділяються на земельні сервітути (§ 1018–1029 НЦК), узупрукт (§ 1030–1089 НЦК) та обмежений особистий сервітут (§ 1090–1093 НЦК); 2) спадкове право забудови⁴. Права користування чужими речами за французьким цивільним законодавством утворюють таку систему: земельні сервітути або земельні повинності,

¹ Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — С. 23.

² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [11-е изд.]. — М. : Издanie Бр. Башмаковых, 1914. — Т. I. — С. 385.

³ Калініченко А. Майнові права на чужі земельні ділянки / А. Калініченко // Юридичний радник. — 2005. — № 5 (7). — С. 39.

⁴ Германское право. Часть 1. Гражданское уложение : пер. с нем. — М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. — С. 228–242. — Серия : Современное зарубежное и международное частное право.

узуфрукт, право проживання та право користування. До прав користування чужими речами належить також емфітевзис, який окремо у Французькому цивільному кодексі не виділений, але його правове регулювання передбачене Сільським кодексом від 22 червня 1993 року¹.

У главі 32 ЦК України «Право користування чужим майном» специфіка особистого сервітуту, як зазначається у науковій літературі, при аналізі відповідних норм не була виявлена. Більше того, доводиться констатувати, що вітчизняна модель сервітуту своїм предметом має лише нерухомість. Це випливає з буквального тлумачення ст. 401 ЦК України, у частинах 1 і 2 якої фігурує лише «земельна ділянка», «інші природні ресурси» та «нерухоме майно» як об'єкти сервітутних прав².

Таким чином, земельний сервітут посідає самостійне місце в системі земельних прав: земельний сервітут має самостійний характер, мету та призначення, які в повній мірі не можуть бути досягнуті регулюванням за допомогою інших земельно-правових конструкцій. Це обумовлюється своєрідним характером земельного сервітуту, а отже, вказує на необхідність останнього у системі земельного права та на потребу у розробці теоретичних основ земельного сервітуту відповідно до реалій сучасної системи земельних відносин і, як наслідок, вдосконалення правового регулювання в цій сфері³.

Емфітевзис та суперфіцій в цій системі прав, разом із сервітутами, належать до прав на чужі земельні ділянки, будучи разом з ними похідними від права власності.

Необхідність розмежування речових прав на чужу земельну ділянку і договорів у цій сфері пов'язана з тим, що відносини користування чужим майном опосередковує велика кількість інститутів зобов'язального права. Користувачами чужого майна є, зокрема, орендар⁴, користувач за договором позики, лізингоодержувач, концесіонер тощо. У передбачених законом або договором випад-

¹ Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : моногр. / В. І. Нагнибіда. — К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПРН України, 2009. — С. 90.

² Нагнибіда В. І. Проблеми формування сучасної моделі сервітутних прав в Україні в контексті досвіду європейських країн / В. І. Нагнибіда // Приватне право і підприємництво : збірник наукових праць. — К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2009. — Вип. 8. — С. 71.

³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 10.

⁴ Детальніше про регулювання відносин оренди див., наприклад: Остапчук О. В. Регулювання відносин оренди нерухомого майна: загальне та спеціальне / О. В. Остапчук // Вісник господарського судочинства. — 2015. — № 1. — С. 162–170.

ках користуватись чужим майном може зберігач (охоронець) майна, заставодержатель, перевізник, підрядник тощо. В усіх перелічених випадках об'єкт користування для користувачів є чужим, він належить за правом власності іншим особам, а тому вживання і щодо цих ситуацій терміна «право користування чужим майном» є виправданим.

Згідно зі ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі». Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, Закону України «Про оренду землі» та іншими законами України.

Принципові відмінності речових прав на земельну ділянку й оренди полягають в тому, що: 1) перші є речовими правами, а договір оренди — зобов'язальними; 2) речові відносини мають абсолютний характер; оренда — зобов'язальний, тобто відносний; 3) речові права мають безстроковий характер, тоді як орендні відносини — строкові; 4) речове право має пасивний характер. Виходячи з цього коли є необхідність в активних діях, то такі відносини регулюються договором, а не нормами речового права. Зобов'язальні відносини передбачають активні дії і лише як виняток на учасника зобов'язання покладаються пасивні функції (орендар зобов'язаний утримуватись від перешкоджання нормальному використанню майна, зданого в оренду); 5) у випадку порушення речове право користується абсолютним захистом, тоді як права сторін договору оренди захищаються зобов'язальними позовами¹.

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, що закріплене у чинному земельному та цивільному законодавстві система речових прав на чужі земельні ділянки включає в себе право володіння землею, сервітути, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Разом із тим проведений аналіз юридичної природи права постійного землекористування дозволяє стверджувати, що за своїми ознаками це право має

¹ Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрсвіт, 2007. — С. 248—250.

речовий характер з особливостями його здійснення на землях державної і комунальної власності та неможливістю його реалізації на землях приватної власності на землю.

2.2. ПОНЯТТЯ ТА СУТНІСТЬ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Закріплені у нормах ЦК України положення щодо права власності та інших речових прав на майно і відтворені у нормах ЗК України, а також у деяких інших законах («Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 11 лютого 2010 р., «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р., «Про міжнародне приватне право» від 23 червня 2005 р., «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. тощо) приписи щодо права власності на землю, права користування чужими земельними ділянками для сільськогосподарських потреб і для забудови розкривають сутність цих прав крізь призму об'єктів, суб'єктів і змісту таких прав. Водночас у названих кодексах та інших законах не визначається поняття «права на чужі земельні ділянки» як юридичної категорії.

У цьому вбачається один з чинників того, що у правозастосуванні виникають проблеми щодо здійснення та юрисдикційного захисту таких прав у контексті правового розуміння поняття «чужа земельна ділянка», коли йдеться про набуття і реалізацію емфітевзису чи суперфіцію на землях державної або комунальної власності чи встановлення окремих сервітутів на землях приватної власності на землю або ж набуття прав на земельні ділянки за давністю володіння чи використання земельної ділянки на праві постійного користування тощо.

Другий чинник появи сучасних проблем здійснення і захисту прав на чужі земельні ділянки пояснюється тим, що в українській теорії земельного права юридична категорія «права на чужі земельні ділянки» не стала предметом самостійного наукового дослідження у контексті визначення цього поняття як земельно-правової категорії подібно до того, як це зроблено у сучасній доктрині цивільного права щодо наукового визначення поняття «права на чуже майно»¹. У наукових

¹ Див.: Цюра В. В. Речові права на чуже майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007.; Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015.; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. —

працях із земельного права юридична природа прав на чужі земельні ділянки розглядалась фрагментарно у контексті дослідження права власності на землю¹, обмежень у використанні землі² або ж деяких речових прав на землю³.

Досліджуючи проблеми здійснення права власності на землю в Україні, В. В. Носік зазначив, що понад сімдесят років питання речових прав на землю не досліджувались ані в науці цивільного, ані в теорії земельного права, оскільки інститут речових прав за радянських часів був вилучений із законодавства і правової системи як такий, що не відповідав змісту концепції права виключної державної власності на землю, тому зміна суті і характеру відносин власності на землю, закріплення у Конституції України гарантій недоторканості права приватної власності на землю з необхідністю потребують не лише регулювання суб'єктивного права власності на землю, а й відродження і законодавчого забезпечення системи речових прав на землю, оскільки у законодавстві не визначені співвідношення права власності на землю з іншими речовими правами на землю, які обмежують чи обтяжують права власника земельної ділянки⁴.

Враховуючи зазначене вбачається за доцільне визначати юридичну природу поняття «права на чужі земельні ділянки» та їх здійснення крізь призму тих наукових ідей, поглядів, визначень таких понять і категорій, як право на річ, право на чужу річ, речове право, обмежене речове право, обмеження права тощо, які зроблені у науці цивільного

М. : Статут. — 2000. — 255 с.; Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — 18 с.; Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко // Університет внутрішніх справ. — Х., 1999. — 19 с.; Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : моногр. / И. А. Емелькина. — М. : Волтерс Клувер, 2011. — 368 с.; Германов А. В. От пользования и владения к вещному праву / А. В. Германов. — М. : Статут, 2009. — 700 с.

¹ Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.; Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (Розвиток та основні риси) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — 19 с.; Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — 136 с.

² Див.: Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — 179 с.

³ Див.: Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — 21 с.

⁴ Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 234—235.

права, оскільки у ретроспективному плані поява та еволюція речових прав з часів Стародавнього Риму до їх сучасного розуміння поєднуються з використанням земельних ділянок на праві власності та інших речових прав для задоволення потреб та інтересів окремо взятих суб'єктів.

При цьому слід взяти до уваги, що з розвитком цивільного обороту, зміцнення юридичних гарантій користування землею римська правова першооснова, а за нею і феодална концепція «розщепленої власності», вже не могли задовольняти нові запити життя. Це зумовило обґрунтування німецькими правознавцями доцільності виокремлення нової групи речових прав: здобуті не власниками окремі правомочності власника земельної ділянки в межах зобов'язальних правовідносин були перетворені у самостійні речові права і об'єднані разом під загальним для них найменуванням — «обмежені речові права»¹. У кінцевому підсумку політико-правовим мотивом створення пандектним правом самостійної та закритої системи обмежених речових прав на земельні ділянки виявилась необхідність у виокремленні низки правових конструкцій, що надають особі повне і безпосереднє володарювання над нерухомими речами і створення для них особливого правового режиму, у тому числі шляхом надання абсолютного захисту (подібно римським позовам *actione in rem*)².

Та обставина, що поява і розвиток речових прав як самостійного соціального і державно-правового явища поєднується насамперед із землею і земельними ділянками пояснюється, на наш погляд, особливостями функціонального призначення землі у природі, економіці, суспільстві як основи існування всіх інших природних ресурсів, просторового територіального базису для місць розселення людей та їх діяльності, головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, які об'єктивно детермінують розробку і законодавче вираження у суспільстві таких правил поведінки, які б забезпечували кожному можливості вільного, рівного і справедливого доступу кожному члену суспільства до використання корисних властивостей землі разом з іншими природними ресурсами на основі забезпечення балансу приватних, державних, суспільних інтересів у використанні та охороні землі.

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 149.

² Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.03 / И. А. Емелькина. — Москва, 2010. — 61 с.

Таким чином, для доктрини земельного права щодо прав на чужі земельні ділянки має велике значення визначення інтересу у відповідних правовідносинах. Це зумовлене тим, що характеристика майна, майнових правовідносин чи майнових прав завжди пов'язується з поняттям майнового інтересу. Можна погодитися з тезою, що в майнових відносинах інтерес відіграє провідну роль як передумова їх виникнення, саме інтерес спонукає суб'єктів встановлювати та розбудовувати правові зв'язки¹.

Прикладний характер права вимагає від дослідників постійного заглиблення у теоретичні питання змісту правових категорій з метою знаходження практичних критеріїв їх розмежування та правильного застосування відповідних правових норм. Сучасне цивільне законодавство України поряд з суб'єктивним цивільним правом згадує і про інтерес, який не тільки підлягає захисту з боку держави, а й може впливати на виникнення та припинення цивільних прав у особи. Інтерес є тим чинником, що визначає поведінку людини у цивільних правовідносинах, мотивує особу до певного поведіння. Іншими словами, інтерес можна розглядати як передумову появи суб'єктивного права. І хоча у ст. 11 ЦК України, де називаються підстави виникнення цивільних прав та обов'язків, інтерес, як такий, не згадується в якості підстави виникнення цивільних прав, проте аналіз інших правових норм дає можливість стверджувати, що інтерес може бути якщо не підставою, то передумовою виникнення суб'єктивного права і, як наслідок, цивільного правовідношення щодо реалізації цього права. Так, ст. 341 ЦК України ставить можливість набуття права власності на бездоглядну домашню тварину після спливу строку, встановленого законом, у залежність від наявності чи відсутності інтересу щодо цієї тварини з боку особи, в якій вона перебувала на утриманні та в користуванні. Інтерес в цьому випадку виступає, з одного боку, складовою одного з елементів юридичної сукупності, що є підставою виникнення цивільних правовідносин власності, а з іншого, — передумовою виникнення в особи відповідного суб'єктивного права.

Проте значення інтересу полягає не лише в тому, що з його наявністю закон може пов'язувати можливість набуття суб'єктивного права, але й у тому, що відсутність інтересу може стати підставою припинення в особи суб'єктивного права. Так, згідно з частиною 1 ст. 347 ЦК України особа може відмовитися від права власності на

¹ Венедіктова І. В. Співвідношення суб'єктивного права і законного інтересу в цивільному праві / І. В. Венедіктова // Право і безпека. — 2005. — 4, № 3. — С. 110–111.

майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Очевидно, що такі дії власника можуть бути викликані втратою ним інтересу до певного майна. Частина 3 ст. 612 ЦК України передбачає, що коли внаслідок прострочення боржника виконання зобов'язання втратило інтерес для кредитора, то він може відмовитися від прийняття виконання і вимагати відшкодування збитків. Інтерес також може бути чинником обмеження реалізації суб'єктивного права: наприклад, при забороні власнику використовувати право власності на шкоду інтересам суспільства (частина 5 ст. 319 ЦК України)¹.

Слід зазначити, що категорія інтересу досліджувалася як теоретиками, так і цивілістами у контексті проблематики визначення суб'єктивного права. Зокрема, Р. фон Єринг визначав суб'єктивне право як «юридично захищений інтерес». Він зазначав, що воля не є ціллю та рушійною силою прав, поняття волі і влади не в змозі дати нам практичне розуміння права. Право як продукт народного життя, що утворюється внаслідок боротьби між різними елементами цього життя, з метою встановлення людського співжиття, існує не тільки для того, щоб здійснити ідею абстрактної правової волі, а для того, щоб служити інтересам і цілям цивільного обігу². Н. М. Коркунов пропонував розуміти під суб'єктивним правом або правомочністю (урівнюючи ці поняття) можливість здійснення інтересу, обумовлену відповідним юридичним обов'язком³.

Критики згаданої концепції справедливо звертають увагу на те, що суб'єктивне право існує і без захищеного інтересу. Так, Л. Петражицький зазначав, що з юридичної точки зору наші права можуть продовжуватися і нерідко продовжуються всупереч нашим інтересам⁴. Г. Ф. Шершеневич підкреслював, що інтереси забезпечуються дією об'єктивного права і там, де немає суб'єктивного права⁵. Таким

¹ Харченко Г. Г. Речовий інтерес у цивільному праві [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/DiP/2010_50/05_03.pdf

² Ihering. Geist des romanischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung. III. — Leipzig, 1865. — Р. 327.

³ Коркунов Н. М. Лекции по общей теории права / Н. М. Коркунов. — [9-е изд.]. — СПб. : Тип. А. И. Белокопытова, 1909. — С. 151.

⁴ Петражицкий Л. И. Теория права и государства в связи с теорией нравственности / Л. И. Петражицкий. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб. : Тип. М. Меркушева, 1910. — Т. 2. — С. 368.

⁵ Шершеневич Г. Ф. Общая теория права : в 2 т. / Г. Ф. Шершеневич. — М., 1995. — Т. 2. Вып. 2–4. — С. 197.

чином, очевидно протиріччя між розумінням суб'єктивного права як юридично захищеного інтересу і одночасно допустимістю юридично захищених інтересів без суб'єктивного права¹. Радикальну позицію обстоював С. М. Братусь, на думку якого, суб'єктивне право не може бути визначене через інтерес, оскільки останній є передумовою і метою суб'єктивного права, але не його сутністю².

У зв'язку з тим, що ні за допомогою «теорії волі», ані «теорії інтересу» не вдавалося сформулювати ідеальне поняття суб'єктивного права, наприкінці XIX ст. правознавцями було запропоноване його визначення, що включає одночасно і волю, і інтерес. Прихильники цієї точки зору — Гольд фон Фернек, Мішу, Салейль, Шуппе, Регельсберг, Меркель — вважають, що суб'єктивне право — це влада здійснювати інтереси, забезпечена і обмежена нормами об'єктивного права. Така точка зору і досі домінує в німецькій правовій доктрині, де суб'єктивне право визначається як «своєрідна правова влада, надана існуючим правопорядком суб'єктам права для задоволення певних інтересів»³.

На думку сучасних дослідників, інтерес є чинником діяльності суб'єкта, спрямованої на задоволення його потреб. Отже інтерес — це об'єктивний чинник задоволення потреб, що набув форми свідомого спонукання і знайшов відображення у суспільних відносинах, в які вступають особи у процесі своєї діяльності. Законний інтерес — це надана рівною мірою юридичними механізмами та засобами можливість суб'єкта задовольнити свої потреби, що не закріплена в суб'єктивних правах; на відміну від суб'єктивного права, законний інтерес є простою правовою можливістю, що має характер прагнення, в якій відсутня вказівка діяти у встановленому законі порядку і вимагати відповідної поведінки від інших осіб, тобто остання не забезпечена конкретним юридичним обов'язком⁴. Цивільно-правовий охоронюваний законом інтерес не можна ототожнювати з суб'єктивним правом, оскільки реалізація суб'єктивного

¹ Kelsen. Hauptprobleme der Staatsrechtslehre: entwickelt aus der Lehre vom Rechtssatze. — Tübingen, 1911. — P. 578.

² Братусь С. Н. О соотношении гражданской правоспособности и субъективных гражданских прав / С. Братусь // Советское государство и право. — 1949. — № 8. — С. 19–21.

³ Жалинский А. Э. Введение в немецкое право / А. Э. Жалинский, А. А. Рёрихт. — М.: Спарк, 2001. — С. 304.

⁴ Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Підлубна. — К., 2009. — С. 38, 41.

права передбачає можливість уповноваженої особи здійснювати дії в межах свого права, можливість вимагати здійснення певних дій від зобов'язаної особи, можливість звернутися до компетентних органів за захистом порушеного права. У свою чергу, інтересу, на відміну від суб'єктивного права, не кореспондує зустрічний обов'язок. Таким чином, реалізація приватного охоронюваного законом інтересу передбачає здійснення дій у правовому полі — це умова поширення законного захисту і можливості звернутися до компетентних органів у випадку виникнення незаконних перепон. Наявність приватного інтересу не передбачає виникнення зобов'язань у інших суб'єктів, дія приватного інтересу ab extra виявляється у пошуку компромісу з інтересами інших суб'єктів¹. З врахуванням зазначеного, І. В. Венедиктова пропонує під охоронюваним законом інтересом у цивільному праві розуміти як усвідомлене суб'єктом права домагання отримати певне матеріальне (нематеріальне) благо або змінити свій правовий статус, що спонукає суб'єктів права здійснювати конкретні дії або, навпаки, відмовлятися від них, що перебуває в правовому полі, забезпечене в реалізації підтримкою держави, реалізується у формі дозволення, яке представлене у конкретному правовідношенні². Існують й інші розлогі визначення інтересу, зокрема, як відображеної в об'єктивному праві або такої, що впливає з його загального змісту і певною мірою гарантованої державою юридичної дозволеності, яка знаходить прояв у намаганнях суб'єкта користуватися певним соціальним благом, а також за необхідних умов звертатися за захистом до компетентних структур — з метою задоволення своїх інтересів, що не суперечать загальнодержавним³.

На нашу думку, наведені визначення є надто громіздкими. Визначення поняття інтересу має бути чітким і лаконічним і відображати необхідні і достатні його характеристики. Тому більш вдалим здається стисле визначення інтересу як потреби (свідомого спонукання), що знаходить прояв у намаганні певного суб'єкта скористатися

¹ Венедиктова І. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве : моногр. / И. В. Венедиктова. — Х. : Точка, 2012. — С. 134—135.; Венедиктова І. В. Методологічні засади охоронюваних законом інтересів у приватному праві : моногр. / І. В. Венедиктова. — Х. : Нове Слово, 2011. — С. 163.

² Венедиктова І. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве : моногр. / И. В. Венедиктова. — Х. : Точка, 2012. — С. 137.

³ Малько А. В. Законные интересы как правовая категория / А. В. Малько, В. В. Сдобчев. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2004. — С. 73.

конкретним соціальним благом¹. Але його варто доповнити згадкою про необхідність врахування вимоги співвідносності індивідуальних та громадських інтересів. Принагідно зазначимо, що одним з правових способів забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів у використанні земель різних категорій є законодавче забезпечення набуття і реалізації не лише права власності на землю, а й прав на чужі земельні ділянки, серед яких особливе місце займають права на користування чужими земельними ділянками як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення.

З врахуванням зазначеного пропонуємо розуміти інтерес як узгоджене правом з інтересами інших осіб та громадськими (публічними) інтересами прагнення (намагання, устремління) особи отримувати певні блага, користуватися ними.

До цього варто додати, що інтереси класифікуються за різними критеріями².

Цікавим у контексті даного дослідження є висновок, що категорія інтересу входить до змісту правовідношення разом із правами і обов'язками³. Звісно, така позиція має право на існування, але здається не достатньо коректною. На нашу думку, інтерес не може входити до змісту правовідносин, оскільки має не активний, а пасивний характер і не може порівнюватися з суб'єктивним правом.

У речових та інших абсолютних правовідносинах категорія інтересу визначає безпосередній зв'язок суб'єкта цивільного права з об'єктом інтересу, який є майновим або немайновим благом. Однією з найважливіших рис речових правовідносин є те, що суб'єкт права користується майновим благом безпосередньо, без участі третіх осіб. Зазначена обставина визначає існування ставлення особи до речі як до свого власного майна. Це ставлення особи до речі, як до свого власного майна, має особливе значення для цивільного права⁴.

¹ Голубцов В. Г. Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства / В. Г. Голубцов. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2005.

² Див., наприклад: Федюк Л. В. Система особистих немайнових прав у цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. / Л. В. Федюк. — К., 2006. — С. 11; Самбор М. Щодо класифікації інтересу в праві / М. Самбор // Право України. — 2007. — № 7. — С. 24.

³ Михайлов С. В. Категория интереса в российском гражданском праве / С. В. Михайлов. — М. : Статут, 2002. — С. 97.

⁴ Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. — М. : Юристъ, 1999. — С. 302–303.

Відзначена особливність ставлення особи до речі полягає у неопосередкованому праві особи безпосередньо використовувати властивості майна для реалізації свого інтересу завдяки юридично значимому ставленню до нього, яким є речове право. Тому природним чином ставлення особи до свого майна відрізняється від її ставлення до іншого (чужого) майна¹. У цьому полягає функціональне призначення ставлення особи до свого майна. Саме ця функція визначає структуру речового права, у якій інтерес має не останнє значення. Саме в залежності від інтересів суб'єктів відносин виникають і складаються їх зустрічні права і обов'язки у якості сторін правовідносин.

Інтерес має велике значення для розуміння речового права, оскільки саме воно виступає можливістю задоволення інтересу, що забезпечена примусовою силою держави². Тому для того, щоб визначити ознаки речового права, слід спочатку дослідити інтерес, який міститься у такому праві. При цьому враховуємо, що, по-перше, інтерес полягає в тому, щоб здійснювати з речами якісь дії, видобувати корисні властивості речі, а, по-друге, інтерес полягає у можливості збереження протягом максимально тривалого часу користування річчю³.

Говорячи про права на чужу земельну ділянку, слід визначитися насамперед з тим, що є речовим правом взагалі і правом на чужу річ зокрема, оскільки без з'ясування сутності цих категорій дослідження об'єктів прав на чужу земельну ділянку не буде повним.

Цивілістичні дослідження юридичної природи речових прав на майно базуються на тому, що вже з самого словосполучення «речове право» випливає тісний зв'язок права з річчю. І тому при характеристиці інституту речових прав йдеться про те, що уповноважений суб'єкт має юридичну можливість безпосередньо впливати на річ, між річчю і особою немає жодного посередника⁴.

¹ Михайлов С. В. Категория интереса в российском гражданском праве / С. В. Михайлов. — М. : Статут, 2002. — С. 98.

² Бабаев А. Б. Система вещных прав : моногр. / А. Б. Бабаев. — М. : Волтерс Клувер, 2006. — С. 196.

³ Там само. — С. 197.

⁴ Див., наприклад: Иеринг Р. ф. Об основании защиты владения // фон Иеринг Р. Избранные труды : в 2 т. Том 2. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2006. — С. 387—545; Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / Д. Д. Гримм ; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. — М. : Зерцало, 2003. — С. 210; Победоносцев К. П. Курс гражданского права: в трех томах. Том 1 / К. П. Победоносцев ; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. — М. : Зерцало, 2003. — С. 3; Хвостов В. Н. Система римского права : учебн. / В. Н. Хвостов. — М. : Спарк, 1996 ; Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1 :

Така теза має досить давню традицію, відповідно до якої сутність речових прав полягала в тому, що між конкретною особою і конкретною річчю встановлюється певний ідеальний (юридичний) безпосередній зв'язок: річ підпорядковується пануванню певної особи, підпорядковується її волі, належить їй. Тобто в той час як зобов'язальні права є формою юридичних відносин осіб до осіб, речові права є формою юридичних відносин осіб до речей. Так, Й. О. Покровський, характеризуючи речові права — право власності та права на чужі речі, — зазначав, що вони по суті «є ... певним юридичним, «мысленным» і у цьому сенсі ідеальним ставленням осіб до речей»¹. Г. Ф. Шершеневич сутність речових прав вбачав у встановленні безпосереднього стосунку особи до речі, в силу якого особа для здійснення свого права не потребувала посередництва третіх осіб².

Вразливим місцем такого підходу є певною мірою ігнорування (фактичне або уявне) тієї обставини, що право, як суспільний феномен, регулює (або підкріплює публічним авторитетом) суспільні відносини, тобто стосунки між людьми, а не між людьми і речами. Коли йдеться про речові правовідносини, то маються на увазі такі відносини між людьми стосовно речей, у яких одні особи ставляться до цих речей як до своїх, а інші — як до чужих (право власності), або одні особи ставляться до речей як до чужих, але таких, щодо яких їм належить стійке право користування, а інші (власники) — як до власних речей, стійке право користування якими належить не власнику (права на чужі речі).

Таким чином, при характеристиці речових прав, на наш погляд, має йтися не про відносини між особою і річчю, а про *ставлення особи до речі* (виділено мною. — Т. Х.), якому кореспондує відповідне ставлення до речей інших осіб.

Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — С. 50–51; Щенникова Л. В. Вещное право : учебн. пособ. / Л. В. Щенникова. — Пермь : Изд-во Пермского университета, 2001 ; Ахметьянова З. А. Вещное право : учебн. / З. А. Ахметьянова. — М. : Статут, 2011. — С. 59; Кузнецова Л. В. Вещные права на имущество и бремя его содержания / Л. В. Кузнецова // Вещные права : постановка проблемы и ее решение : сб. статей / под ред. М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2011. — С. 9; Бабаев А. Б. Система вещных прав : моногр. / А. Б. Бабаев. — М. : Волтерс Клувер, 2006. — С. 153; Дзера О. В. Развитие права собственности граждан в Украине : моногр. / О. В. Дзера. — К. : Вентури, 1996. — С. 7; Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. — М. : Статут, 2008. — С. 45.

¹ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — М. : Статут, 1998. — С. 223.

² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [11-е изд.]. — М. : Издательство Бр. Башмаковых, 1914. — Т. I. — С. 236.

У цивілістичній літературі правові наслідки ставлення управомоченої особи до речі (речове право) зазвичай характеризуються як встановлене у межах закону безпосереднє панування особи над річчю, внаслідок якого виникає зобов'язаність всіх і кожного не порушувати це право¹. Більш того, юридичне панування особи над річчю називають у якості загальної риси всіх речових прав². А поняття «панування» у деяких системах права визначає сутність саме права власності. Наприклад, японська доктрина визначає право власності як повне панування над річчю³. У цьому випадку маємо справу з «виключністю» правомочностей власника, яка втілюється у категорії «панування» і яка означає, що жодна інша особа не може мати на ту ж саму річ такого ж права — права власності. Власник завжди відсторонює всіх інших від власності на дану річ⁴.

Повнота панування власника над річчю означає можливість здійснювати з цією річчю будь-які дії. Повнота (*plena in re potestas*, повне право на річ) у найбільшому ступені відображає свободу власності, аж до права знищення власником речі⁵. Якщо панування повне — це право власності, якщо обмежене — обмежені речові права.

Речове право у широкому сенсі розуміють як такий правовий режим речі, який підпорядковує цю річ нашому безпосередньому пануванню. При цьому таке широке тлумачення речових прав стосується як права власності, так і обмежених речових прав (прав у чужих речах), оскільки з цими правами пов'язується певне панування особи над чужою річчю. Режим цих прав характеризується безстроковістю, наявністю речових позовів, у тому числі проти власника, і так званім правом слідування. Ці три ознаки обмеженого речового права визнаються, по суті, його атрибутами⁶.

¹ Севрюкова І. Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Ф. Севрюкова. — К., 1998. — С. 4.

² Див, наприклад: Ахметьянова З. А. Вещное право : учебн. / З. А. Ахметьянова. — М. : Статут, 2011. — С. 76.

³ Вагацума С. Гражданское право Японии : в 2 кн. Кн. 1 / Сакаэ Вагацума, Тору Ариидзуми. — М. : Прогресс, 1983. — С. 163.

⁴ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. — [5-е изд., перераб.]. — М. : Статут, 2010. — С. 208

⁵ Всеобщий гражданский кодекс Австрии = *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* / пер. с нем. [Маслов С. С.]. — М. : Инфотропик Медиа, 2011. — § 362. — С. 67.

⁶ Германов А. В. От пользования и владения к вещному праву / А. В. Германов. — М. : Статут, 2009. — С. 591.

Критично оцінюючи викладені позиції під кутом зору встановлення їхньої придатності для застосування у науці земельного права, слід погодитися з думкою, що панування як основа володіння землею, користування і розпорядження земельними ділянками є надто узагальненими і недостатніми для розкриття юридичної природи суб'єктивного права власності на землю, оскільки з точки зору земельного права зміст правомочності володіти землею включає юридично забезпечену можливість особи вважати частину території у певній місцевості своєю, зайняти її фізично, обмежувати і не допускати інших осіб до цієї ділянки, крім випадків, передбачених законом¹.

Варто згадати визначення речових прав, які в основі мають не встановлення панування над річчю (повного або обмеженого), а вид правомочностей — позитивних або негативних. Так, О. А. Халабуденко пропонує «негативне» визначення речових прав: речові права — це приватноправові прерогативи, які дозволяють задовольняти інтереси правоволодільца шляхом здійснення ним власних поведінкових актів по відношенню до тілесних (матеріальних) прав, а також тих безтілесних (немайнових) прав, на які поширюється правовий режим речових прав у межах, встановлених законом, і за умови, що всі інші особи мають утримуватися від посягання на ці права².

Таке визначення речових прав передбачає їх класифікацію шляхом вказівки на обсяг права (обмеженість права), що дозволяє всі речові права поділити на три групи: право власності (з врахуванням речових обмежень і обтяжень), право набуття (переважні права), обмежені речові права. При цьому право власності включає не лише позитивні правомочності, але й юридичні обов'язки, обмеження й обтяження. Обмежені речові права (на відміну від обмежень правомочностей власника) надають правовласнику позитивні правомочності (права на власні дії). У залежності від виконуваних функцій ці обмежені права, у свою чергу, поділяються на два види: обмежені речові права користування (сервітути, узупфрукт, право користування, право проживання, суперфіцій) та забезпечувальні обмежені речові права (застава та утримання)³.

¹ Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 237–238.

² Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1 : Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — С. 42.

³ Там само. — С. 43.

З приводу викладеної позиції слід зазначити, що вид правомочностей характеризує лише одну зі сторін речового права і може бути використаний при характеристиці його ознак. Зокрема, сутність юридичного обов'язку утримуватися від будь-яких дій з річчю визначає абсолютний і виключний характер речових прав. Речові права діють щодо усіх інших осіб (вони абсолютні) і ніхто не має права перешкоджати особі у здійсненні її речового права. Разом із тим для того, щоб цей обов'язок був відомий третім особам, вони мають про нього знати. Мета досягається завдяки фактам володіння і державної реєстрації речових прав. Звідси і властивість публічності речових прав.

Слід зазначити, що термін «речові права» використовується також у низці законодавчих актів, зокрема, в ЦК України, ЗК України, в законах України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оренду землі», «Про міжнародне приватне право», «Про державний земельний кадастр» тощо.

Однак, попри використання цього терміна, визначення поняття «речове право» відсутнє, його зміст і суб'єкти не розкриті. Зокрема, у ЦК України, хоча глава 30 і має назву «Загальні положення про речові права на чуже майно», дається лише перелік таких прав (ст. 395 ЦК України) та засади захисту (ст. 396 ЦК України). Так, відповідно до положень ст. 396 ЦК України особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі й від власника майна. Це означає, що при виникненні обмеженого речового права навіть власник не може посягати на нього. У цьому аспекті при конкуренції обмежене речове право має пріоритет перед правом власності. Проілюструємо це на окремому прикладі. Згідно із сервітутом, особа, в якій він виник, має право користування чужою землею для проходу. Власник не може перекопати доріжку всупереч сервітуту. Інакше особа, що має сервітутне право, вправі захистити його всіма законними засобами включаючи й судовий захист¹.

Речові права, відмінні від права власності, з часів римського права мали назву «право на чужу річ» (*res alieni*). Цим акцентувалась увага на тому, що йдеться про право на річ, а не на чужі дії². Термін «речове право» є наслідком подальшого розвитку наукової думки. Як зазначає

¹ Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрсвіт, 2007. — С. 247.

² Підопригора О. А. Римське право : підручн. / О. А. Підопригора, Є. О. Харитонов. — [2-ге вид.]. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — С. 339–340.

О. А. Халабуденко, прийняте в юридичній науці поняття «речове право» є результатом обробки римського правового матеріалу німецькими пандектистами. Речові права, як окремі категорії майнових прав, відомі також інституційній системі цивільного права, але саме в пандектному вченні переважає точка зору, що речове право представлене сукупністю вичерпним чином врегульованих прав на річ¹.

Як юридичний феномен у широкому своєму розумінні речове право існує в чистому вигляді у кожного, хто володіє річчю і може самостійно захистити своє володіння. При цьому розрізняється речове право власності як право базисного характеру і похідні від нього інші речові права. Крім того, можливе розрізнення основних та другорядних речей. Основні речові права є визначальними у системі відносин з приводу речей. Їхні властивості випливають з самого характеру присвоєння майна і необхідності забезпечення його використання. До них належать: а) право власності, яке дає власнику повну владу над майном (речами) і абсолютний захист — право подання позову до будь-якого порушника прав власника; б) права на чужі речі, котрі мають місце у випадку, коли право власності належить одній особі, в той час як інша особа має на те ж саме майно таке ж (безпосереднє) речове право, тільки вужче за змістом. Тому при будь-якій спробі побудувати систему речових прав починати завжди слід з права власності як найбільш повного права, такого, від якого походять і на якому ґрунтуються усі інші права.

У науковій літературі пропонуються такі загальні ознаки речових прав.

По-перше, речові права є правами майновими на відміну від особистих немайнових прав. Це поєднує речові права з зобов'язальними і з правами на інтелектуальну власність.

По-друге, речові права виникають стосовно індивідуально-визначених речей, на відміну від прав зобов'язальних і прав інтелектуальної власності, які пов'язані з так званим безтілесним майном.

По-третє, речові права є правами абсолютними, що поєднує їх з правами інтелектуальної власності і відрізняє від зобов'язальних прав. Володільцю речових прав протистоїть обов'язок всіх і кожного не перешкоджати здійсненню цих прав.

По-четверте, характер захисту речових прав має абсолютний характер за допомогою спеціальних речово-правових позовів.

¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1 : Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — С. 17.

По-п'яте, ознакою речових прав є встановлення їх законом. На відміну від зобов'язальних прав, які можуть виникати і у випадках, не передбачених законом, речові права мають бути закріплені у законі.

По-шосте, ознакою речового права є право слідування: речове право слідує за річчю. Перехід права власності на майно до іншої особи не є підставою для припинення інших речових прав на майно.

По-сьоме, право переваги, яке полягає в тому, що при конкуренції речового і зобов'язального права, в першу чергу має здійснюватися речове право.

По-восьме, ознакою є фактичне панування над річчю, тобто можливість безпосередньо, без участі третіх осіб здійснювати своє право. Однак ця ознака не є універсальною, оскільки існують такі речові права, як іпотека¹.

Важливим речовим правом, похідним від права власності, є право на чужі речі. У цьому випадку право власності належить одній особі, в той час як інша особа має на те саме майно таке ж (безпосереднє) речове право, тільки вужче за змістом.

Права на чужі речі визначаються як самостійні (але похідні від права власності) речові права, які надають особі, котра їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах.

Характерним для прав на чужі речі є: похідний від права власності характер; абсолютний характер таких прав; слідування «права за речами» (тобто право на чужу річ пов'язане з певною річчю і без неї не існує. Зміна власника не є підставою для припинення суміжних речових прав); надання суб'єкту суміжного речового права переваги щодо суб'єктів зобов'язального права у реалізації права користування майном; абсолютний захист прав на чужі речі. Права та інтереси особи, яка має речове право на чуже майно, захищаються в тому ж порядку (в тому числі й від власника майна), що й права власника цієї речі (ст. 396 ЦК).

Права на чужі речі з деякими застереженнями можна розділити на дві групи:

1) права користування чужими речами. Це в основному сервітути, які можуть бути особистими (персональними) і майновими (предіальними). З урахуванням можливості існування начебто подвійного

¹ Сулейменов М. К. Вещные права в Республике Казахстан / М. К. Сулейменов // Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В. С. Ем. — М. : Статут, 2007. — С. 210–211.

права володіння і користування речами (різними особами, але щодо однієї і тієї ж речі) свого часу виникла теорія «розділеної власності»;

2) права розпорядження чужими речами. До них належить застава, зокрема, іпотека. Суть цього права в тому, що кредитор у випадку невиконання зобов'язання має право реалізації заставленого майна (чужої речі) для задоволення своїх майнових інтересів. Наприклад, іпотека — застава нерухомості — є правом на чуже майно, оскільки, хоча воно і залишається у власності боржника, кредитор-заставодержатель може витребувати його від будь-якої особи для того, щоб продати та захистити свої інтереси¹.

Главою 30 ЦК України до речових прав на чуже майно віднесені: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіції). Перелік не є вичерпним, оскільки законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

Як зазначалось в літературі², внаслідок абсолютності і обов'язковості для всіх і кожного речових прав на чуже майно цивільне законодавство має містити *numerosus clausus* (обмежене коло) таких прав. Самі учасники цивільних правовідносин не в змозі встановлювати для себе такі речові права, які не передбачені законом³. Це пов'язане з тим, що змістом повноважень речові права на чуже майно можуть бути настільки широкими, що статус носія цього права і статус власника можуть бути дуже подібними. Права на чужі речі виявляються «сильнішими», бо суб'єкт права власності не може обмежити обсяг повноважень чи припинити його своєю волею⁴.

Однак існує й інша точка зору, згідно з якою українське цивільне законодавство виходить з того, що речове право може існувати лише

¹ Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев ; за ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одиссей, 2008. — С. 355.

² Див., наприклад: Сулейменов М. К. Вещные права в Республике Казахстан / М. К. Сулейменов // Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В. С. Ем. — М. : Статут, 2007. — С. 217; Ахметьянова З. А. Вещное право : учебн. / З. А. Ахметьянова. — М. : Статут, 2011. — С. 61; Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1 : Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — С. 40.

³ Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. — К. : Юрінком Інтер, 2014. — С. 193.

⁴ Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська // Вісник Львівського університету імені Івана Франка. — 2011. — Вип. 53. — С. 226.

в тому вигляді, в якому воно визначене у законі. Тому серед ознак речових прав називають їхню передбачуваність законом, яка, на думку прихильників цієї точки зору, є ознакою, штучно привнесеною до речових прав нашою правовою системою. Певною мірою вона базується на відомому принципі *numerus clausus*, що застосовується до речових прав через їх абсолютну природу. Тобто оскільки сфера дії речових прав не обмежується задалегідь визначеним колом осіб, то вважається, що якісь конкретні особи не можуть визначати зміст речового права, яке потім буде визначати взаємовідносини носія права з третіми особами. На цьому базується висновок про доцільність віднесення цієї сфери до галузі суто державного регулювання. Така постановка питання не конструктивна по суті, особливо якщо мати на увазі, що треті особи несуть пасивний обов'язок щодо носія речового права і їхні права від того, що хтось визначить комусь зміст його речового права на певне майно, навряд чи постраждають. Слушно зазначається, що ця проблематика більшою мірою вирішувалась би сама собою, якщо законодавчо надати правове визначення категорії «речове право». Наявність загальної дефініції та загальних положень про речове право зовсім не буде означати необхідність відмовитись від вже існуючих у цивільному законодавстві речово-правових інститутів. Насправді, це лише розширить потенціал використання речового права на рівні законодавства і практики, посилить гарантії захисту та надасть, нарешті, можливість упорядкувати всі права в залежності від їх істинної природи. Останнє, до речі, не заперечує відображення специфіки окремих груп речових прав у законодавстві, наприклад, за об'єктом. Таким чином, виокремлення згаданої ознаки для речових прав є недоцільним: вона не лише штучна по відношенню до природи речового права, а й привносить у правову систему зайві проблеми, котрих й без того чимало¹.

З метою з'ясування сутності прав на чужі речі здається доцільним їхнє розмежування з іншими категоріями, зокрема, у контексті з'ясування співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження» права власності.

Проблема полягає в тому, що й досі у науковій літературі не склалося єдиної точки зору щодо визначення того, чим є права на чужі речі: обмеженням чи обтяженням права власності. Зазначена неузго-

¹ Харченко Г. Г. Ознаки речового права [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://kul.kiev.ua/images/chasop/2011_2/137.pdf

дженість призводить до плутанини на практиці та й у нормативно-правових актах, що регулюють відповідні відносини¹.

Як зазначається у літературі, право власності як найбільш абсолютне речове право, разом із тим, не надає власникові безмежних за обсягом можливостей діяти на власний розсуд. Навпаки, право власності обмежується шляхом запровадження адекватних правових механізмів його регулювання. У законодавстві і правовій науці відносно права власності йдеться про його межі та обмеження. При цьому виникає питання про тотожність або відмінність цих понять², а також про співвідношення понять «обмеження» та «обтяження».

Аналіз існуючих з цього приводу точок зору³, а також положень нормативно-правових актів, що оперують поняттями «обмеження» та «обтяження» дозволяє зробити висновок про те, що науковці та законодавці: 1) або поєднують обмеження з обтяженнями, не вбачаючи між ними різниці⁴; 2) або міняють їх місцями⁵.

Зокрема, на підставі аналізу концепції Закону України від 1 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можна зробити висновок про тотожність обмежень та обтяжень права власності на таке майно, які розуміються як обмеження або заборони розпоряджатися ним, установлені відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом. Разом із тим у цьому Законі виокремлювалися обмеження права власності (шляхом встановлення інших речових прав на майно власника) та обтяження (заборо-

¹ Див., наприклад: Ломидзе О. Г. О правовой природе ограничения права собственности иным субъективным гражданским правом / О. Г. Ломидзе // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. — 2003. — № 12. — С. 108–125; Савельев А. А. О пределах ограничений и обременений права собственности / А. А. Савельев // Юрист. — 2007. — № 1. — С. 12–13; Бусуйок Д. В. Поняття та види обмежень щодо розпорядження земельною ділянкою / Д. В. Бусуйок // Земельне право України. — 2006. — № 6. — С. 27–32.

² Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. — Харків, 2005. — С. 34.

³ Див., наприклад: Мічурін Є. Визначення обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для Вас. — 2011. — № 3. — С. 27–29; Мічурін Є. Окремі види обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для Вас. — 2011. — № 6. — С. 27–29.

⁴ Камышанский В. П. Право собственности : пределы и ограничения / В. П. Камышанский. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. — С. 138.

⁵ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553 ; Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1892-IV // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 11. — Ст. 140.

на відчуження, арешт). У редакції зазначеного Закону від 1 січня 2016 року дається визначення обтяження як заборони розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановленої законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або такої, що виникла на підставі договору (ст. 2)¹.

Дещо інакше розуміються обтяження в Законі України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», яким, по-перше, обтяженням визнається право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виникнення прав і обов'язків щодо рухомого майна. По-друге, встановлено два види обтяження: публічні та приватні. Відповідно публічними є обтяження рухомого майна на підставі закону або рішення суду, приватні обтяження можуть бути забезпечувальними та іншими договірними.

Таким чином, врегульовуються як обтяження права обтяжувача не на все, а лише на рухоме майно боржника (ст. 3); по-друге, забезпечувальними обтяженнями в цьому Законі називаються застава та притримання рухомого майна (ст. 21), а іншими договірними обтяженнями — передача рухомого майна повіреному або комісіонеру згідно з договором доручення або з договором комісії, а також наймачеві, управителеві, купівля-продаж рухомого майна з правом або зобов'язанням зворотного викупу та ін. (ст. 34).

І хоча положення цього закону не мають безпосереднього значення для регулювання прав на чужу земельну ділянку, що є нерухомою річчю, їх можна вважати свідченням того, що ставлення законодавця до визначення поняття та змісту такої категорії, як «обтяження», є суперечливим. На нашу думку, незалежно від сфери застосування, однакові категорії мають тлумачитися однаково і відображати сутність даного правового явища незалежно від сфери застосування.

Обмеження права на земельну ділянку встановлені у ст. 111 ЗК України², в якій зазначається, що це право може бути обмежено законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду. Можуть бути встановлені такі

¹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 13 травня 2014 р. № 1253-VII // Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 28. — Ст. 935.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Вже згадувана ст. 111 ЗК України (у п. 3–5) також намагається провести розподіл на обмеження та обтяження відносно їх державної реєстрації або, скоріше, органу, який проводить таку реєстрацію. Так, «обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом, а обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру»¹.

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>

Таким чином, в українському законодавстві обмеження і обтяження не розмежовуються. Разом із тим ці поняття в різних нормативних актах вживаються у різному значенні; до того ж вживання обмежень та обтяжень ставиться в залежність від класифікації речей на рухомі та нерухомі. Обмеження встановлюються згідно із зазначеними законами щодо нерухомих речей, а обтяження — щодо рухомих. Як зазначалося, відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обтяження — це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або яка виникає на підставі договорів¹. З цього випливає висновок, що обмеження права власності стосуються насамперед заборони розпорядження ним, а обтяження — користування й розпорядження.

Як різновид обмеження розуміє обтяження права власності Д. В. Бусуйок. Так, вона розрізняє загальні обмеження та спеціальні обмеження. Під загальними обмеженнями прав на землю, на думку авторки, варто розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей в рівній мірі. Під спеціальними обмеженнями прав на землю, на її думку, слід розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей неоднаковою мірою, вибірково. До спеціальних обмежень прав на землю вона відносить: а) обмеження прав на землю, обумовлені особливостями правового статусу окремих категорій суб'єктів прав на землю (іноземні громадяни, особи без громадянства), право яких набувати у власність земельні ділянки обмежується категоріями земель; б) обмеження прав на землю, обумовлені встановленням прав інших осіб на земельну ділянку, надану у власність чи користування особі, права якої обмежуються. Наприклад, обмеження прав на землю, викликані встановленням земельних сервітутів, поширюються виключно на власників та користувачів тих земельних ділянок, по відношенню до яких встановлено земельний сервітут. Разом з тим обмеження прав на землю, що впливають зі встановленого земельного сервітуту, не поширюються на інших власників та користувачів земельних ділянок. Отже, обтяження прав на землю є різновидом обмежень прав на землю².

¹ Детальніше див.: Мічурін Є. Аналіз законодавчого закріплення обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2011. — № 5. — С. 13–16.

² Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — С. 29, 34.

О. В. Розгон обстоює позицію, що, обмеження та обтяження права власності є схожими правовими категоріями, оскільки: а) стосуються суб'єктивного права власності; б) звужують можливості власника щодо здійснення своїх повноважень на власний розсуд; в) почасти збігаються підстави їх встановлення, однією з яких є насамперед договір. Тому він погоджується з позицією тих правників, які вважають, що за юридичним значенням, формою та наслідками встановлення згаданих категорій можна прирівняти¹. Разом із тим визнається існування відмінностей між цими категоріями, зумовлених тим, що сутність обтяжень визначається вже самим терміном «обтяження», як додатковим тягарем для власника, з яким він мусить рахуватися (сервітут, права наймача, управителя його майном, комісіонера тощо), тоді як обмеження не припускає прав інших осіб на річ власника: на право власності в цьому разі не впливають певні особи, які наділені відповідними правами відносно майна власника. Аналізуючи такі обмеження, як накладення арешту на його майно або заборона відчуження, автор звертає увагу на те, що остання накладається нотаріусом, за повідомленням установи банку, підприємства або організації про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю жилого будинку (квартири); за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жилому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона; при посвідченні договору довічного утримання; при посвідченні договору про заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна; за повідомленням іпотекодержателя; в усіх інших випадках, передбачених законом². Звідси ним робиться висновок, що заборона відчуження є наслідком укладення власником інших договорів (застави, іпотеки, позики). Попри те, що власник перебуває у договірних відносинах з іншою особою, по-перше, цими стосунками його право не обмежується. Тобто самі по собі ні договір позики, ні договір застави не обмежують власника. Обмеження виникає з іншої підстави — заборони відчуження, яка накладається на його майно, але яка не є обов'язковим наслідком

¹ Аккуратов И. Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И. Ю. Аккуратов, Н. М. Коршунов, А. А. Хорев // Государство и право. — 2000. — № 10. — С. 69.

² Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 39. — Ст. 383. (Стаття 73)

укладення цих договорів. При цьому встановлення заборони відчуження майна не позбавляє власника можливості його відчуження, яке може здійснюватися за домовленістю з його контрагентом по договору¹. Отже, заборона відчуження майна є окремим обмежувачим правовим механізмом впливу на обсяг правомочностей власника. Порівняно із заборонаю відчуження майна арештом є звернення стягнення на майно боржника, яке полягає в його опису, вилученні та примусовій реалізації, що здійснюється в процесі виконавчого провадження, яке припускає можливість накладати арешт на майно боржника, вилучати, передавати таке майно на зберігання та реалізовувати його в порядку, встановленому законодавством.

На підставі таких аргументів автор робить висновок, що в цивілістиці та законодавстві відбулося змішування категорій меж та обмежень права власності, а також обмежень та обтяжень права власності, між якими існують суттєві розбіжності. Слід враховувати також те, підкреслює він, що: а) арешт та заборона відчуження майна відбуваються не в цивільно-правових відносинах, а є публічними правовими категоріями; б) для української цивілістичної доктрини є усталеним застосування терміна «обмеження» права власності стосовно того, що по суті являє собою обтяження права власності; в) для наукового дослідження необхідне застосування емпіричної бази, в якій означені терміни поміняні місцями або взагалі про обтяження права власності не йдеться. Тому для запобігання плутанини при аналізі категорій «обмеження» та «обтяження» права власності автор пропонує аналізувати обмеження права власності як єдине поняття, що включає до свого складу і обтяження².

Що стосується категорії «обмеження права власності на землю», то вона є серйозною темою окремого дослідження, оскільки і у законодавстві, і у доктрині земельного права її концепція обмеження прав на землю ще перебуває на етапі розвитку. Досліджуються, зокрема, питання поняття обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно³, класифікації обмежень речових прав фізичних осіб на неру-

¹ Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

² Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. — Харків, 2005. — С.40–43.

³ Мічурін Є. Поняття обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2012. — № 12. — С. 28–35; Мічурін Є. Нерухомість з особливим правовим режимом: правове регулювання, обмеження, особливості здійснення права власності та відчуження / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2008. — № 3. — С. 46–51.

хоме майно¹, проблеми речово-правових обмежень права приватної власності за римським правом та за сучасним цивільним правом², межі і обмеження права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення³, особливості обмежень, що виявляються у правах на чужі речі⁴ тощо. Але відповідна проблематика виходить за межі нашого дослідження, оскільки права на чужі земельні ділянки є за своєю суттю обтяженнями, а не обмеженнями права власності. Говорити про обмеження права власності слід у тому сенсі, що наявність таких обмежень дозволяє інакше характеризувати абсолютність речових прав на майно. На нашу думку, в сучасних умовах немає підстав говорити про абсолютний характер речових прав на землю і земельні ділянки з огляду на фізичні і юридичні ознаки землі як об'єкта правовідносин, а також з огляду на функціональне призначення землі у природі, економіці і суспільстві.

Принципова ж різниця в «обмеженнях» і «обтяженнях» полягає в тому, що при встановленні обмеження відбувається зменшення змісту і обсягу прав, незалежно від того, чи є права у якоїсь третьої особи. Це обмеження є основною метою. При обтяженні права отримують треті особи і обмеження є супутнім явищем, а не основним. Крім того, обмеження прав не можуть встановлюватися договором, а для обтяжень такий варіант є можливим. При цьому важливо пам'ятати про те, що категорії «обмеження речових прав» та «обмежені речові права» не є тотожними. Обмеження майнових прав та права на чужі речі відокремлюються як різні правові категорії. Обмеження не становлять права на чужі речі. Права на чужі речі надають деякі повноваження та

¹ Мічурін Є. Класифікація обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2012. — № 11. — С. 32–39; Земельне право [Електронний ресурс] : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — 368 с. — Режим доступу : <http://textbooks.net.ua/content/view/1249/12>

² Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. — Х., 2003. — 20 с.

³ Камышанская С. В. Пределы и ограничения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (гражданско-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. В. Камышанская. — Краснодар : Кубанский государственный университет, 2006. — 20 с.; Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Б. Станкевич. — М. : РГБ, 2003. — 184 с.

⁴ Мічурін Є. Особливості обмежень, що виявляються у правах на чужі речі / Мічурін Є. // Нотаріат для вас. — 2013. — № 3. — С. 36–44.

дозволяють вчиняти певні дії щодо чужого майна (користуватися ним з певною метою). Обмеження, навпаки, зв'язують власника, примушують його діяти пасивно, утримуватися від певних дій. Обмежені речові права належать до обтяжень права власності, про що свідчать також матеріали наукових розвідок у цій галузі¹.

Торкаючись обмежень права власності, слід згадати, що однією з новел ЗК України, який набув чинності 1 січня 2002 року, є поява в ньому окремої глави, присвяченої відносинам добросусідства. Аналіз правових норм, які входять до складу цієї глави, свідчить, що одним із засобів правового регулювання добросусідських відносин є обмеження прав на землю осіб, земельні ділянки яких мають спільну межу або є недалеко одна від одної. З введенням у ЗК України глави, присвяченої відносинам добросусідства, був визначений важливий напрям розвитку земельного законодавства, який спрямований на забезпечення гармонізації відносин між власниками (користувачами) суміжних (сусідніх) земельних ділянок. Суть цього напрямку полягає у забезпеченні взаємного, обґрунтованого та допустимого обмеження прав на землю, передбачених земельним законодавством України.

Питання, яке стосується сутності обмежень прав на землю в інтересах сусідів, залишається не з'ясованим у теорії земельного права. Значною мірою недостатнє дослідження цього питання у теорії земельного права України обумовлено тим, що починаючи з 1917 року відносини добросусідства не були в «епіцентрі» земельно-правової політики радянської держави. Тому, попри низку праць І. Б. Новицького з цього питання², виконаних у 20-ті роки минулого століття, регулювання обмежень прав на землю в інтересах сусідів залишалось практично недослідженим.

Окремі аспекти проблеми обмежень прав на землю в інтересах сусідів вже після набуття Україною належності були порушені в пра-

¹ Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (загальні положення) : моногр. — Х. : Юрсвіт, 2007. — 220 с.; Мічурін Є. Поняття обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2012. — № 12. — С. 28–35; Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Микрюков. — М. : Статут, 2007. — 255 с.; Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. — Х., 2003. — 20 с.

² Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу) / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 7/8. — С. 10–21; Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 5/6. — С. 3–12.

цях В. К. Гуревського¹, І. І. Каракаша², П. Ф. Кулинич³, В. І. Федоровича⁴.

Разом із тим у проведених цими авторами дослідженнях сформульоване лише узагальнене уявлення про основні риси обмежень прав на землю в інтересах сусідів. У результаті дотепер залишається недостатньо дослідженою низка теоретичних питань щодо обмеження прав на землю в інтересах сусідів у контексті реалій сьогодишнього етапу правового регулювання земельних відносин в Україні. Зокрема, потребують серйозного наукового аналізу проблеми визначення змісту елементів правовідносин щодо обмеження прав на землю в інтересах сусідів, стадій розвитку цих правовідносин, співвідношення правовідносин обмеження прав на землю в інтересах сусідів з добросусідськими правовідносинами та правовідносинами щодо встановлення та реалізації земельних сервітутів тощо. Отже для того, щоб уникнути суперечностей в подальшому дослідженні, варто розглянути добросусідські правовідносини у контексті обмежень прав на землю в інтересах сусідів, які мають метою забезпечення найбільш повного здійснення прав на землю громадянами та юридичними особами та забезпечення захисту земельних прав.

Основний масив норм, що обмежують правомочності власника з метою задоволення інтересів власників, землекористувачів сусідніх земельних ділянок міститься в окремій главі — главі 17 ЗК України, яка має назву «Добросусідство». Норми, що у ній містяться, спрямовані на певне утисування правомочностей власника на користь власника сусідньої земельної ділянки. Ці норми регулюють відносини між власниками сусідніх земельних ділянок у тих випадках, коли

¹ Гуревський В. К. Добросусідство // Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін. ; за ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 269–278; Гуревський В. К. Понятие и виды земельных сервитутов // Земельное право Украины : учебн. пособ. / А. М. Беженарь, Е. С. Бердников, Л. А. Бондарь и др. ; под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша. — К. : Истина, 2002. — С. 141–160.

² Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — 216 с.

³ Кулинич П. Ф. Обмеження прав на землю / П. Ф. Кулинич // Земельне право України : підручн. / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 130–140; Кулинич П. Ф. Право «добросусідства» за земельним законодавством України / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 25–33.

⁴ Федорович В. І. Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с-г призначення: права громадян України : наук.-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 238–263.

законний інтерес власника однієї ділянки може бути здійснений з врахуванням прав власника сусідньої ділянки. Таким чином, умовами виникнення відносин добросусідства є: 1) наявність сусідніх земельних ділянок, які межують і можуть взаємно впливати одна на одну; 2) можливість здійснення законного інтересу одного власника із врахуванням прав власника сусідньої земельної ділянки¹.

Права добросусідства належать до категорії обмежень правомочностей власника в силу закону і встановлюються в інтересах певних осіб. Вони обмежують правомочності власника, утискаючи його у здійсненні певних правомочностей. Вони є «законними», оскільки встановлюються нормами закону, а не волею осіб і діють в інтересах осіб, що визнаються сусідами².

Відносини добросусідства у землеволодінні і землекористуванні, на відміну від земельних сервітутів, не дають сусідам самостійних прав на чужій землі, а лише утискають власника земельної ділянки у можливості здійснення його права. Основні правила добросусідства, закріплені у законодавстві, спрямовані на забезпечення такого використання земельних ділянок, при якому власникам і землекористувачам сусідніх ділянок створюються мінімальні незручності³. Під мінімальними незручностями розуміють такі впливи, котрі, хоча і відчуються користувачами сусідньої земельної ділянки, але не ускладнюють чи унеможливають користування цією ділянкою і не порушують норм природоохоронного законодавства⁴.

Власники і землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Неприпустимим впливом у науковій літературі називають такий негативний вплив, внаслідок якого сусідню земельну ділянку неможливо використати за цільовим призначенням⁵.

¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — С. 137.

² Богатырев Ф. О. Вопросы «соседского» права / Ф. О. Богатырев // Право собственности: актуальные проблемы / [отв.ред.: В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. Н. Чубаров]. — М., 2008. — С. 227.

³ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — С. 92.

⁴ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 224.

⁵ Левков В. М. Земельні спори / В. М. Левков, О. В. Петренко. — [2-ге вид., перероб. і доп.]. — Х. : Фактор, 2011. — 292.

Сусідські права пов'язані з земельною ділянкою. Припинення права на земельну ділянку позбавляє й цього права також. Вони не належать до прав на чужі речі і не входять до їх системи.

Повертаючись до аналізу категорії «прав користування чужим майном», слід зазначити що у ЦК України термін «право користування чужим майном» використано лише для позначення сервітутів. Це дало підставу окремим науковцям заперечувати можливість використання цього поняття стосовно інших юридичних інститутів (найму, позички тощо). Отже для того, щоб уникнути суперечливих тверджень щодо цього питання, варто розглянути добросусідські правовідносини у контексті обмежень прав на землю в інтересах сусідів, які мають метою забезпечення найбільш повного здійснення прав на землю громадянами та юридичними особами та забезпечення захисту земельних прав.

Однак для такого заперечення не було достатніх підстав, адже найм (оренда), позичка будь-якого майна означає належність права користування цим майном іншій особі.

Відносини користування чужим майном, як зазначалося раніше, опосередковуються значною кількістю інститутів зобов'язального права. Користувачами чужого майна є, зокрема, наймач, користувач за договором позички, лізингоодержувач, концесіонер тощо. У передбачених законом або договором випадках користуватись чужим майном може зберігач (охоронець) майна, заставодержатель, перевізник, підрядник тощо. В усіх перелічених випадках об'єкт користування для користувачів є чужим, він належить за правом власності іншим особам, а тому вживання щодо них терміна «право користування чужим майном» є виправданим. Таким чином, у цивілістиці висловлюється досить широкий погляд на природу речових прав. Поряд з цим щодо таких видів правовідносин у науці формується й альтернативна концепція «змішаних» (речово-зобов'язальних) прав¹.

З іншого боку, у літературі висловлювався сумнів у коректності вживання терміна «права користування чужим майном» щодо сервітутів. Сервітут, як відомо, може встановлювати не лише право користування чужим майном, а й обтяжувати чуже майно іншим способом. Скажімо, негативні сервітути забороняють власникові обтяженої нерухомості здійснювати певні види використання свого майна. На власника нерухомості покладається обов'язок не використовувати своє майно певним чином. Ядро негативного сервітутного правовід-

¹ Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — [2-е изд., испр.]. — М. : Статут, 1999. — Кн. 1. — С. 276.

ношення складає не право сервітуарія на вчинення певних дій (право користуватися чужим майном), а право на бездіяльність власника обтяженого майна і відповідний обов'язок останнього¹.

Зазначимо, що викладене стосується цивільного права. Що стосується земельного права, тут існує інша система прав на чужу земельну ділянку, в якій сервітути посідають своє місце. Мова про це далі піде окремо.

Наведені вище визначення поняття «права на чуже майно» і суміжних з ним свідчать, що у теорії цивільного права можна виокремити декілька підходів до розуміння його юридичної природи. Зокрема, одні правознавці вважають, що право на чуже майно є похідним і залежним від права власності², другі доводять, що залежність прав на чуже майно, включаючи й земельні ділянки, — це міф, який спростовується нормами чинного земельного та цивільного законодавства³, треті характеризують це поняття крізь призму володіння та/ або користування майном⁴. Аналіз наведених точок зору щодо розуміння поняття «права на чуже майно» у контексті здійснення права користування чужими земельними ділянками дозволяє стверджувати, що у кожному підході до розкриття юридичної сутності цього поняття названі істотні ознаки, котрі дозволяють характеризувати права на чуже майно як самостійну правову категорію крізь призму володіння та / або користування, а у деяких випадках і розпорядження правом користування земельними ділянками, які належать на праві власності іншим особам з врахуванням встановлених законом, договором чи судом обмежень і обтяжень у використанні землі.

Об'єктивно з огляду на особливе функціональне призначення землі здійснення прав у сфері використання земельних ділянок ба-

¹ Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — С. 23.

² Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : моногр. / В. І. Нагнибіда. — К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПРН України, 2009. — С. 56; Алиханова Г. А. Вещные права на чужую вещь в системе гражданского законодательства / Г. А. Алиханова // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення : матер. міжнародного цивілістичного форуму (м. Київ, 25–26 квітня 2013 р.). — К. : Білоцерківдрук, 2014. — С. 89; Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2002. — С. 56.

³ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 149–166.

⁴ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — С. 3.

зується на таких економічних і юридичних категоріях, як власність і право власності на землю. Тому для науки земельного права велике значення має чітке визначення права власності на земельну ділянку зі встановленням його форм. У літературі з земельного права зазначається, що економічна і юридична інфраструктура країн з ринковою економікою базується на двох формах власності: приватній і публічній¹. Публічна власність використовується для задоволення переважно інтересів суспільства, держави, територіальних громад (муніципалітетів) тощо. Приватна власність обслуговує інтереси переважно приватних осіб — фізичних та юридичних. Однак сучасні розвинуті суспільства зацікавлені в розвитку приватної власності як форми реалізації приватних інтересів, а приватна власність є засобом забезпечення суспільних інтересів. Публічна і приватна власність є також основою земельних відносин у розвинутих країнах. Саме такий структурний підхід до форм земельної власності реалізований у Конституції України, відповідно до ст. 14 якої право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. Відповідно до ст. 80 ЗК України, громадяни та юридичні особи є суб'єктами права власності на землі приватної власності, територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, є суб'єктами права власності на землі комунальної власності і держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, є суб'єктом права власності на землі державної власності. Закріплені в Конституції України (ст. ст. 13, 14) положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу є відносно новими як для сучасної загальної теорії українського права, так і доктрини земельного, екологічного та інших споріднених галузей юридичної науки, а також є ключовими для законотворення і правозастосування у практиці регулювання земельних відносин². Вказані конституційні положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і особливого національного багатства визначають рамки, в яких на нижчому рівні має забезпечуватись баланс права власності на землю громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад. На цьому рівні вказані суб'єкти можуть набувати і реалізовувати суб'єктивні права на землю як на титулі права власнос-

¹ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 84.

² Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 118.

ті, так і права користування відповідно до закону. При цьому Конституція України не передбачає будь-яких переваг щодо здійснення суб'єктивних прав на землю і гарантує рівність усіх суб'єктів права власності на землю.

Врахування форм власності на землю має значення у тому сенсі, що набуття і реалізація суб'єктивних прав у сфері використання землі здійснюється в Україні у рамках цих форм власності. Похідний характер права користування чужими земельними ділянками від права власності на землю є об'єктивно детермінованим і тому розробка юридичних моделей регулювання суспільних відносин у сфері здійснення права користування чужими земельними ділянками має базуватися на забезпеченні балансу суспільних і приватних інтересів у здійсненні права власності на землю та інших речових прав на земельні ділянки приватної, комунальної і державної власності. Саме цим можна пояснити словосполучення «чужа земельна ділянка», тобто не своя або ж така, що належить на праві власності іншому суб'єкту.

Підсумовуючи проведене вище дослідження, під правами на чужу земельну ділянку пропонуємо розуміти самостійні абсолютні (але похідні від права власності і такі, що мають характер обтяження) речові права, які є забезпеченою законом можливістю володіння та/або користування земельними ділянками різних форм власності, спрямованими на задоволення балансу потреб та інтересів власника землі та інших чужих користувачів земельними ділянками шляхом видобування корисних властивостей з чужої земельної ділянки для певної мети та у встановлених не лише сторонами, але й державою, межах відповідно до закону, договору чи рішення суду.

2.3. КЛАСИФІКАЦІЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Системно-структурний аналіз теоретичних і практичних проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки зумовлює необхідність наукової класифікації таких прав, оскільки, по-перше, у чинному цивільному і земельному законодавстві закріплений перелік речових прав на чуже майно та земельні ділянки є загальним і не розкриває особливостей внутрішньої структури здійснення таких прав за об'єктами, суб'єктами та змістом земельних правовідносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку з набуттям і реаліза-

цією речових прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором або ж рішенням суду; по-друге, за ЦК України перелік речових прав на нерухоме майно не є вичерпним; по-третє, ЗК України передбачається можливість здійснення лише трьох видів речових прав на чужі земельні ділянки — право земельного сервітуту, емфітевзис і суперфіції; по-четверте, у ЗК України передбачена можливість здійснення інших прав користування земельними ділянками без визначення їх юридичної природи як прав речових чи зобов'язальних.

До наведених аргументів щодо необхідності класифікації речових прав на чужі земельні ділянки варто також додати, що в українській доктрині земельного права питання класифікації речових прав на чужі земельні ділянки залишаються не дослідженими, що негативно впливає на застосування норм чинного законодавства у вирішенні земельних спорів з питань здійснення права власності та інших речових прав на земельні ділянки.

Разом із тим у цивілістиці проблеми класифікації речових прав, включаючи й права на чуже майно, тривалий час є предметом наукових дискусій, внаслідок чого у науці цивільного права існують різні доктринальні підходи до класифікації речових прав за багатьма критеріями, серед яких можна виокремити такі, як відношення до права власності на майно, правомочності користувача — володіння, користування, розпорядження, зміст речових прав, функціональне призначення речових прав, об'єкти цивільних прав, предметність речових прав тощо¹.

На нашу думку, згадані критерії поділу речових прав на чуже майно можуть бути використані для класифікації прав на чужі земельні ділянки. Але при цьому така класифікація має здійснюватись з огляду на особливості цільового призначення і функціонального використання земельних ділянок у здійсненні суб'єктивних прав на землях сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, а також з врахуванням загального і спеціального правового становища суб'єктів здійснення прав на землю та функціонального призначення речових прав на землю як соціально-економічного і державно-правового явища.

У главі 16 ЗК України закріплюється три класичні види прав на чужу земельну ділянку, які можуть набуватись і реалізовуватись відпо-

¹ Детальніше див: Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 119–128.

відними суб'єктами у порядку, визначеному цим кодексом, а також ЦК України та іншими законами. Аналіз змісту норм цієї глави кодексу показує, що цей перелік прав можна вважати вичерпним, тобто інші речові права на чужі земельні ділянки не можуть бути здійснені. Водночас за ЦК України перелік речових прав не є вичерпним.

У зв'язку з цим у науці земельного права ще до внесення у 2007 році доповнень до ЗК України щодо речових прав на чужі земельні ділянки дискутувалось питання про те, чи можуть існувати види права землекористування, не передбачені земельним законодавством (емфітевзис, суперфіцій та ін.). П. Ф. Кулинич висловлювався щодо неможливості існування права управління земельною ділянкою, як це передбачено законом України «Про іпотеку», але не закріплено у ЗК України¹. А. М. Мірошніченко, оспороюючи цю точку зору, зауважив, що в Україні існує практика опосередкування договорами емфітевзису відносин із використання земельних ділянок для садівництва; між тим використання земельної ділянки для садівництва передбачає можливість будівництва «необхідних будинків, господарських споруд тощо» (частина 3 ст. 35 ЗК України), тому відносини сторін одночасно мають ознаки не лише емфітевзису, але й суперфіції; подібна ж ситуація може скластись у випадку використання земель фермерських господарств, земель різних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані будівлі і споруди².

У цивілістиці у подібних випадках пропонується вести мову про існування так званих складених речових прав — «коли в інтересах однієї особи було встановлено особистий сервітут, емфітевзис та суперфіції щодо конкретної земельної ділянки»³.

Погоджуючись з таким підходом до можливості здійснення інших речових прав на чужі земельні ділянки, вважаємо за доцільне у чинному земельному законодавстві передбачити вказівку, що закріплений у ЗК України перелік прав на чужі земельні ділянки не вважається вичерпним. Доказом цьому можуть бути норми того ж таки ЗК України, які регламентують добросусідство у використанні земельних ділянок, або ж положення щодо права постійного користування зе-

¹ Кулинич П. Ф. Застава землі крізь призму земельного законодавства [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич. — Режим доступу : www.ulti.kiev.ua

² Мірошніченко А. М. Право землекористування // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 6. — С. 8.

³ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — С. 4, 14.

мельними ділянками державної і комунальної власності суб'єктами приватного права.

У земельному праві одним з ключових критеріїв поділу суб'єктивних прав на земельні ділянки визнається врахування об'єктів здійснення таких прав (земля і земельні ділянки), а також прав на земельні ділянки, що є прийнятним для класифікації речових прав на чужі земельні ділянки.

У залежності від об'єкта здійснення речові права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані відповідно до закріпленого у ЗК України принципу поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням на такі види, як право користування чужими земельними ділянками для забудови об'єктами аграрної інфраструктури на землях сільськогосподарського призначення (оптові ринки сільськогосподарської продукції); право користування чужими земельними ділянками для ведення фермерського чи особистого селянського господарства; право користування чужими земельними ділянками для спорудження об'єктів житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого несільськогосподарського призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення тощо. При цьому залежно від того чи іншого виду речових прав у законодавстві мають визначатись підстави, умови, способи і механізм набуття і реалізації суб'єктивних речових прав на чужі земельні ділянки відповідно до особливостей правового режиму земель кожної із закріплених у ЗК України категорії земель.

Використовуючи запропоновані у теорії цивільного права критерії класифікації речових прав на майно, у наукових публікаціях по земельному праву права на чужі земельні ділянки поділяють на речові права виключного або невиключного (сервітут), постійного або строкового, первинного та зазвичай оплатного користування чужою земельною ділянкою для визначених потреб¹. На нашу думку, запропоновані види прав на чужі земельні ділянки є прийнятними для розкриття юридичної природи речових прав на чужі земельні ділянки.

Щодо поділу речових прав на чужі земельні ділянки за таким критерієм, як співвідношення цих прав з правом власності на землю, вважаємо за необхідне зазначити, що первинним у такій класифікації є право власності на землю, а всі інші права на землю є вторинними

¹ Мірошніченко А. М. Право землекористування // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 6. — С. 7.

або ж похідними і їх здійснення детерміновано правовим режимом власності на землю і земельні ділянки.

За суб'єктним складом речові права на чужі земельні ділянки можуть бути поділені на види залежно від особливостей правового становища осіб, які можуть набувати і реалізувати права на користування чужими земельними ділянками для задоволення своїх приватних, групових чи суспільних потреб та інтересів. Відтак права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані на такі види, як а) право громадян України на користування чужими земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства, для фермерського господарства тощо; б) право юридичних осіб України на користування чужими земельними ділянками; в) право іноземців на користування чужими земельними ділянками; г) право іноземних юридичних осіб на користування чужими земельними ділянками; д) право держави на користування чужими земельними ділянками; е) право територіальних громад на користування чужими земельними ділянками.

Із врахуванням правового титулу суб'єктів земельних праввідносин права на чужі земельні ділянки можна розглядати як права власників на чужі земельні ділянки і права землекористувачів на чужі земельні ділянки, а також права на чужі земельні ділянки осіб, соціальних груп, громад, які не мають правових титулів на землю чи земельні ділянки.

Права на чужі земельні ділянки можна класифікувати також у залежності від тих правомочностей, які можуть мати суб'єкти щодо використання чужих земельних ділянок. За таким критерієм права на чужі земельні ділянки можна поділити на такі види: а) право користування чужою земельною ділянкою; б) право володіння і користування чужою земельною ділянкою; в) право розпорядження речовим правом; г) право переходу речових прав на земельні ділянки.

Вбачається, що така класифікація речових прав на чужі земельні ділянки може мати не лише теоретичне, а й прикладне значення у здійсненні прав на чужі земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. У чому конкретно проявляється значимість такої класифікації речових прав на користування чужими земельними ділянками, можна побачити на основі аналізу деяких особливостей здійснення права земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію.

Сервітутами в римському праві вважалися права користування чужою річчю, що встановлювалися або для створення визначених вигод при експлуатації визначеної земельної ділянки або на користь визначених осіб¹.

Слово *servitus* означало власне «рабство речі», «служіння їй», тобто таке відношення, при якому річ (ділянка) — *praedium serviens* — служила не тільки своєму власникові, але і використовувалася для економічних вигод сусідньої пануючої ділянки — *praedium dominans*, отже, для вигод власника останньої². Права такого власника речі або ділянки, що служить, теж називалися сервітутами. Потім термін *servitus* був поширений на цілу низку подібних відносин. Як правило, власник «обслуговуючої» речі був зобов'язаний або утримуватися від визначеного впливу на неї, який він міг би здійснювати на свою річ, якщо б вона була вільна від речових прав іншої особи (*servitus, quae in non faciendo consistit* — сервітут, який полягає в утриманні від певних дій), або терпіти дії іншої особи стосовно власної ділянки, які власник міг би усунути, якби річ не була обтяжена сервітутом (*servitus, quae in patiendo consistit* — сервітут, який зобов'язує не чинити перешкод)³.

За загальним правилом, до позитивних дій сервітут зобов'язувати не міг. Однак римське право також знало один сервітут — несення тягара надбудови, при якому на власникові обтяженої ділянки лежав обов'язок робити ремонт і відновлення опори — *servitus oneris ferendi*. Хазяїн зобов'язаної сервітутом ділянки повинен був постійно тримати таку опору в стані придатності, щоб підтримувати будівлю, власникові якої належав сервітут.

Слід відзначити, що у римському приватному праві не було абстрактної конструкції сервітуту, а існували лише певні його різновиди⁴. Еволюція сервітуту «розпочалася» із земельного (предіального)

¹ Кудинов О. А. Римское право : учебно-практ. пособ. / О. А. Кудинов. — М. : Экзамен, 2007. — С. 199.

² Основи римського приватного права : підручн. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. — Х. : Право, 2008. — С. 106.

³ Макарчук В. С. Основи римського приватного права : навч. посібн. / В. С. Макарчук. — [2-ге вид., доп.]. — К. : Атіка, 2003. — С. 148.

⁴ Див., наприклад: Гарсія Гаррідо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — С. 374–375; Франчози Дж. Институционный купс римского права / отв. ред. Л. Л. Кофанов ; [пер. с итал.]. — М. : Статут, 2004. — С. 323; Римское частное право : учебн. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М. : Юриспруденция, 2005. — С. 168–169.

сервітуту, тому саме ця правова конструкція і обумовила історичний розвиток вчення про сервітуту¹.

У теорії цивільного права загальновизнаним є те, що сервітут — це право на чужу річ. На підґрунті загальних засад, застосовуваних ще римськими юристами щодо сервітутів, інтерпретаторами пізніше були вироблені основні правила сервітуту².

По-перше, сервітут не може полягати у якійсь дії (*servitus in faciendo consistere nequit*), оскільки природа сервітуту не в тому, щоб хтось здійснив якусь дію, але в тому, щоби особа допустила щось або не робила чогось³.

По-друге, *nemini res sua servit* — нікому не служить власна річ, тобто не може бути сервітуту на свою річ.

По-третє, сервітут є неподільним так само, як і користування, що складає його сутність⁴.

По-четверте, не можна комусь поступитися сервітutom, оскільки він є правом, пов'язаним із земельною ділянкою, і не може ні бути відчуженим окремо від цієї ділянки, ні стати об'єктом для окремого користування, ні бути відданим у оренду чи заставу.

По-п'яте, сервітут постійно слугує сусідній ділянці за умови його об'єктивної корисності⁵.

По-шосте, вічність сервітуту пов'язана з попередньою ознакою, оскільки об'єктивна корисність сервітуту робить його потенційно вічним, на відміну від тимчасового характеру інших речових прав на чужу річ, що мотивовані не потребами нерухомості, а потребами особи.

І, нарешті, ознакою сервітуту є близькість двох об'єктів нерухомості⁶.

Римське право знало спочатку лише земельні сервітуту⁷, при яких підпорядкування одній земельній ділянці (*praedium dominans*) на ко-

¹ Крат В. Загальна характеристика сервітуту / В. Крат // Нотаріат для вас. — 2011. — № 4. — С. 22.

² Гарсія Гаррідо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв.ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — С. 376.

³ Підпригора О. А. Римське право : підруч. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. — [2-ге вид.]. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — С. 341.

⁴ Хвостов В. Н. Система римского права : учебн. / В. Н. Хвостов. — М. : Спарк, 1996. — С. 299—300.

⁵ Гарсія Гаррідо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв.ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — С. 377—378.

⁶ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебн. / под ред. Д. В. Дождева. — М. : БЕК, 2000. — С. 170.

⁷ Чуйко Л. Генеза категорії «майнові права на землю» як об'єкта господарського обігу / Л. Чуйко // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 46.

ристь його власника іншої земельної ділянки (*praedium serviens*) було формою економічного заповнення господарської корисності пануючої ділянки¹. Земельні ділянки, як правило, мають неоднакові умови для експлуатації. В сільських умовах нормальне господарювання вимагало поступок і обмежень на користь одне одного або декількох сусідів, співгромадян². Такі сервітути виникали на ґрунті дрібної роздробленої власності, коли окремі ділянки не були «господарсько-самостійними». Вони не могли обійтися власними коштами і ресурсами для задоволення невідкладних господарських потреб інакше, як шляхом створення постійної пов'язаності і взаємного доповнення між прилеглими ділянками³.

Спочатку таким шляхом юридично задовольнялися інтереси сільськогосподарського користування земельних ділянок, їх сільськогосподарське обслуговування, що зумовило появу сервітутів сільських ділянок — *servitutes praediorum rusticorum*. Сюди належали землі без будівель або такі, де будівлі носили службовий характер у відношенні до сільськогосподарського виробництва. Лише пізніше, коли місто Рим розрослося і стало центром міцної держави, виникли міські сервітути, що стосувалися забудованих ділянок — *servitutes praediorum urbanorum*. І ті й інші сервітути набули згодом різноманітних форм⁴.

З часом сформувалися різні теорії сервітуту (категорія сервітуту розглядається як право на чужу земельну ділянку, як правовідносини і як функціональне визначення обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої)⁵, але їхня значимість залишалася тією самою: здатність сервітутів заповнювати вади однієї земельної ділянки за рахунок іншої зробили їх зручним і ефективним способом задоволення майнових потреб однієї особи завдяки майну іншої.

Поступово у цивілістиці були сформовані чотири характеристики сервітутів: мають бути домінуюча і обтяжена сервітутом нерухомості;

¹ Яковлев В. Н. Древнеримское и современное гражданское право России. Рецепция права : учебн. пособ. / В. Н. Яковлев. — [2-е изд., перераб. и доп.]. — УдГУ, Ижевск, 2004. — С. 306.

² Лещенко В. С. Римское право : курс лекц. / В. С. Лещенко. — [3-е изд., доп., испр.]. — Донецк, 2007. — С. 117.

³ Римское частное право : учебн. / под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. — М. : Новый Юрист, 1997. — С. 196.

⁴ Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут / С. Козлов // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37). — 7 февр. — С. 1.

⁵ Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 62. — С. 130.

власниками домінуючої та обтяженої нерухомостей мають бути різні особи; сервітут має задовольняти певні вимоги щодо домінуючої нерухомості; не може існувати права на сервітут, якщо не існує підстави на його створення¹.

У доктрині земельного права України зроблені спроби визначити істотні ознаки сервітуту як юридичної категорії. До них, зокрема, відносять те, що сервітут: 1) є результатом волевиявлення сторін правовідношення, котре втілюється в угоді або рішенні суду; 2) є обтяженням земельної ділянки²; 3) є обмеженням інших прав на земельну ділянку; 4) допускає тільки часткове користування земельною ділянкою як за способами, так і за територіальним поширенням; 5) є поліфункціональною категорією, яка налічує багато різновидів; 6) якнайменше обмежує права інших осіб, не позбавляючи власника (користувача) земельної ділянки належних йому прав володіння, користування та розпорядження цією ділянкою; 7) має відношення до конкретної земельної ділянки і не може бути перенесений на іншу; 8) є неподільним та невідчужуваним; 9) має здебільшого постійний характер³.

Концепція сервітутів у ЗК України відрізняється від цивільно-правової концепції сервітутів.

У цивільному праві відповідно до римської правової традиції прийнято сервітути підрозділяти на земельні (предіальні) і особисті (персональні)⁴. Різниця між предіальними і персональними сервітутами лежить не в площині об'єкта сервітутного права, а винятково в способі визначення суб'єкта сервітутного права, тобто в способі визначення тієї уповноваженої особи, якій належить право обмеженого користування чужою річчю. При визначенні особи сервітуарія необхідно враховувати, що сервітути встановлюються в інтересах певної особи. Така визначеність особи встановлюється або її найменуванням, або пов'язується з наявністю у цієї особи іншого права (права

¹ Див., наприклад: Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. — 2000. — № 1 (20). — С. 107–114; Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 34–41; Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс] // Інформаційний бюлетень. — 2006. — Вип. 27–28 (липень-серпень). — Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>

² Корнєєв Ю. В. Земельне право : навч. посібн. — [2-ге вид. перероб. та доп.]. — К. : Центр учбової літератури, 2011. — С. 49.

³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 10.

⁴ Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. — 2000. — № 1 (20). — С. 109.

власності, зокрема): сервітут належить, відповідно, або певній особі як такій (персональний сервітут), або особі як власнику (володільцю) певної нерухомості (предіальний сервітут).

Відповідно до ст. 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки або іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Прикладом такого сервітуту є договір, укладений між власником лінійної споруди (лінія електропередач тощо) та власником земельної ділянки, через яку проходить ця лінійна споруда. При зміні власника лінійної споруди (особи, на користь якої сервітут встановлений) договори сервітуту підлягають переукладенню. Сервітут не підлягає відчуженню.

Щодо визначення суб'єктного складу особистих сервітутних відносин П. Ф. Кулинич зазначає, що на практиці термін «особистий земельний сервітут» іноді тлумачиться таким чином, що цей вид земельних сервітутів може встановлюватися лише в інтересах громадянина. Очевидно, для такого тлумачення за аналогією використовується термін «особисте селянське господарство», яке згідно з Законом України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року¹ можуть вести лише громадяни України. У словосполученні «особистий земельний сервітут» слово «особистий» означає, що такий земельний сервітут встановлюється виключно в інтересах певної особи, яка монопольно користуватиметься благами, котрі надає сервітут². Слід зазначити, що до осіб цивільне і земельне законодавство відносять як фізичних (громадяни), так і юридичних осіб. Отже, особисті земельні сервітути можуть встановлюватися в інтересах різних осіб: як на користь громадян, так і на користь юридичних осіб. При цьому важливим є те, що правом на використання сервітуту може скористатися виключно та особа, в інтересах якої він встановлений³. Слід ввести

¹ Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.

² Кулинич П. Ф. Юридичний висновок щодо можливості укладення особистого земельного сервітуту на землях залізничного транспорту / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — С. 22.

³ Кулинич П. Ф. Чи може юридична особа отримати право на користування земельною ділянкою залізничного транспорту на основі договору про встановлення особистого земельного сервітуту? / П. Ф. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2013. — № 12. — С. 38–40.

уточнення з урахуванням чинного законодавства, оскільки Закон України від 15 травня 2003 року «Про особисте селянське господарство» не містить норм, які забороняють іноземцям бути членами зазначених господарств. Враховуючи положення п. 5 ст. 22 ЗК України, що іноземці не можуть мати у власності землі сільськогосподарського призначення, п. 2 ст. 93 ЗК України надає можливість іноземцям набувати зазначену категорію земель на правах оренди, а відповідно до ст. 3 Закону України «Про особисте селянське господарство» дія цього Закону поширюється на фізичних осіб, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Суб'єктом предіального сервітуту є власник (володілець) так званої пануючої земельної ділянки чи іншого нерухомого майна, для задоволення потреб користування яким встановлений сервітут (надалі — пануюча річ або пануюча земельна ділянка), за рахунок встановлення обмежень у користуванні іншим майном — так званої слугуючої земельної ділянки чи іншого нерухомого майна (надалі слугуюча річ або слугуюча ділянка). Існування предіального сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми, але можуть і не бути такими, якщо неможливо задовольнити потреби особи іншим способом. Причому сусідні — не означає неодмінно суміжні, сусідніми можуть бути визнані земельні ділянки, які не мають спільної межі.

Суб'єктом персонального сервітуту є певна особа, інтересам якої служить слугуюча річ. Права, що впливають з особистого сервітуту, належать тільки цій конкретно визначеній особі і не можуть бути передані навіть її спадкоємцям. Таким чином, можна дійти висновку, що земельний сервітут згідно з ЗК — це предіальний сервітут, який може бути встановлений за вимогою власника чи землекористувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки з домовленістю між власниками цих сусідніх ділянок.

У порівнянні з предіальним сервітутом за цивільним правом, для сервітуту за ЗК України обмеженням є коло предметів, щодо яких може бути встановлено сервітутне право: у ЗК України вказується можливість встановлення сервітуту винятково щодо земельної ділянки, у ЗК України безпосередньо не передбачається можливість встановлення сервітуту щодо іншого нерухомого майна. Хоча в результаті встановлення такого сервітуту, як право прокладки й експлуатації лі-

нійних комунікацій, може бути обмежена не тільки реалізація права власності на земельну ділянку, але й право власності на розташовані на цій ділянці будівлі, спорудження.

Встановлення сервітутного права тягне обмеження в реалізації права власності на земельну ділянку¹. Підставою виникнення такого обмеження є домовленість між власниками сусідніх земельних ділянок. При цьому необхідно врахувати, що кожен власник земельної ділянки (а також землекористувач) згідно з п. 1 ст. 100 ЗК України наділений правом вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки.

Статтею 403 ЦК України встановлене загальне правило: сервітути можуть встановлюватись на визначений строк або безстроково, строк чинності особистих сервітутів завжди визначений. Він може бути встановлений у межах довічного користування або більш стислого строку. Земельні сервітути часто встановлюються на невизначений строк. Припинення чинності безстрокових земельних сервітутів можливе лише за волевиявленням сервітуарія або за рішенням суду².

У ЗК України використовується поняття «Право земельного сервітуту», а глава 32 ЦК України має назву — «Право користування чужим майном». Отже норми ЗК України спрямовані безпосередньо на користування чужою земельною ділянкою, в той час як норми ЦК України застосовуються при користуванні чужим майном, до якого належать також земельні ділянки, інші природні ресурси або інше нерухоме майно. Більш того, глава 32 ЦК України має загальну назву, не деталізуючи, що таким правом є сервітут, хоча ст. 401 ЦК України містить формулювання «право користування чужим майном (сервітут)». Натомість глава Земельного кодексу має більш конкретну назву, яка виключає можливість двоякого тлумачення.

Цікавою у контексті викладеного вище є позиція С. Козлова, який зазначає, що оскільки власник (користувач) пануючої земельної ділянки не має статусу користувача обслуговуючої ділянки і, відповідно, не є платником земельного податку (щодо останньої), то такі права передбачають користування лише невеликою частиною обслуговуючої земельної ділянки для чітко зафіксованих потреб і за своєю юридичною природою є обмеженими речовими правами. Можливо,

¹ Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2003. — № 10 (16). — С. 65.

² Лов'як О. Земельні сервітути. Обмеження прав на землю / О. Лов'як // Нотаріат для вас. — 2013. — № 9. — С. 45.

саме тому, відмовившись від винесення у заголовок глави 32 ЦК України традиційного терміна «сервітут», вітчизняні законодавці назвали її «Право користування чужим майном». З цих міркувань, очевидно, у Цивільному кодексі відсутнє і визначення сервітуту, хоча у ст. 401 ЦК України поняття «сервітут» та «право користування чужим майном» вживаються як рівнозначні¹.

Стаття 401 ЦК України має назву «Поняття користування чужим майном», але не містить визначення цього поняття та не встановлює ознак сервітуту. Натомість у ній визначені об'єкти, щодо яких може встановлюватися сервітут — «земельна ділянка, інші природні ресурси або інше нерухоме майно», мета — «для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом» та зазначено види сервітутів: земельні та особисті. Підставою для такого поділу є спосіб визначення особи сервітуарія (суб'єкт сервітутного права). Отже, якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він вважається особистим (персональним), а якщо на користь власника (володільця) конкретного майна (а не конкретно визначеної особи) — земельним (предіальним). Звідси випливає і та відмінність, що зі зміною власника особистий сервітут припиняється, а земельний продовжує діяти.

Порівняно з нормами Цивільного кодексу, у ст. 98 ЗК України «Зміст земельного сервітуту» дається визначення права земельного сервітуту, крізь призму прав, які можуть виникати у власника чи користувача земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут.

Відповідно до ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)². Принагідно варто згадати, що вітчизняними науковцями слушно зверталася увагу на те, що таке визначення не враховує ту обставину, що сервітут може належати не лише власнику або землекористувачу земельної ділянки, а й іншій конкретно визначеній особі — так званий «особистий сервітут»³.

¹ Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут / С. Козлов // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37). — 7 февр. — С. 1.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

³ Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — К. : Правова єдність, 2009. — С. 235.

Поняття земельного сервітуту також не є одностайним і у науковій літературі. Так, Ю. Г. Жаріков визначає земельний сервітут як право обмеженого користування однією чи кількома сусідніми земельними ділянками, яке може встановлюватись угодою власників земельних ділянок чи рішенням суду¹. М. В. Шульга розглядає земельний сервітут на земельну ділянку як право обмеженого користування іншою земельною ділянкою, яке встановлюється за згодою власника або користувача чи за рішенням суду². На думку О. А. Самончик, сервітутом слід вважати речове право користування чужою річчю в якомусь відношенні³. В. К. Гуревський вважає, що земельний сервітут — це такий сервітут, який може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої земельної ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок⁴.

Отже, правом земельного сервітуту є *належним чином оформлене право* (виділене мною. — Т. Х.) певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, тобто такою, що не належить цій особі на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Із врахуванням особливостей права земельного сервітуту можна назвати такі його ознаки:

1) для виникнення такого права необхідна наявність двох або більше (як правило суміжних) земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) своїми перевагами задовольняє недоліки чи потреби іншої (панівної);

2) задоволення інтересів володільця однієї земельної ділянки іншою відбувається в межах прав, наданих власнику пануючої ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. Крім того, право земельного сервітуту завжди передбачає обмежене використання чужої земельної ділянки для конкретно визначеної цілі⁵;

¹ Жариков Ю. Г. Правовое регулирование земельных отношений / Ю. Г. Жариков // Право и экономика. — 1997. — № 15–16. — С. 92.

² Шульга М. В. Правовий режим земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення // Земельне право / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулича. — К., 2001. — С. 322.

³ Самончик О. А. Ограничение права землепользования сельскохозяйственных предприятий / О. А. Самончик. — М.: Наука, 1989. — С. 6.

⁴ Гуревський В. К. Поняття та види земельних сервітутів // Земельне право України: підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 113.

⁵ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 250.

3) право земельного сервітуту виникає лише тоді, коли належну експлуатацію власної земельної ділянки неможливо здійснювати, не використовуючи обмежено сусідню земельну ділянку;

4) здійснення сервітуту має бути найменш обтяжливим для земельної ділянки, у відношенні якої він встановлений;

5) на відміну від земельної ділянки, належної особі на праві власності, право земельного сервітуту не може бути самостійним об'єктом цивільних прав. Згідно зі ст. 101 ЗК України земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам;

б) право земельного сервітуту є додатковим до основного права на земельну ділянку для особи, на користь якої встановлено сервітут. Із припиненням права цієї особи на земельну ділянку припиняється і право земельного сервітуту¹.

Статтею 99 ЗК України визначені види земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути. Законом України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» було внесено зміни до ст. 99 ЗК України «Види права земельного сервітуту»: право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій було замінене правом на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм). На жаль, ці зміни не були узгоджені з положеннями багатьох законо-

¹ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 251.

давчих актів, починаючи від ЦК України та закінчуючи спеціальними законами.

Щодо видів сервітутів, також слід зазначити, що Лісовий кодекс України містить ст. 23, яка регулює статус лісових сервітутів як право користування чужою земельною лісовою ділянкою¹.

Таким чином, можна зробити висновок, що сервітут може встановлюватися щодо будь-якої категорії земель у складі земель України.

Сервітут дозволяє суб'єкту сервітутного права (сервітуарію) користуватися природними якостями земельної ділянки, щодо якої встановлений такий сервітут. При цьому застосування земельного сервітуту тягне певні обмеження прав тієї особи, яка є власником (землекористувачем) земельної ділянки, обтяженої сервітutom. Разом із тим, як визначено в п. 3 ст. 98 ЗК України, користування земельною ділянкою чужою особою не позбавляє власника такої ділянки його законних прав щодо володіння, користування і розпорядження його ж земельною ділянкою. Одним з ключових моментів тут є факт реалізації сервітутного права по відношенню до певної земельної ділянки: користування чужою ділянкою має узгоджуватися з його цільовим призначенням. Більш того, ступінь такого «втручання» з боку чужої особи (сусіда) на територію власника землі має бути найменшим. А застосування сервітуту має здійснюватися так, щоб це не вплинуло на можливість власника земельної ділянки використовувати свою ділянку за її цільовим призначенням. Це впливає з п. 4 ст. 98 ЗК України, згідно з яким «земельний сервітут застосовується способом, найменше обтяжливим для власника земельної ділянки».

При встановленні земельних сервітутів слід дотримуватись таких положень.

По-перше, мета встановлення земельного сервітуту і передбачувані сервітутним користуванням дії повинні узгоджуватись з призначенням і дозволеними видами діяльності на певній категорії земель, а також цільовим призначенням та існуючими обмеженнями щодо конкретної земельної ділянки.

По-друге, суспільству необхідно враховувати потенційну небезпеку для земельних ресурсів, що впливає з іманентних особливостей певних видів земельних сервітутів, а також небезпеку аварій устатку-

¹ Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року № 3852-ХІІ (в редакції Закону № 3404-IV від 8 лютого 2006 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.

вання, що використовується (водопровідних споруд, трубопроводів) при реалізації сервітутних прав. Наявність таких вимог зумовлена ризиком деградації чи забруднення землі, важкістю відновлення попереднього стану, можливістю завдання у зв'язку з цим шкоди власникам чи користувачам земельних ділянок тощо.

По-третє, при встановленні земельних сервітутів необхідно враховувати, що встановлення деяких видів сервітутів може суттєво ускладнити або взагалі унеможливити використання земельної ділянки за цільовим призначенням. У деяких випадках режим здійснення певних видів сервітутного користування повинен підпорядковуватись нормам законодавства, які є імперативними і не підлягають коригуванню у договірному порядку. Здебільшого це стосується сервітутів, які дозволяють проведення лінійних комунікацій¹.

Практичного значення має суттєве розмежування сервітуту та майнового найму. Адже в обох цих випадках до особи переходить право користування майном; і в обох випадках правовідносини належать до майнових.

У науковій літературі називають такі відмінності сервітуту й майнового найму.

По-перше, сервітут є речовим правом, а договір майнового найму належить до зобов'язального права. Звідси регулювання прав користування за сервітутом відбувається згідно з книгою третьою ЦК України (договір може опосередковувати лише встановлення сервітуту, як, наприклад, договір купівлі-продажу також є підставою для виникнення речового права — права власності); регулювання найму від початку до припинення користування майном, передусім, відбувається за правилами книги п'ятої ЦК України.

Подальші відмінності впливають з основної сутності зобов'язального за сутністю майнового найму й речового — сервітуту.

По-друге, речові відносини мають абсолютний характер; зобов'язальні — є відносними.

По-третє, речове право в первісному давньоримському варіанті, що за сутністю зберігся й досі, має безстроковий характер. Наприклад, право власності як різновид речового права не встановлюється на певний строк, тоді як зобов'язальні відносини за класичною схемою мають строковий характер. На момент встановлення зобов'язання сторони розуміють, що воно буде припинене. Належне

¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 15.

виконання є основним засобом припинення зобов'язання, коли досягається правова мета, з якою його було встановлено.

По-четверте, речове право має пасивний характер. Воно передбачає необхідність утримання будь-кого від його порушення. Виходячи з цього, коли є необхідність в активних діях щодо встановлення сервітуту, такі правовідносини регулюється вже договором (зобов'язальним правом), а не речовим правом. Зобов'язальні відносини передбачають активні дії і лише як виняток на учасника зобов'язання покладаються пасивні функції (наймодавець зобов'язаний утримуватись від перешкоджання нормальному використанню майна, зданого в найом). Але на відміну від речових відносин зобов'язальні відносини в їх нормальному розвитку не можуть бути лише пасивними. Юридичний об'єкт зобов'язання, навіть тоді, коли в ньому є пасивна функція учасника, завжди доповнюється активними діями (передати річ, виконати роботу, надати послугу, сумісно діяти).

Нарешті, остання відмінність, що має суттєве практичне значення, це те, що у випадку порушення лише речове право користується абсолютним захистом¹.

Особливе право суперфіцію в системі прав на чужі речі зумовлене, в першу чергу, тим, що належне регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови є сьогодні складовою частиною вирішення такої важливої соціальної проблеми, як забезпечення права громадян на житло. Якщо в радянські часи житлову проблему планувалося вирішувати, головним чином, завдяки наданню громадянам житла у будинках державного і громадського житлового фонду, то зараз центр ваги перемістився на реалізацію цього права в основному зусиллями самих громадян — за рахунок розширення індивідуального житлового будівництва, придбання та оренди квартир у будинках, що належать окремим організаціям та громадянам. Це, звісно, вимагає і стабільного права на земельну ділянку, на якій споруджено будинок. І якщо у згаданий період ці питання вирішувались в рамках стосунків між державою та землекористувачами, головним чином за допомогою адміністративних (публічно-правових) методів, то сьогодні назріла необхідність цивільно-правового регулювання цих відносин².

¹ Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрсвіт, 2007. — С. 249–250.

² Харитонов Є. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи / Є. Харитонов // Нотаріат для вас. — 2007. — № 9. — С. 34.

Суперфіцій відомий ще з часів Стародавнього Риму і є правовою конструкцією «користування чужою земельною ділянкою для забудови»¹. Це було відчужуване, таке, що передається у спадок, право зведення будівлі на чужій ділянці і право користування цією будівлею². У законодавство України цей інститут був введений ЦК України 2003 року. З внесенням змін до ЗК України 2001 року (Законом від 27 квітня 2007 р.) інститут суперфіцію дістав своє закріплення у главі 16—1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови»

Відповідно до ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій)³.

Визначення суперфіцію в цій нормі відсутнє, проте конкретизуються положення ЦК про право власника на розпорядження власним майном (у цьому випадку — земельною ділянкою) шляхом передачі її іншій особі під забудову (вказана дія не призводить до припинення права власності особи на надану земельну ділянку). Однак право власника надавати своє майно в користування для забудови ще не є суперфіцією, а лише передумовою його виникнення⁴.

Говорячи про суперфіцій як право забудови чужої земельної ділянки, слід згадати про право забудови взагалі, яке має зовсім інший, ніж суперфіцій, характер і яке тому не можна плутати з останнім. Так, відповідно до ст. 375 ЦК України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Відповідно до частини першої

¹ Детальніше див.: Кутателадзе В. О. Поняття та характерні риси суперфіцію за римським приватним правом / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 33. — С. 72—77.

² Новицький І. Б. Римское право : учебн. для вузов / И. Б. Новицкий. — М. : ИКД ЗЕРЦАЛО-М, 2001. — С. 110.

³ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.

⁴ Бєліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови [Електронний ресурс] / О. Бєліков // Юридичний журнал. — 2007. — № 7. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2721>

ст. 413 ЦК України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Тобто в даному випадку йдеться про два самостійних права — «право на забудову на своїй земельній ділянці» і «право на забудову на чужій земельній ділянці». Разом із тим обидві зазначені категорії охоплюються єдиним поняттям «право на забудову», якому теж притаманні основні ознаки кожного виду прав, які ним охоплюються.

Крім права суперфіцію (права забудови чужої земельної ділянки), складовою частиною розширеного поняття «права на забудову» є право на забудову на своїй земельній ділянці, яке згідно з ЦК України виникає у власника земельної ділянки у зв'язку з належністю йому такої ділянки. Право власника на забудову на своїй ділянці не є речовим і не може бути відчужене. Пов'язано це, перш за все, з тим, що право на забудову є проявом права власності чи іншого передбаченого чинним законодавством України виду права на землю, і виникає лише за наявності такого права (права на земельну ділянку). Крім того, його набуття певним чином залежить від волі третіх осіб, в тому числі від органів державної влади та місцевого самоврядування. Воля уповноважених органів виражається через надання необхідних дозволів на будівництво, оскільки будівництво повинно здійснюватися з дотриманням містобудівних обмежень, будівельних норм і правил, встановлення та контроль за дотриманням яких є обов'язком відповідних державних органів. У свою чергу, таке право обмежується наявністю дозвільної документації, якою встановлені чіткі межі дії суб'єкта права. При цьому будь-які дозволи мають строковий характер, що зумовлює загалом строковий характер самого права.

У літературі зазначається, що право на забудову на чужій та право на забудову на своїй земельній ділянці хоча і мають специфічні, притаманні лише їм ознаки, але за своєю суттю можуть бути об'єднані в єдине право на забудову, яке поєднує в собі сукупність ознак, притаманних кожному із зазначених видів права. Проте ці ознаки дозволяють виділити право на забудову як специфічну юридично забезпечену можливість вчиняти певні дії у передбачений законом спосіб, що за змістом є ширшою, ніж суперфіцій чи будь-яке інше право користування земельною ділянкою для певної мети¹.

¹ Саврук С. М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки [Електронний ресурс] / С. М. Саврук. — Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/27319/%D1>

Називають такі родові ознаки права на забудову:

1. Зобов'язальний характер права на забудову означає, що право на забудову може виникати тільки внаслідок договору, однією зі сторін якого виступає власник земельної ділянки, а іншою — забудовник.

При цьому на боці власника земельної ділянки може виступати як уповноважений орган державної влади, так і приватна особа, а на стороні забудовника — юридична особа, що придбала земельну ділянку. Формою закріплення договірних відносин у такому випадку може стати договір купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, або договір суперфіцію.

Разом із тим одночасно зі статусом землекористувача чи власника земельної ділянки, який набувається у зв'язку з укладенням таких договорів, юридична особа набуває статус забудовника. Набуття статусу забудовника у таких випадках підтверджується і ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність», згідно з якою забудовником є особа, яка відповідно до закону отримала право власності або користування земельною ділянкою для містобудівних потреб та виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. В той же час для здійснення прав забудовника недостатньо лише придбання земельної ділянки для забудови, а необхідно отримати всю передбачену законодавством дозвільну документацію. Зобов'язальні відносини, що виникають при оформленні дозвільної документації, мають не лише суто договірний характер, але й опосередковують набуття права на будівництво.

2. Строковий характер права на забудову означає, що договір про право на забудову (договір суперфіцію) та договір оренди земельної ділянки під забудову укладаються на визначений у ньому строк. Цим право на забудову відрізняється від права власності та інших прав на землю, які є безстроковими правами. Крім того, для права на забудову характерний і строковий характер дозвільної документації на будівництво. Характерною особливістю права на забудову, що відрізняє його від оренди, є встановлення і мінімальних строків договору, причому достатньо великих, у порівнянні зі строком експлуатації зведених будівель. Встановлення мінімального строку дії договору про право на забудову має на меті саме захист забудовника і третіх осіб від частих змін умов договору про використання земельної ділянки.

3. Оплатність як ознака права на забудову полягає в обов'язковій платі за користування земельними ділянками для забудови. При цьо-

му застосовується як багаторазовий платіж у вигляді орендної плати та плати за договором суперфіцію або одноразового платежу за договорами відчуження земельних ділянок. Видовою ознакою такого права можна визначити ознаки, притаманні лише суперфіцію, зокрема, речовий характер. Названі ознаки права на забудову характеризують його за критерієм способу набуття земельних ділянок. Вибір такого критерію є не випадковим, оскільки право на забудову реалізується через можливість забудовника споруджувати об'єкти нерухомості на «своїй» власній чи «чужій» земельній ділянці, спосіб набуття якої є одним із способів набуття права на забудову загалом¹.

У науковій літературі дослідженням проблем суперфіцію, виходячи з дуалістичності його правової природи, приділяється увага як представниками цивільно-правової, так і земельно-правової науки. Зокрема, науковий аналіз даного інституту проводився або у контексті дослідження речових прав на чуже майно (В. Мартин², В. Цюра³, В. О. Кутателадзе⁴), або з точки зору рецепції суперфіцію як інституту римського права у сучасному цивільному праві (О. Михайленко, Р. Гонгало⁵), або в контексті аналізу обмежень прав на земельні ділянки (Д. Бусуйок⁶, Н. Черкаська⁷). При цьому значне коло правових питань, пов'язаних із суперфіцією, все ще потребує теоретичного доопрацювання.

Є. О. Харитонов вважає, що суть суперфіцію полягає в тому, що власник виділяє земельну ділянку чи частину в користування — фізичній або юридичній особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель або споруд

¹ Саврук С. М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки [Електронний ресурс] / С. М. Саврук. — Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/27319/%D1>

² Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — 18 с.

³ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — 19 с.

⁴ Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. О. Кутателадзе. — К., 2011. — 19 с.

⁵ Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. Ф. Гонгало. — К., 2000.

⁶ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на земельні ділянки в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — 19 с.

⁷ Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська. — Донецьк, 2009. — 19 с.

безкоштовно або за відповідну винагороду, і характеризує його як право, яке являє собою довгострокове, відчужуване спадкове право, можливість здійснення якого обмежена використанням за цільовим призначенням, а також передбачає забезпечення абсолютним захистом права суперфіціарія стосовно володіння чужою земельною ділянкою на рівні права власності¹. На нашу думку, автором вдало підкреслено у цьому визначенні саме абсолютний захист права суперфіцію.

Інший підхід до визначення суперфіцію має М. Бартошек, який передбачає принцип слідування будівлі за землею, зазначаючи, що Superficies (суперфіцій) буквально означає все те, що міцно зв'язане з землею².

Зведені будівлі розглядалися як приналежність головної речі (землі), те, внаслідок чого в суперфіціарному праві діяв принцип слідування будівлі за землею, згідно з яким власник землі набував право власності на всі будівлі, зведені на його ділянці забудовником³. Таку позицію підтримував і В. В. Дормідонтов, зазначаючи, що в юридичному сенсі суперфіцій — це речове, відчужуване і успадковуване право користування будівлею на чужій земельній ділянці за плату⁴.

А. Н. Азріліян визначає суперфіцій як особливе речове право на будівлі і посадки на земельній ділянці, що належить іншій особі. Таким чином він розширює предмет цього права, відносячи до нього право використовувати землю, що належить іншій особі, з метою отримати право власності не лише на будівлю, зведену на землі як будівельній площадці, а й на інші структури або дерева на ній⁵.

В. В. Єфімов вважає, що предметом суперфіцію могли бути будівлі, що знаходяться на чужій землі, проста надбудова (поверх, зведений на чужій споруді) або ж сукупність споруд, що використовуються з господарською метою⁶.

¹ Харитонов Є. О. Історія приватного права Європи: східна традиція / Є. О. Харитонов. — Одеса : Юрид. літ., 2000. — С. 170.

² Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения : [пер. с чеш.] / М. Бартошек. — М. : Юрид. лит., 1989. — 447 с.

³ История Древнего Рима / сост. К. В. Паневин. — СПб. : Полигон : АСТ, 1999. — С. 78.

⁴ Дормидонтов Г. Ф. Система римского права : Обязательственное право / Г. Ф. Дормидонтов. — Казань, 1912. — С. 248.

⁵ Суперфиций // Новый экономический и юридический словарь: 10000 терминов / [сост. А. Н. Азрилиян] ; под ред. А. Н. Азрилияна. — М. : Ин-т новой экономики, 2003. — С. 212.

⁶ Ефимов В. В. Догма римского права : учебн. курс / В. В. Ефимов. — СПб. : кн. маг. А. Ф. Цинзерлинга, б. Мелье и К., 1901. — С. 370.

На думку Д. Н. Яценко, суперфіцій — це засноване на договорі безстрокове речове право володіння і користування чужою земельною ділянкою для будівництва з метою мати на праві власності об'єкт забудови, а також здійснювати всі повноваження власника будівлі незалежно від волі власника земельної ділянки¹.

Неоднакові моделі визначення прав особи — не власника земельної ділянки на зведені на ділянці будівлі пов'язані, як зазначалося раніше, з різними засадами регулювання відповідних відносин у різних правових системах.

У римському праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип «*superficies solo cedit*» (наземне майно «приростає» до земельної ділянки). Вирішення питання про право власності на будівлю, зведену на чужій ділянці, не викликало у римських юристів істотних труднощів, адже, з одного боку, принцип «*superficies solo cedit*» застосовувався не лише при зведенні будівлі на чужій ділянці, але й при забудові власної землі чужим матеріалом. Фундаментом для даного правила було визнання землі разом з будівлями єдиним цілим, в якому земля вважалася головною річчю, а все, що її покривало, розглядалось як прирощення. З іншого боку, римське приватне право не дозволяло одночасного існування двох прав власності на одній і тій самій ділянці. Проте з ускладненням обороту в правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю. Європейські держави поступово запроваджували неоднакові моделі визначення прав особи — не власника земельної ділянки на зведені на ділянці будівлі: від поширення на них правового режиму нерухомості до визнання тимчасової власності орендаря на них або ж віднесення таких будівель до рухомих речей².

У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються приналежностями земельної ділянки, в Україні ж ситуація вже тривалий час є зворотною: Земельний кодекс України в ред. 1992 року передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будинків, будівель і споруд, розташованих на ній (ст.30). Після певної перерви це правило почало знову послідовно впроваджуватися в чинне законодавство, і сьогодні земельна ділянка розглядається фактич-

¹ Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Яценко. — К., 2010.

² Мірошніченко А. Будівлі на чужій землі: теоретичні перспективи, деякі практичні поради / А. Мірошніченко, А. Ріпенко // Земельне право України: теорія і практика. — 2012. — № 5. — С. 18.

но як приналежність будинку, будівлі або споруди (ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України (при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 ЦК України (при спадкуванні будівлі та споруди), частина 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» (при іпотеці будівлі і споруди), ст. 796 ЦК України (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди)). Частина 6 ст. 120 ЗК України передбачає, що істотною умовою договору про відчуження будівель є кадастровий номер земельної ділянки, «право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти»¹.

У літературі неодноразово зазначалось про необхідність комплексного застосування норм цивільного та земельного законодавства стосовно прав на чужі земельні ділянки. Так, у ст.ст. 395, 413 ЦК України визначено перелік речових прав на чуже майно та право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке в цивільному праві має самостійну юридичну природу, а отже, виникає, змінюється і припиняється з підстав і в порядку, передбаченому вказаними нормами. З метою приведення у відповідність норм ЦК України та ЗК України Верховною Радою України 24 липня 2007 року прийнято Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України», згідно з яким до ЗК України були внесені зміни, які відтворюють положення норм ЦК України щодо права користування чужою земельною ділянкою для забудови. З огляду на закріплені у ст.ст. 1, 9 ЦК України приписи щодо співвідношення норм цивільного та земельного законодавства у регулюванні суспільних відносин, у сфері здійснення права суперфіцію мають комплексно застосовуватись норми ЦК та ЗК України. Так, згідно з частиною 1 ст. 102 ЗК України суперфіцій — це відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Набуття і реалізація суперфіцію має здійснюватися з додержанням вимог земельного законодавства щодо особливостей земельної ділянки як предмета договору, істотних умов договору, прав і обов'язків сторін. Реалізація права користування чужою земельною ділянкою для забудови зумовлює необхідність застосування норм чинного земельного законодавства щодо правового режиму земель житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку та іншого спеціального призначення відповідних категорій земель, які можуть перебува-

¹ Мірошніченко А. Будівлі на чужій землі / А. Мірошніченко, А. Ріпенко // Землепорядний вісник України. — 2012. — № 2. — С. 34.

ти у приватній власності, та щодо державного регулювання земельних відносин у використанні земель цих категорій¹. Правовий аналіз норм чинного законодавства свідчить, що право суперфіцію може бути встановлено згідно з договором чи заповітом².

Суперфіцій характеризують такі риси.

По-перше, речовий характер відносин надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Наслідком цього є стійкий характер права користування чужою земельною ділянкою для забудови, його незалежність від суб'єктного складу даних відносин. Так, ч. 2 ст. 414 ЦК України передбачає, що перехід права власності на земельну ділянку до інших осіб не є підставою для припинення чи зміни належного власникові нерухомого майна права користування цією ділянкою. Тобто діє принцип, відомий ще класичному римському приватному праву, згідно з яким речове право слідує за речами, відносно яких воно встановлене, а не пов'язане безпосередньо з носіями цих прав.

Крім цього, користувачеві земельної ділянки надається абсолютний захист цього права. Хоча глава 34 ЦК України не вказує на це прямо, але такий висновок випливає зі ст. 396 ЦК України, де передбачене загальне правило про захист речових прав на чуже майно³.

По-друге, довготривалість відносин користування чужою земельною ділянкою для забудови. При цьому сам строк користування не визначений, у частині 3 ст. 413 ЦК України наголошується лише, що суперфіцій може встановлюватися на визначений або на невизначений строк.

По-третє, відчужуваність права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Відчужуваність суперфіцію означає, що він може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільним договором. Цей договір може бути як оплатним, так і безоплатним. Однак це стосується лише відносин між суперфіціарієм-відчужувачем і набувачем суперфіцію. Щодо власника земельної ділянки зберігається той характер відносин (платний чи безоплатний), що мав місце при встановленні суперфіцію, який відчужується⁴.

¹ Див. : Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 148—150.

² Першиков Є. Проблемні питання «суперфіцію» у земельних правовідносинах / Є. Першиков // Право України. — 2009. — № 9. — С. 50.

³ Цивільний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. Є. О. Харитонов. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — Х. : Одиссей, 2006. — С. 396—397.

⁴ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 228.

По-четверте, успадковуваність права користування чужою земельною ділянкою для забудови означає, що воно може переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і за законом.

По-п'яте, цільове призначення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (використання її лише для забудови).

По-шосте, будівлі та споруди, збудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності (частина 2 ст. 415 ЦК України)¹.

По-сьоме, характерною особливістю суперфіцію за ЦК України є альтернативне вирішення питання про його оплатність².

Відповідно до ст. 38 ЗК України, земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови³.

Таким чином, суперфіцій найчастіше може встановлюватися на земельних ділянках, що відносяться до земель житлової та громадської забудови.

У літературі суперфіцій розглядається як інститут, споріднений з орендою землі під забудову⁴. І хоча суперфіцій має багато спільних рис з орендою землі з правом забудови, однак саме суперфіцій надає користувачеві істотні переваги порівняно з орендою.

Так, Податковим кодексом України передбачені два види чітко регламентованої плати за землю — земельний податок і орендна плата. Сума оплати суперфіцію має компенсаційний характер і земельний податок є лише частиною оплати. Сторони можуть домовитися і про інші форми винагороди, а також про величину цієї винагороди, тобто є альтернатива.

Перевагою суперфіцію є те, що таке право, на відміну від оренди, може бути безстроковим, тоді як строк останньої обмежений 50 роками. Але слід також враховувати, що безстроковим договір суперфіцію

¹ Харитонов Є. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи / Є. Харитонов, О. Харитонova, К. Лаврова // Нотаріат для вас. — 2007. — № 9. — С. 36.

² Кутателадзе В. О. Право забудови на чужій земельній ділянці за цивільним законодавством України / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 34. — С. 320.

³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

⁴ Див, наприклад: Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України : в 4 т. / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань. — А. С. К.; Севастополь; Ін-т юрид. дослідж., 2004. — Т. I. — С. 877.

може бути тільки тоді, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови також не може перевищувати 50 років (п. 4 ст. 102—1 ЗК України та п. 5 ст. 413 ЦК України).

Наступним правом на чужу земельну ділянку є емфітевзис, яким визначено довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб.

Проблема набуття прав на землі сільськогосподарського призначення на сьогоднішній день в Україні є дуже гострою, тому є необхідність впровадження інституту емфітевзису в Україні, за допомогою якого можна вирішити значне коло суттєвих проблем. Так, наприклад, коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, він може передати її в довгострокове користування іншим особам на підставі договору емфітевзису. Як правило, до використання емфітевзису вдаються землевласники, які мають великі земельні ділянки і самі не спроможні обробляти свою землю, але разом з тим не бажають позбавлятися права власності на неї. Значення емфітевзису також підсилюється тим, що при майже повному блокуванні вторинного ринку земель сільськогосподарського призначення доцільним є звернення до альтернативного інституту, що може забезпечити інтереси користувача отримати більш надійні та стабільні права, ніж при укладенні договору оренди.

Перевагою емфітевзису є те, що таке право, на відміну від оренди, може бути безстроковим¹, тоді як строк останньої обмежений 50 роками. Але слід також враховувати, що безстроковим договір емфітевзису може бути тільки тоді, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб також не може перевищувати 50 років (п. 4 ст. 102—1 ЗК України та п. 1 ст. 408 ЦК України).

Враховуючи переваги емфітевзису щодо його безстроковості, громадянам, які хочуть придбати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, пропонується укласти договір емфітевзису, після укладання якого громадянин буде «майже власником» земельної ділянки, оскільки отримує останню не тільки у безстрокове воло-

¹ Див. детальніше: Мічурін Є. Речові права на чуже майно: правове регулювання та договори про встановлення / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2006. — № 9. — С. 34—35.

діння та користування, але й ще може розпоряджатися набутиим правом. Зокрема, відповідно до п.п. 2, 3 ст. 102—1 ЗК України та п.п. 2, 3 ст. 407 ЦК України «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім... права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, яке не може бути відчужено іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу». До того ж емфітевзис пропонують як зручний засіб для ігнорування заборони набуття земель сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства. Відповідно до п. 1 ст. 102—1 ЗК України «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України»¹. Це саме положення міститься й у п. 1 ст. 407 ЦК України.

Глава 33 ЦК України і глава 16—1 ЗК України не визначають, до якої категорії земель за цільовим призначенням належать розглядувані земельні ділянки, вказуючи лише, що останні мають використовуватися для сільськогосподарських потреб, визначення яких у чинному законодавстві не міститься. Слід погодитися з В. Ю. Уркевичем, що сільськогосподарські потреби «можуть визначатися як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури. Отже, логічним є висновок, що емфітевзис може встановлюватися не щодо будь-якої категорії земель, а тільки щодо земель, здатних задовольняти сільськогосподарські потреби, тобто земель сільськогосподарського призначення»².

У науковій літературі пропонується термін «землі сільськогосподарського призначення» замінити більш широко використовуваним у більшості країн світу терміном «сільськогосподарські землі». Поняття «сільськогосподарські землі» повинно базуватися на їх об'єктивних

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>

² Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28). — С. 7.

природних властивостях. Тому під цими землями слід розуміти найбільш суспільно цінну категорію земель, які за природними властивостями ґрунтів (родючістю) здатні бути основним засобом для вирощування сільськогосподарських культур (зерна, овочів тощо) за умов їхнього раціонального використання, а також для ведення тваринництва та інших сільськогосподарських галузей¹.

Відповідно до ст. 22 ЗК України, до земель сільськогосподарського призначення віднесено: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, пожезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Відповідно до ЗК України, земельні ділянки сільськогосподарського призначення поділяються на дві основні групи: ділянки, призначені для підсобного (некомерційного) користування громадян (землі для садівництва, сінокосіння, випасання худоби, ведення особистого селянського господарства), та ділянки, які призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та включають землі, надані фермерським господарствам та іншим сільськогосподарським підприємствам для зайняття аграрним підприємництвом².

Як вже зазначалося, відносно набуття у власність та користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадяни України не мають прямих заборон, іноземці та особи без громадянства мають обмеження щодо набуття зазначених земельних ділянок у власність, без обмежень при передачі їм земельних ділянок в оренду.

Що стосується укладання договору емфітевзису, який є різновидом права користування, то буде хибним висновок, що зазначене право є необмеженим та укладання договору емфітевзису може стати виходом при залученні в обіг земель сільськогосподарського призначення в період дії мораторію.

Визначивши деякі основні риси прав на чужі земельні ділянки, можна зазначити, що сервітут, емфітевзис та суперфіцій як окре-

¹ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 11.

² Кулинич П. Ф. Фермер та фермерське господарство як суб'єкти права на сільськогосподарські землі / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2013. — № 8. — С. 32.

мі види прав на чужі земельні ділянки розрізняються між собою за низкою ознак. Зокрема, вони розрізняються за предметом. Стосовно сервітуту закон визначає, що він встановлюється щодо нерухомого майна (не лише земельної ділянки), а також природних ресурсів. Емфітевзис та суперфіцій можуть встановлюватись лише щодо земельної ділянки. Вони розрізняються також за метою. Сервітут надає можливість проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення меліорації тощо. Отже, перелік можливостей використання нерухомості згідно з встановленим сервітутом не є виключним у законі і безпосередньо має бути вказаний у договорі¹.

На відміну від сервітуту, суперфіцій надає право користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Емфітевзис надає право користування чужою земельною ділянкою для сільсько-господарських потреб. За можливістю відчуження різниця між правами на чуже майно полягає у такому: сервітут не підлягає відчуженню (частина 4 ст. 403 ЦК України); емфітевзис та суперфіцій можуть відчужуватись і передаватись у порядку спадкування (частина 2 ст. 407 та частина 2 ст. 413 ЦК України відповідно). Отже, щодо емфітевзису та суперфіцію є сенс говорити не лише про договори щодо їх встановлення, а також й про договори щодо їх відчуження.

Проведена наукова класифікація речових прав на чужі земельні ділянки дозволяє зробити загальний висновок про те, що закріплені у чинному цивільному і земельному законодавстві України речові права на чужі земельні ділянки за об'єктами, суб'єктами, змістом, функціональним призначенням та іншими критеріями можуть бути диференційовані на окремі види. Така диференціація зумовлює особливості набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, а також механізму правового регулювання суспільних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку зі здійсненням права земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію на земельних ділянках різних форм власності на землю.

¹ Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрсвіт, 2007. — С. 248.

ОБ'ЄКТИ, СУБ'ЄКТИ ТА ЗМІСТ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

3.1. ОБ'ЄКТИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Відповідно до ст. 13 Конституції України в межах території України об'єктами здійснення прав на землю визнається земля, що належить на праві власності Українському народові, від імені якого органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють права власника у межах, визначених Основним Законом держави. Згідно зі ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Громадяни, юридичні особи і держава набувають та реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. У цій же статті Конституції України земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Згідно зі ст. 141 Конституції України земля є фінансовою і матеріальною основою місцевого самоврядування і визнається об'єктом здійснення права власності територіальних громад.

Водночас у чинному ЗК України (п. 3 ст. 2) об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, в тому числі на земельні частки (паї).

Закріплені у Конституції України і ЗК України положення щодо визнання землі, земельних ділянок і прав на них об'єктами земельних правовідносин визначають правові підстави, умови, способи і механізм здійснення всіх суб'єктивних прав на земельні ділянки, які передбачені у земельному, цивільному законодавстві, включаючи й права на чужі земельні ділянки. При цьому норми земельного, цивільного та іншого законодавства регламентують визначення правового режиму землі і земельних ділянок як об'єктів здійснення громадянами, юридичними особами, державою і територіальними громадами права власності на земельні ділянки, права постійного користування землею, права орендного землекористування. Разом із тим у земельному законодавстві правовий режим земельних ділянок як об'єктів здійснення сервітутів, емфітевзису і суперфіцію залишається недостатньо

врегульованим, що породжує колізії законодавства з питань набуття і реалізації речових прав на чужі земельні ділянки, а також проблеми у правозастосуванні при вирішенні земельних спорів, предметом яких є забезпечення реалізації права на використання чужих земельних ділянок для задоволення приватних і суспільних потреб¹.

Наявність у законодавстві України та правозастосуванні згаданих проблем пояснюється тим, що в українській теорії земельного та цивільного права особливості визначення правового режиму земель як об'єкта здійснення речових прав на чужі земельні ділянки залишаються недостатньо дослідженими. Внаслідок цього потребують дослідження теоретичні і практичні аспекти розуміння поняття «чужа земельна ділянка» як об'єкта права користування, проблеми формування земельних ділянок як об'єктів здійснення прав на чужі земельні ділянки на землях державної і комунальної власності, забезпечення доступу до користування чужими земельними ділянками на землях приватної, державної і комунальної власності «на речово-правовому підґрунті», здійснення державної реєстрації прав на користування чужими земельними ділянками тощо.

Оскільки у ст. ст. 13, 14 Конституції України вживаються поняття «земля» як «природний ресурс», «національне багатство» і «об'єкт права власності», у ст.ст. 373, 374 ЦК України закріплені поняття «земля» і «земельні ділянки», котрі використовуються у правозастосуванні як синоніми, а у ЗК України поняття «земля» і «земельні ділянки» визначаються як об'єкти земельних правовідносин, закономірно постає питання щодо співвідношення цих понять як юридичних категорій у контексті здійснення речових прав на чужі земельні ділянки.

Попри те, що в українській теорії земельного права науковці неодноразово зверталися до проблем визначення землі і земельних

¹ Див., наприклад: Українцям забезпечать доступ до пляжів і водойм [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://obx.org.ua/ukra%D1%97ncyam-zabezpechat-dostup-do-plyazhiv-i-vodojm/>; Бондарчук Н. В. Актуальні питання правового режиму лісів України / Н. В. Бондарчук // Часопис Київського університету права. — 2012. — № 2. — С. 277; Бондар Л. О. Правові проблеми власності на природні ресурси / Л. О. Бондар, В. В. Курзова // Південноукраїнський правничий часопис. — 2006. — № 2. — С. 105—109; Петлюк Ю. Особливості використання земель оздоровчого призначення / Ю. Петлюк // Підприємництво, господарство і право. — 2008. — № 5 (149). — С. 94—97; Листопад О. Доступ до води: в законі і в житті [Електронний ресурс] / О. Листопад // Урядовий кур'єр. — 2013. — 16 лип. — Режим доступу : <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/dostup-do-vodi-v-zakoni-i-v-zhitti/>; Рада попередньо дозволила ліквідувати всі паркани біля річок і морів [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://dt.ua/UKRAINE/rada-poperedno-dozvolila-likviduvati-vsi-parkani-bilya-richok-i-moriv-163258_.html

ділянок як об'єктів земельних правовідносин у контексті дослідження права власності на землю, права землекористування, державного регулювання земельних відносин, правового режиму земель окремих категорій¹, загального визначення поняття «земля» у земельно-правовій науці немає, а поняття «земельна ділянка» відповідно до положень ст. 79 ЗК України характеризується як частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Спроби сформулювати наукові визначення згаданих понять мали місце у цивільно-правових дослідженнях проблем регулювання земельних відносин². У науково-практичних коментарях ЦК України аналізувалося співвідношення здійснення права власності на землю (земельну ділянку) та речових прав користування чужими земельними ділянками³.

Характеристика у доктринах земельного та цивільного права істотних ознак цих понять як юридичних категорій та їхнє розмежування дозволяє виявити основні засади взаємодії норм приватного та публічного права в механізмі правового регулювання земельних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням відповідними суб'єктами права власності на землю та речових прав на чужі земельні ділянки, права землекористування, охорони землі та інших природних ресурсів. У науковій літературі зазначається, що характеристика землі, як природного об'єкта і природного ресурсу, у якості об'єкта земельних правовідносин є не зовсім коректною, оскільки такий підхід є даниною історичній традиції, коли земельні відносини ще не були такі складні, як зараз, а питання охорони землі як природного об'єкта і не стояли так гостро, як зараз.

¹ Див.: Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — [2-ге вид., виправл.]. — К. : Знання, 2007. — 445 с.; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С.158–188; Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2010. — № 3. — С. 215–218; Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — 368 с.

² Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Я. Головня. — Одеса, 2015. — С. 18.

³ Носік В. В. Право власності на землю (земельну ділянку) // Договір найму земельної ділянки : наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 611–637.

Натомість пропонується вести мову про те, що об'єктом земельних правовідносин є не земля в цілому (як сукупність всіх земельних ресурсів), а землі різних категорій¹.

Деякі вчені вважають, що об'єктом цивільних правовідносин не може бути земля, якщо вона не поділена на земельні ділянки, які можуть бути об'єктами цивільних прав та перебувати у цивільному обігу². Зокрема, А. А. Зеленін стверджує, що об'єктом майнових (цивільних прав) особи виступає земельна ділянка, тоді як земля у цілому може бути об'єктом лише відносин, пов'язаних з охороною та використанням земель³.

Разом із тим у земельно-правовій літературі з мотивів чіткого встановлення меж правової регламентації відповідних відносин обґрунтовувалась необхідність законодавчого закріплення розгорнутого визначення землі як об'єкта земельних відносин. Зокрема, пропонувалося таке визначення: земля (в юридичному значенні) — це головна територіально-просторова частина довкілля (навколишнього природного середовища) у межах території України, матеріальна основа її територіальної цілісності, суверенітету й національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури — ґрунтового покриву, розміщення, поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин та інших ресурсів, які формують сферу життя для людини та інших живих організмів, природні властивості якої використовуються на праві загального землекористування, диференціюється на окремі земельні ділянки (частини), які перебувають у власності українського народу або уповноваженого ним органу — держави для задоволення загальнолюдських інтересів або на праві приватної власності з метою забезпечення корпоративних і особистих прав людини та права комунальної власності територіальних громад як матеріальної основи місцевого самоврядування, виступає основним засобом виробництва у сільському господарстві та інших галузях господарювання, операційною базою для системи розселення, в тому числі садовницьких поселень, розміщення галузей народного господарства, державного

¹ Объекты земельных правоотношений [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.mosuruslugi.ru/articles/952/>

² Объекты земельных правоотношений [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.mosuruslugi.ru/articles/952/>; Авдонина О. Г. Прекращение права собственности на земельный участок : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Авдонина. — Рязань, 2013. — С. 106.

³ Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. (Профессиональные комментарии). — М. : Юрайт-Издат, 2002. — С. 41.

матеріального резерву та шляхів сполучення, є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб і вимагає у разі деградації вжиття заходів щодо відвернення небезпечного впливу на населення та якість довкілля¹.

На нашу думку, таке визначення є надто громіздким для включення його до норм законодавства, воно не відповідає вимогам до стилю і мови нормативно-правових актів, зокрема, таким як: лаконічність, чіткість, ясність, зрозумілість для адресатів, стислість, компактність. Можливо, саме цим (об'ємність і широта поняття) виправдовується те, що законодавець не дав визначення категоріям «земля» або «землі» у ЗК України.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону земель»² землею визнана поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. При цьому ґрунт — природно-історичне орґано-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства, завдяки найціннішій своїй властивості — родючості. Земля як унікальний дарунок природи має не відтворювані людиною властивості: вона є джерелом продовольства, обмежена по території і місцем розташування. На відміну від інших об'єктів власності, земля є продуктом самої природи, вона виникла й існує незалежно від волі і свідомості людей. Це відрізняє землю від інших об'єктів права власності, створених працею людини, її виробничою діяльністю³. Характерними рисами землі як природного ресурсу є: її незмінність, обмеженість за територією (розмірами), локальність за місцем розміщення і нерухомість⁴.

Як зазначає Н. С. Гавриш, терміну «земля» властиві кількісні показники, територіально-просторові, а терміну «ґрунти» — на-

¹ Єрмілова Г. М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання / Г. М. Єрмілова // Актуальні проблеми держави і права. — Вип. 25. — Одеса : Юридична література, 2005. — С. 383.

² Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.

³ Мунтян В. Л. Правова охорона ґрунтів Української РСР / В. Л. Мунтян. — К. : Наукова думка, 1965. — 100 с.

⁴ Гуревський В. К. Проблема об'єкта права в інституті права приватної власності на землю / В. К. Гуревський // Наукові праці Одеської національної юридичної академії. Том 1. — Одеса : Юридична література, 2002. — С. 296.

самперед якісні характеристики. Внаслідок цього поняття «земля» і «грунт» є майже рівнозначними, однопорядковими, проте різними за змістом¹.

Отже, поняття землі і земельної ділянки не збігаються. Зокрема, у приватній власності можуть знаходитися тільки індивідуально визначені, виділені в натурі на місцевості земельні ділянки, що мають чіткі границі і розрізняються за своїм цільовим призначенням².

Відповідно до ст. 79 ЗК України земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. У Законі України «Про оцінку земель»³ визначено, що земельна ділянка — частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Таке нормативне визначення цього поняття є прийнятним для використання його у дослідженні проблем здійснення прав на чужу земельну ділянку. Право власності поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ст. 79 ЗК України, ст.373 ЦК України).

Поняття земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин пропонується багатьма науковцями. Так, зокрема, на думку Н. В. Ільницької, — це частина земель, яка як безпосередній об'єкт земельних правовідносин має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню, та притаманним їй правовим режимом⁴. М. В. Шульга пропонує визначитись із поняттям земельної ділянки як об'єкта земельних відносин, яка являє собою частину поверхні земного ґрунту, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі і місцезнаходження, а також характеризується певним якісним станом і притаманним їй

¹ Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні : монографія / Н. С. Гавриш. — Одеса : ОНЮА, 2008. — С. 23.

² Гуревський В. К. Проблема об'єкта права в інституті права приватної власності на землю / В. К. Гуревський // Наукові праці Одеської національної юридичної академії. Том 1. — Одеса : Юридична література, 2002. — С. 300.

³ Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.

⁴ Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Ільницька. — К., 2009. — С. 8.

правовим статусом¹. Як обміряну частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному кадастрі і яка характеризується при-
таманним їй правовим режимом використання, є визначальним ви-
міром при застосуванні приватної власності, розуміє земельну ділян-
ку В. К. Гуревський². К. О. Дремлюга розуміє під нею частину земної
поверхні з визначеними в натурі (на місцевості) межами, фіксованим
розміром та сталим (нерухомим) місцем розташування, яка характе-
ризується цільовим призначенням, функціональним використанням
та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням
її природних якостей та фізичних властивостей³. Б. В. Єрофеев за-
значає, що земельна ділянка — це частина землі, відділена та позна-
чена на місцевості за допомогою меж⁴. На думку Д. В. Жернакова, зе-
мельна ділянка — це зовнішня частина земної кори, об'єктивована в
її межах, що є описаними та посвідченими у встановленому порядку⁵.
І. Н. Мисник зазначає, що земельна ділянка — це частина поверхні
землі, яка має винятково територіальні межі, описані та затверджені
у встановленому законодавством про землеустрій порядку⁶.

Наведені визначення поняття земельної ділянки свідчать, що
обов'язковою суттєвою ознакою будь-якої земельної ділянки (неза-
лежно від призначення) мають бути просторово-якісні характеристики
грунтового шару, причому такі характеристики мають бути включені
в описання (встановлення) меж земельної ділянки як об'єкта права⁷.

Земля, як об'єкт правової охорони взагалі та земельні ділянки,
як зазначалося, не збігаються. Цивілісти, а також більшість фахівців
у галузі земельного права не мають принципових заперечень проти

¹ Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — С. 29.

² Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільсько-господарського призначення // Землі с.-г. призначення: Права громадян : наук.-навч. посібн. / за ред. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 110.

³ Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. О. Дремлюга. — К., 2010. — С. 5.

⁴ Єрофеев Б. В. Земельное право России / Б. В. Єрофеев. — М. : Профобразование, 2003. — С. 185.

⁵ Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота : автореф. ... канд. юрид. наук / Д. В. Жернаков. — Екатеринбург, 2005. — С. 7.

⁶ Мисник П. Н. К понятию земельного участка / П. Н. Мисник // Государство и право. — 2005. — № 10. — 60.

⁷ Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика / В. А. Лапач. — СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002. — С. 317.

того, щоб вважати земельні ділянки об'єктом нерухомості, властивості якого безпосередньо впливають на визначення правового режиму розташованих на земельній ділянці усіх інших об'єктів, так чи інакше пов'язаних з нею¹. При цьому зазначається, що правова конструкція земельної ділянки, як речі особливої роду, є відмінною від конструкції речі взагалі, оскільки вона підпорядкована необхідності врахування наявності в ній значної частки публічного інтересу. Будучи самостійним об'єктом цивільних прав, вона, крім того, виступає центральним, домінуючим компонентом системи нерухомого майна, визначаючи своїм правовим режимом статус інших нерухомих речей, який прямо залежить від неї (правового режиму землі)².

Говорячи про земельну ділянку як нерухоме майно, слід зазначити, що у сучасних правових системах існують два доктринальні підходи до розуміння сутності нерухомості.

Перший підхід (визнання єдиного об'єкта нерухомості) ґрунтується на засадах, вироблених ще римським приватним правом: нерухомою річчю (*res immobiles*) вважалася тільки земельна ділянка, а всі інші об'єкти вважаються складовою частиною нерухомої речі, тобто земельної ділянки³. Цей підхід втілений, зокрема, у німецькому цивільному законодавстві, де земельна ділянка визнається єдиним тілесним об'єктом нерухомості, а будівлі, споруди — складовою частиною земельної ділянки, причому юридичний зв'язок земельної ділянки і інших речей, пов'язаних з нею, ґрунтується на принципі *superficies solo cedit* (зроблене над поверхнею слідує за поверхнею), що обумовлює неможливість їх самостійного відчуження окремо від земельної ділянки, а розширення кола об'єктів нерухомості відбувається за рахунок введення «юридичних земельних ділянок» у вигляді прав на нерухоме майно; можливості визнання приналежністю земельної ділянки лише рухомих речей⁴.

¹ Кормич Л. І. Поняття нерухомості в цивільному праві / Л. І. Кормич, Є. В. Пашутін // Актуальні проблеми держави і права. — 2006. — Вип. 28. — С. 126–131.

² Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. — М.: Статут, 2004. — С. 53.

³ Дернбург Г. Пандекты : Общая часть / [пер. с нем. Г. Фон Рехенберг] ; под ред. П. Соколовского ; Г. Дернбург. — М.: Унив. тип., 1906. — Т. I. — С. 199–200.

⁴ Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. — 2008. — № 4 ; Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве / В. В. Чубаров // Семейное и жилищное право. — 2006. — № 4. — С. 10–15.

Другий підхід (визнання множинності об'єктів нерухомості) (Франція, США та деякі інші країни) передбачає визнання нерухомістю не лише земельної ділянки, але й інших речей, навіть безтілесних у вигляді прав на земельну ділянку. При цьому земельна ділянка вважається головною річчю, а юридичний зв'язок між земельною ділянкою, як головною річчю, та іншою розташованою на ній нерухомістю характеризується за допомогою використання понять «складова частина» і «приналежність»¹.

Досліджуючи питання об'єктного складу земельних правовідносин, І. І. Каракаш наголошує, що ст. 181 ЦК України відносить земельні ділянки до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), що не відповідає суті земельних ділянок, «оскільки земельне законодавство не входить до складу цивільного законодавства і зберігає свою відокремлену самостійність, а конкретні ділянки земельним законом визнані самостійними та відокремленими об'єктами права»².

На думку інших вітчизняних науковців, які досліджують питання правового режиму нерухомості та здійснення прав на земельні ділянки, тлумачення положень як частини 1 ст. 181 ЦК України, так і інших законодавчих актів дозволяє виокремити три групи об'єктів, що відносяться до нерухомості в українському законодавстві: 1) це земельні ділянки з іншими природними об'єктами (частина 1 ст. 181 ЦК України, абзац 2 частини 1 ст. 1 Закону України «Про іпотеку»³ та ін.); 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (частина 1 ст. 181 ЦК України), до яких, зокрема, належать будівлі, споруди та інше нерухоме майно (частина 2 ст. 375 ЦК України); житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно (частина 1 ст. 376 ЦК України); 3) об'єкти, на які відповідно до закону поширено режим нерухомої речі, до яких, зокрема, віднесено повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (частина 1 ст. 181 ЦК України); підприємство (частина 3 ст. 191 ЦК України); право оренди чи

¹ Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве / В. В. Чубаров // Семейное и жилищное право. — 2006. — № 4. — С. 10–15.

² Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / І. І. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 15.

³ Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

користування нерухомим майном (частина 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»)¹.

Значна частина вчених-земельників не знаходить спільної мови щодо визначення земель як майна (нерухомого майна). Умовно розмаїття думок з цієї проблеми можна поділити на три групи: 1) визнання землі нерухомим майном; 2) обґрунтування необхідності розмежування категорій «нерухоме майно» та «земельна нерухомість»; 3) розуміння земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд як єдиного об'єкта права власності².

У цивільному і земельному законодавстві закріплені такі юридичні моделі правового регулювання майнових і земельних відносин, які не дозволяють поєднати в один правовий режим земельні ділянки з розташованими на них будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомості, на що неодноразово зверталась увага у наукових публікаціях із земельного права³. У зв'язку з цим у науковій літературі пропонується і розмежування категорій «земельна нерухомість» та «нерухоме майно». При цьому не заперечується майнова сутність правовідносин власності на землю, оскільки земельна нерухомість не має принципово важливих особливостей, що дозволяють відокремити її від речей, і може розглядатись як особливий різновид об'єктів нерухомого майна. Однак, зазначає автор, «виходячи із відмінності методів правового регулювання у цивільному та земельному праві, це

¹ Див.: Носік В. В. Право власності на землю (земельну ділянку) // Договір найму земельної ділянки : наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — Т. 2. — С. 611–637; Носік В. В. Перехід прав на земельні ділянки державної та комунальної власності під об'єктами незавершеного будівництва приватної власності / В. В. Носік // Право України. — 2011. — № 5. — С. 113, 117; Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — С. 13.

² Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — С. 15.

³ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2010. — № 3. — С. 217; Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. Титова // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10–11; Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 149; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 159–165; Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. — 2005. — Вип. 67. — С. 13.

категоріальне розмежування сприятиме додержанню пріоритету земельного законодавства над цивільним при регулюванні земельних правовідносин»¹.

У цивільному законодавстві вносяться зміни, які дозволяють стверджувати про запровадження у практику регулювання цивільних і земельних відносин юридичної конструкції єдиного об'єкта нерухомості. Зокрема, за ст. 377 ЦК України і ст. 120 ЗК України передбачається «юридична прив'язка» житлових будинків, споруд до земельної ділянки у разі переходу права власності на будівлі і споруди. Це фактично підтверджує використання принципу *superficies solo cedit*, хоча в певному видозміненому вигляді, оскільки в його основу покладено житловий будинок, споруду, а не земельну ділянку².

Таким чином, особливістю земельної ділянки як об'єкта правовідносин є специфічне поєднання двох факторів — майнового та екологічного, які розкривають її складну юридичну природу. З цивільно-правової точки зору земельна ділянка є нерухомою річчю, щодо якої в певної особи можуть існувати майнові права та обов'язки. Однак, на відміну від інших предметів матеріального світу, земельна ділянка є також частиною навколишнього природного середовища, унікальним природним ресурсом, що характеризується своєю родючістю та іншими неповторними властивостями³. На думку В. А. Мунтяна, земля має розглядатися як екологічний фактор, акумулятор надр, зосередження і формування гідроресурсів, рослинного і тваринного світу. Вона є цементуючим базисом для формування ноосфери, джерелом, місцем, умовою, засобом життєдіяльності людини⁴. Таким чином, земельна ділянка характеризується фізичними та юридичними ознаками, наявність яких дає змогу правильно визначити її правовий режим і уникнути помилок у процесі застосування норм

¹ Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — С. 8.

² Крат В. Газопровід як нетиповий об'єкт цивільних прав / В. Крат // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2010. — № 1 (49). — С. 106–107.

³ Рушинець Ю. Розмежування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, і втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва / Ю. Рушинець // Юридична Україна. — 2011. — № 10. — С. 67.

⁴ Мунтян В. А. Деякі проблеми права власності на землю в Україні / В. А. Мунтян // Антологія української юридичної думки : в 10 т. / редкол. : Ю. С. Шемшученко (голова), та ін. — К. : Юридична книга, 2005. — Т. 10 : Юридична наука незалежної України ; відп. ред. Ю. С. Шемшученко, В. Ф. Погорілко. — С. 734.

чинного земельного та інших галузей законодавства. До фізичних ознак земельної ділянки ЗК України відносить земну поверхню, місце розташування, висоту над ділянкою і глибину від поверхні земельної ділянки. До юридичних ознак належать права особи щодо конкретної земельної ділянки¹. До рис земельної ділянки як об'єкта майнових прав у науковій літературі відносять також: індивідуальну визначеність; відсутність можливості її переміщення, що зумовлює її кваліфікацію як нерухомого майна; оборотоздатність; можливість оцінки в грошовому еквіваленті; суб'єктивну належність. Що стосується фізичних характеристик, то до них належать: матеріальність; природне походження; не зношуваність у часі; здатність до самовідтворення; можливість фізичного поділу без втрати цільового призначення й цінності².

У контексті даного дослідження має значення не лише розмежування понять «земля», «земельна ділянка», але й встановлення специфіки об'єкта відповідних правовідносин, що виникають при здійсненні прав на чужі земельні ділянки. Адже для набуття і реалізації різних видів прав на чужі земельні ділянки необхідні ділянки різні за основним цільовим і функціональним призначенням.

На наш погляд, у сервітутному правовідношенні матеріальним об'єктом, на який спрямований інтерес носія суб'єктивного сервітутного права, є конкретна земельна ділянка, що перебуває у приватній, державній чи комунальній власності або ж у користуванні інших суб'єктів. Причому така земельна ділянка має бути сформована на місцевості і зареєстрована у державному земельному кадастрі та у державному реєстрі прав. Разом із тим користування частиною цієї земельної ділянки є метою, яка опосередковує можливість ефективного здійснення права на іншу земельну ділянку, а поведінка необмеженого кола осіб, зобов'язаних не порушувати земельне сервітутне право, цікавить носія права тільки опосередковано, доки не відбулося його порушення, і така поведінка не є головним об'єктом, на який спрямовується інтерес носія земельного сервітутного права. Тому є підстави стверджувати, що у сервітутних правовідносинах об'єктами є матеріальні природні об'єкти, тобто — частина земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сер-

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 183.

² Чуйко Л. Особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання / Л. Чуйко // Юридичний вісник. — 2015. — № 1. — С. 241–247.

віту. При цьому безпосереднім об'єктом суб'єктивного права є дії відповідних суб'єктів; опосередкованим об'єктом суб'єктивного права є земельна ділянка¹.

Для сервітуту має значення розподіл земельних ділянок на пануючі та обслуговуючі. Так, пануюча земельна ділянка — та, для використання якої за певним призначенням земельним сервітутом встановлене обмежене право користування іншою земельною ділянкою. Тобто це земельна ділянка сервітуарія². Обслуговуюча земельна ділянка — та, корисні властивості якої використовуються сервітуарієм для обслуговування своєї земельної ділянки відповідно до встановленого земельного сервіту³.

Для об'єкта сервітуту важливою умовою є дотримання законодавчих вимог щодо охорони та запобігання негативному впливові на ґрунтовий покрив земельної ділянки, оскільки цінність останньої полягає не в останню чергу в її родючості, як одній з основних ознак і це є важливою обставиною, яка зумовлює певні особливості здійснення земельного сервітуту на земельні ділянки різних категорій земель⁴. Об'єктом сервітуту, як права на чужу земельну ділянку, може бути ділянка будь-якої категорії земель. Суспільний інтерес щодо збереження й охорони об'єкта земельного сервітуту проявляється у встановленні певних вимог, що впливають на можливість здійснення цього права. Таким чином, суспільний інтерес, визначений державою і врегульований правом, стає публічним з усіма правовими наслідками для суб'єктів, котрі своїми діями спроможні впливати на його реалізацію та захист⁵.

¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 137.

² Артеменко В. П. Все про земельний сервітут / В. П. Артеменко, О. С. Врублевський. — К. : ТКЦ, Леста, 2005. — С. 7.

³ Там само.

⁴ Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Законодавство України (наук.-практ. коментарі). — 2002. — С. 3—19; Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. Титова // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10—15; Сыродоев Н. А. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н. А. Сыродоев // Государство и право. — 2001. — № 4. — С. 28—35; Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе российского права / Г. В. Чубуков // Государство и право. — 1995. — № 9. — С. 42—51; Янчук В. В. Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Янчук. — М., 1982. — 24 с.

⁵ Кряжков А. В. Публичный интерес: понятие, виды и защита / А. В. Кряжков // Государство и право. — 1999. — № 10. — С. 91—99.

Як зазначалося вище, категорії земель взагалі та цільове призначення конкретної земельної ділянки зокрема обумовлюють як види сервітуту, які можуть встановлюватися і реалізація яких не завдасть шкоди власникам (користувачам) земельних ділянок, віднесених до таких категорій, так і особливості здійснення сервітутів, які можуть бути встановлені¹.

Тому необхідним є дослідження допустимості та межі доцільності встановлення земельних сервітутів у залежності від особливостей об'єкта права, оскільки земельний сервітут, як і інші права на земельні ділянки, несе екологічне навантаження, що зумовлює необхідність врахування вимог щодо охорони родючих властивостей земель².

Як зазначалося у літературі³, іноді, здебільшого на землях сільськогосподарського призначення, а також на інших категоріях земель, котрі схильні до затоплення, зсувів ґрунту, встановлення сервітуту відведення води може бути небезпечним⁴.

На землях водного фонду в зонах санітарної охорони водних об'єктів забороняється діяльність, яка може погіршити якість води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, завдати шкоду водопровідним спорудам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені, зокрема, діяльність, котра є змістом сервітутних прав проходу та проїзду, відведення води, водопою худоби, випасання худоби, прокладення трубопроводів, складування будівельних матеріалів, здатних забруднити водні ресурси тощо⁵. Зазначене стосується також прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах (ст. 61 ЗК України).

¹ Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю / В. І. Андрейцев // Столиця. — 2004. — 17 черв. — № 24. — С. 8–9.

² Конишева О. В. Правове забезпечення запобігання деградації земель сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Конишева. — Х., 2002. — 20 с.

³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 139.

⁴ Про інженерний захист територій, об'єктів і споруд від зсувів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 листопада 1996 р. № 1369. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1369-96-п>; Про схвалення Концепції Державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2003 р. № 606-р // Офіційний вісник України. — 2004. — № 17. — Ст. 1179.

⁵ Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. // Офіційний вісник України. — 1998. — № 51. — Ст. 31.

На землях житлової та громадської забудови при прокладенні ліній електропередачі й встановленні у зв'язку з цим земельних сервітутів потрібно передбачати необхідних розмірів охоронні зони¹, а також санітарно-захисні зони (санітарно-захисні зони передбачаються для захисту населення від шкідливого впливу електричного поля і можуть сягати 55 м)². Прокладення магістральних трубопроводів по території земельних ділянок потребує встановлення охоронних зон до 1 км по обидва боки від трубопроводу³. В їх межах забороняється діяльність, яка може унеможливити користування нею внаслідок встановлення зазначеного земельного сервітуту. Для будівництва і експлуатації водоводів і каналізаційних колекторів можуть відводитись смуги земель до 80 м в ширину⁴.

Викладене стосується й охоронних зон повітряних ліній ЛЕП, які можуть сягати 40 м в ширину, що може суттєво обмежити, а подекуди взагалі унеможливити землекористування на невеликих земельних ділянках, адже в охоронних зонах заборонено будівництво житлових, громадських і дачних будинків, вирощування багаторічних насаджень та більшість інших видів діяльності, пов'язаних з інтенсивним землекористуванням⁵. Загалом прокладення лінійних мереж по земельних ділянках землевласників та землекористувачів та встановлення навколо об'єктів мереж охоронних зон не позбавляє зазначених осіб їх прав на земельні ділянки⁶. Однак законодавство

¹ Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 // Офіційний вісник України. — 1997. — № 10. — Ст. 28.

² Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173. — Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>

³ Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. N 1747 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 47. — Ст. 96.

⁴ Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов СН 456—73 [Електронний ресурс]. — 1973 р. — Режим доступу : http://www.snip-info.ru/Sn_456-73.htm

⁵ Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. N 209 // Офіційний вісник України. — 1997. — № 10. — Ст. 28.

⁶ Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. № 1747 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 47. — Ст. 96; Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 // Офіційний вісник України. — 1997. — № 10. — Ст. 28.

вимагає дотримання режиму певних обмежень у землекористуванні в охоронних зонах таких мереж. Вимога дотримуватись режиму охоронних зон, встановлення розміру таких зон, а також визначення прав та обов'язків землекористувачів і суб'єктів, котрі обслуговують мережі, в нормативному порядку¹ звужує можливість диспозитивного погодження вказаних умов в договорі про встановлення сервітуту. Це дає підстави для висновку, що встановлення земельного сервітуту проведення лінійних комунікацій здатне в багатьох випадках значно обмежити можливість використання земельної ділянки і тому є недоцільним, а іноді й взагалі неможливим, оскільки значно ускладнює здійснення права власника (користувача) на земельну ділянку².

На територіях, що підлягають особливій охороні відповідно до ст. 60 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року³ — землях природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного призначення, курортах, водозахисних, пожезахисних смугах тощо, встановлення та здійснення різних видів сервітутів має підпорядковуватись правовому режимові цих об'єктів. Об'єкти природно-заповідного фонду підлягають особливій охороні, і здійснення будь-якої діяльності, що не відповідає їх призначенню, може негативно вплинути на охоронювані природні об'єкти та комплекси. Такою діяльністю є здійснення багатьох видів земельних сервітутних прав, не пов'язаних своєю метою з безпосереднім обслуговуванням цих об'єктів. На території природних заповідників заборонено встановлення тих земельних сервітутів, метою яких є будівництво споруд, шляхів, лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, не пов'язаних з діяльністю природних заповідників, проїзд і прохід сторонніх осіб, прогін свійських тварин, пересування механічних транспортних засобів, за винятком шляхів загального користування, випасання худоби⁴. Аналогічні вимоги існують щодо заповідних зон біосферних заповідників та національних природних парків.

Вилучення земель частини об'єктів природно-заповідного фонду з господарського використання, а також встановлення навколо цих

¹ Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж. ДБН В.2.5—16—99. — К. : Держбуд України, 1999.

² Марусенко Р. І Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 141.

³ Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.

⁴ Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 34. — Ст. 502.

об'єктів охоронних зон також обмежує можливість встановлення сервітутів, які не відповідають вимозі використання розглянутих земель за цільовим призначенням.

Земельні ділянки, які мають природні лікувальні фактори і використовуються як курортні, також можуть бути об'єктами тільки деяких видів земельних сервітутів. Ці земельні ділянки поділяються на три зони, в залежності від яких встановлюється правовий режим: перша зона (зона суворого режиму), друга зона (зона обмежень), третя зона (зона спостережень)¹. Зокрема, у зоні суворого режиму курортів забороняється встановлення сервітутів, які передбачають прокладення кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій, скидання дренажно-скидних та стічних вод, проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використанням родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю². В зонах обмежень та спостережень встановлення сервітутів можливе за умови, якщо їх здійснення не погіршуватиме природні та лікувальні фактори цих зон, що при використанні земельних ділянок не для лікувальних і оздоровчих потреб досить ймовірно.

Встановлення земельних сервітутів на ділянках історико-культурного призначення також має певні особливості. Так, навколо цінних в історичному та культурному відношенні об'єктів можуть створюватися охоронні зони, які унеможливають встановлення деяких видів земельних сервітутів, оскільки обмежують здійснення певних видів діяльності (провадження земляних, меліоративних, шляхових робіт тощо)³. Існуючі сервітутні права мають здійснюватись з дотриманням режиму охорони історико-культурних об'єктів.

Об'єктом земельного сервітуту можуть бути і земельні ділянки, які належать до земель оборони. Проте порядок встановлення, види та порядок здійснення сервітутів на цих землях мають додаткові особливості та обмеження порівняно із загальним правилом і визначаються спеціальним законодавством⁴.

¹ Курорти державного значення та їх землевпорядкування // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 2. — С. 30.

² Про курорти : Закон України від 5 жовтня 2000 р. № 2026-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.

³ Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 41. — Ст. 333.

⁴ Про використання земель оборони : Закон України від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 52. — Кн. 1. — Ст. 86.

У літературі існує точка зору, відповідно до якої деякі види земельних сервітутів є потенційно небезпечними для будь-якої категорії земель¹. Це стосується, наприклад, сервітуту, який передбачає право відводити воду на чужу земельну ділянку. Відведення води істотно впливає на водний режим земель будь-якої категорії, створюючи ймовірність зсувів, водної ерозії, забруднення, перезволоження, вимивання гумусу, деградації тощо.

Встановлення сервітутів для прокладання і експлуатації трубопроводів подібно до ЛЕП вимагає встановлення, а отже, і дотримання режиму охоронних зон. В охоронних зонах забороняється, зокрема, споруджувати житлові, громадські та дачні будинки, будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, будувати огорожі для відокремлення приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників, зберігати сіно і солом, розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки². Таким чином, встановлення розглянутого виду земельних сервітутів може істотно обмежити можливість користуватись земельною ділянкою.

З іншого боку, при пошкодженні трубопроводу нафта, рідкий аміак та інші продукти транспортування можуть завдати істотної екологічної шкоди земельним ділянкам та особливо цінним природним комплексам, котрі на них розміщені. Температурний режим трубопроводів (зокрема, підвищена температура трубопроводів неглибокого залягання) може суттєво обмежити можливість використання земельної ділянки як засобу виробництва у сільському господарстві. Крім того, охоронні зони можуть сягати одного кілометра з кожного боку трубопроводу, обмежуючи допустимі види діяльності в таких зонах³.

Стосовно емфітевзису така земельна ділянка має відповідати вимогам щодо використання і охорони земель сільськогосподарського призначення. Об'єктом емфітевзису є земельні ділянки, які використовуються або ж призначені для сільськогосподарських потреб.

¹ Марусенко Р. І Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 142.

² Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. N 1747 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 47. — Ст. 96.

³ Марусенко Р. І Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 144.

У чинному земельному і аграрному законодавстві України не міститься визначення поняття «сільськогосподарські потреби»¹. У науці аграрного права це поняття визначається як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури².

Розглядаючи емфітевзис, слід наголосити, що особливе місце у структурі земельного фонду України займають саме землі сільськогосподарського призначення як найбільш важлива і значна частина усіх земель. Вони є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту народу України³. Ці землі відіграють важливу економічну і соціальну роль. Економічне призначення полягає в тому, що вони є основним засобом виробництва, а за соціальним призначенням є предметом праці у сільському господарстві. Їх унікальність та цінність полягає в тому, що вони вже об'єктивно існують і не вимагають праці та коштів для їх створення. Земля в сільськогосподарському виробництві є незамінним чинником завдяки особливостям, серед яких найчастіше вирізняються: обмеженість (незмінність кількості), непереміщуваність, невідтворюваність, незнищуваність, практична невичерпність її продуктивної сили⁴.

Принагідно варто згадати, що стосовно правового режиму земель сільськогосподарського призначення існують дві доктрини: земельно-правова і цивільно-правова.

На користь переважання першої у науці земельного права наводиться низка аргументів, головним з яких є те, що враховувати та відображати у правових нормах особливості цих земель покликане саме земельне, а не цивільне законодавство України⁵. Землі сільськогосподарського призначення є невід'ємною складовою процесу виробни-

¹ Див.: Башта М. Емфітевзис у діяльності фермерських господарств в Україні / М. Башта // Нотаріат для вас. — 2013. — № 10. — С. 78.

² Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28). — С. 30.

³ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2013. — С. 343.

⁴ Єрмілова Г. М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання / Г. М. Єрмілова // Актуальні проблеми держави і права. — Одеса : Юридична література, 2005. — Вип. 25. — С. 384.

⁵ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 15.

цтва продуктів харчування: вони незамінний елемент цього процесу, основний засіб виробництва.

Натомість класична цивілістична концепція, як зазначають представники науки земельного права, аналізуючи правове регулювання майнових відносин, визначає річчю предмет матеріального світу, яким не можуть бути землі. Річ як предмет матеріальний створена працею людини, існуюча ізольовано, безвідносно до сталих природних компонентів і зв'язків, може бути вилучена в особи, знищена, пошкоджена. Землю фактично «вилучити» не можна. Майно у цивілістичному розумінні завжди має споживчу та мінову вартість, яку легко встановити, виходячи з затрат праці та матеріалів, які вкладено в певну річ. Економічна і грошова вартість майна визначається, таким чином, обсягом і вартістю матеріалізованої праці людини, чого не можна зробити щодо земель. Тому їхня вартість підрховується за спеціальною методикою і називається «нормативна», а не «балансова» ціна¹. На відміну від матеріалізованих завдяки праці людини об'єктів, землі не можуть людиною ані зменшуватись, ані збільшуватись, в той час як майнова шкода за цивільним законодавством означає здебільшого зменшення наявного майна; на відміну від речей (майна), яке має властивість зношуватись, зменшуватись, погіршуватись, виходити з господарського обігу, природні властивості земель залишаються стабільними. Землі є вічними. При правильному їх використанні вони здатні навіть покращувати свої якісні продуктивні властивості. Водночас землі, на відміну від типових засобів виробництва, мають встановлену природою, а не людиною, обмеженість у просторі та постійність місцезнаходження, а тому їх не можна віднести до цивільної категорії нерухомого майна. Землі абсолютно не можна перемістити, в той час як нерухомі речі в принципі можуть бути переміщені. Нерухомість майна в цивілістичному аспекті є відносною (будинок може бути пересунуто на інше місце). Нерухомість земель є абсолютною. На відміну від майна, коли відсутність одних речей може бути замінена іншими, землі є унікальними засобами виробництва².

¹ Див.: Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. — Режим доступу : [http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95- %D0 %BF](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF)

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 16–17.

Правовому режиму земель сільськогосподарського призначення присвячено главу 5 ЗК України, яка за своїм об'ємом є найбільшою порівняно з главами, які присвячені іншим категоріям земель. Так відповідно до частини 1 ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Під формулюванням «землі, призначені для цих цілей» (тобто для «виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності») слід розуміти землі сільськогосподарського призначення, що перебувають у запасі, а також ті, що підлягають сільськогосподарській рекультивації після видобування корисних копалин; цілину, болота, піски, ділянки з чагарниками та малопродуктивним лісом, пустелі, напівпустелі тощо, що підлягають сільськогосподарському освоєнню відповідно до певного акта (затвердженого землевпорядного проекту, проекту рекультивації, проекту консервації тощо)¹.

На підґрунті нормативного визначення земель сільськогосподарського призначення у науковій літературі виокремлюють дві основні правові ознаки земель сільськогосподарського призначення: 1) надання для потреб сільського господарства; 2) використання у сфері сільськогосподарського виробництва².

Існують два критерії віднесення земель до категорії земель сільськогосподарського призначення, які можна назвати природно-економічним та юридичним.

Природно-економічний критерій передбачає віднесення до земель сільськогосподарського призначення всіх земель, які за своїми якостями є придатними для використання в якості засобу аграрного виробництва. Юридичним критерієм віднесення земельних ділянок до земель сільськогосподарського призначення є:

¹ Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — [3-тє вид., змін. і доп.]. — К. : Алерта; ЦУЛ, — 2011. — С. 109.

² Єрмілова Г. М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання / Г. М. Єрмілова // Актуальні проблеми держави і права. — Одеса : Юридична література, 2005. — Вип. 25. — С. 384.

а) передача земель у власність чи їх надання у користування громадянам та юридичним особам для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури;

б) призначення земель для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури. Тобто такі землі повинні або надаватися, або бути призначеними для однієї з цілей, вказаних у кодексі. Вбачається, що первинним є все-таки призначення земель для потреб сільського господарства, оскільки якщо землі придатні до використання у сільському господарстві, то саме вони і мають надаватися для таких цілей. Крім того, в майбутньому адміністративне надання земель буде витіснено укладенням правочинів щодо земель.

У літературі висловлена точка зору, відповідно до якої період адміністративного надання земель, враховуючи перехід до ринкової економіки, за суттю, в основному завершується, а тому надалі ці землі будуть не «надаватися», а «одержуватись» за допомогою таких правочинів, як купівля-продаж, дарування, міна, успадкування, застава. До того ж ці землі не можуть ніким (в тому числі державними органами будь-якого рівня) бути суб'єктивно «призначені» як сільськогосподарські: вони об'єктивно від природи є такими. І, нарешті, терміни «надаватися» та «призначатися» за їхньою адміністративно-правовою суттю самі по собі не впливають із природних властивостей земель сільськогосподарського призначення, не є об'єктивною характеристикою цих земель, а тому вони не відображають їх головної природної сутності — бути основним засобом виробництва продукції сільського господарства¹.

Визначення земель сільськогосподарського призначення міститься також у Податковому кодексі України 2010 року. Воно практично дублює визначення, яке міститься в ЗК України. Подібне визначення було і в попередньому Земельному кодексі УРСР 1990 року.

Одним із важливих питань формування збалансованої системи законодавства є формулювання науково обґрунтованого визначення поняття земель сільськогосподарського призначення. Поняття цих земель виконує методологічну роль, оскільки служить концентро-

¹ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 11.

ваним визначенням характеристик земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правовідносин, є критерієм виокремлення частини земельної території країни як об'єкта суспільного управління та державного регулювання земельними ресурсами сільськогосподарського виробництва, а також відображає певні юридичні ознаки цих земель, які, у свою чергу, пронизують механізм правового регулювання сільськогосподарського землекористування¹.

В літературі переважає думка, що законодавчий термін «землі сільськогосподарського призначення» не висвітлює об'єктивних ознак і природних властивостей земель і тому більш доречно було б використовувати поняття «сільськогосподарські землі», як такі, що від природи придатні для ведення сільського господарства². Вони об'єктивно є такими, вони не створені працею людини, і ніхто суб'єктивно не може наділити їх такою характеристикою як, наприклад, родючість. Земля не є продуктом праці: отже, вона не може бути відтворена, замінена яким-небудь іншим засобом виробництва, збільшена в розмірах або переміщувана в просторі за бажанням людини³. Все це накладає свій відбиток на особливостях функціонування її в сільськогосподарському виробництві, визначає в практиці той або інший підхід до організації її використання як засобу виробництва, знаряддя праці, предмета праці і, зрештою, впливає на результати виробництва.

При дослідженні права сільськогосподарського використання земель України ще в середині 70-х років ХХ ст. було зроблено висновок, що до земель сільськогосподарського призначення мають бути віднесені всі землі, придатні для цієї мети. В основу такого розподілу пропонувалося покласти природні якості землі, геоботанічні властивості ґрунтів, оскільки «придатність» підкреслює економічну доцільність та природну властивість ґрунтів для використання їх у сільському господарстві, а «призначеність» є тільки свідченням того, що за тими

¹ Детальніше про ознаки земель сільськогосподарського призначення див., наприклад: Долинська М. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 9. — С. 78.

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науков. навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 11; Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти / Н. Титова // Право України. — 2002. — № 4.

³ Єрмілова Г. М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання / Г. М. Єрмілова // Актуальні проблеми держави і права. — Одеса : Юридична література, 2005. — Вип. 25. — С. 383.

чи іншими якостями ці землі адміністративним актом віднесені до фонду земель сільськогосподарського призначення і тому з природної та економічної точок зору ці землі можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарської продукції, у зв'язку з чим їм має надаватися статус земель сільськогосподарського призначення¹.

Під сільськогосподарськими землями Н. І. Титова пропонує розуміти найбільш суспільно цінну категорію земель, які за природними властивостями ґрунтів (родючістю) здатні бути основним засобом для вирощування сільськогосподарських культур за умов їх раціонального використання, а також для ведення тваринництва та інших сільськогосподарських галузей².

Натомість П. Ф. Кулинич зазначає, що поняття особливої цінності земель і їх придатності для використання у сільськогосподарських цілях є відносним та суб'єктивним. Він обґрунтовує свою позицію такими аргументами: по-перше, порівняно з чорноземними землями Лісостепу та Степу України земельні угіддя поліських та гірських районів нашої країни, на яких також ведеться сільське господарство, мають бути віднесені до несільськогосподарських земель, що навряд чи буде виправданим, оскільки на поліських територіях вирощуються сільськогосподарські культури, які не дають високих урожаїв у кліматичних зонах Лісостепу та Степу; по-друге, практично вся територія України, включаючи й землі Чорнобильської зони, вкрита продуктивними ґрунтами і може використовуватися для вирощування сільськогосподарських культур, не кажучи вже про ведення тваринництва та інших галузей сільськогосподарського виробництва; по-третє, природно-економічний критерій віднесення земель до категорії земель сільськогосподарського призначення не може бути застосований в адміністративних районах низки центральних областей України (Черкаська, Полтавська тощо), в яких практично вся територія представлена приблизно рівноцінними високородючими ґрунтами; по-четверте, обов'язковою умовою створення повноцінного життєвого середовища на території будь-якої адміністративно-територіальної одиниці держави є наявність несільськогосподарської виробничої (промислової, транспортної та інші не аграрні підприємства),

¹ Кулинич П. Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 2. — С.205.

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посіб. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С.11.

поселенської (населені пункти), соціальної (школи, лікарні, магазини, дороги тощо) та природоохоронної (заповідники, заказники) інфраструктури, що передбачає використання частини продуктивних земель для розміщення таких об'єктів, тому навіть у переважно сільськогосподарських районах нашої країни всі високопродуктивні землі не можуть використовуватися для потреб сільського господарства¹.

У кожному разі, варто погодитись з тією позицією, що законодавець повинен акцентувати увагу на природних властивостях і якості земель як елемента екосистеми, а тому використовувати термін «сільськогосподарські землі»².

Поняття земель сільськогосподарського призначення включає характеристику їх юридичної структури. Вони — багатоструктурні за своїм складом. Традиційно вважається, що в сільському господарстві землі функціонують як основний засіб виробництва і як територіальний базис. Відповідно до цих способів використання і здійснюється поділ земель сільськогосподарського призначення на види.

Згідно з частиною 2 ст. 22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя і несільськогосподарські угіддя. Це — фізична структура земель сільськогосподарського призначення. Найбільш цінними є сільськогосподарські угіддя, тобто земельні угіддя, що систематично використовуються для отримання сільськогосподарської продукції. Земельний кодекс не дає визначення сільськогосподарських угідь, а лише наводить вичерпний перелік земель, які входять до їхнього складу. До сільськогосподарських угідь належать: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги (частина 2 ст. 22 ЗК України)³. Україна за площею сільськогосподарських угідь входить до перших 12 країн світу⁴.

Офіційне визначення ріллі містилося у Наказі Державного комітету статистики від 5 серпня 2008 року «Про затвердження Методики проведення розрахунків основних показників обсягів виробництва продукції тваринництва у господарствах усіх категорій». Даний нор-

¹ Кулинич П. Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 2. — С. 206.

² Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2013. — С. 346.

³ Земельний кодекс України : науково-практ. комент. — [4-те вид., доп.]. — Х. : Одиссей, 2008. — С. 64.

⁴ Мірошниченко А. М. Земельне право України : навч. посібн. / А. М. Мірошниченко. — К. : Алерта, 2012. — С. 284.

мативний акт визначає рілля як земельні ділянки, які систематично обробляються та використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників та теплиць. До площі ріллі не належать сіножаті та пасовища, які розорано з метою їх докорінного поліпшення та які використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасу худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви¹. Рілля, або орні землі, є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення. Саме вони характеризуються наявністю ґрунтового покриву, який забезпечує їх унікальну природну властивість родючості, їх значення як основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур².

Якщо рілля через певні обставини більше року, починаючи з осені, не використовується для посіву сільськогосподарських культур і не підготовлена під пар, вона перетворюється на перелogi. Тобто вони тимчасово виведені з активного сільськогосподарського обробітку (розорювання), як правило, з метою природного відновлення ґрунтів. До перелогів не відносять розорані ділянки сінокосів і пасовищ, залишені для природною заростання травостоем. Зустрічається також визначення перелогів як одного з видів сільськогосподарських угідь, переважно орних, що втратили родючість і не були в обробітку протягом кількох років. На ділянках, зайнятих перелогами, формуються сприятливі умови для відновлення природного рослинного покриву³.

Багаторічні насадження — це земельні ділянки, на яких вирощуються плодово-ягідні дерева і кущі, які плодоносять протягом тривалого періоду, і призначені для отримання врожаю плодово-ягідної, технічної та лікарської продукції, а також для декоративного оформлення територій, боротьби з суховіями тощо. До них належать: сади, виноградники, плодові розплідники, плантації та ін. До багаторічних насаджень належать також земельні ділянки, засаджені деревами і

¹ Про затвердження Методики проведення розрахунків основних показників обсягів виробництва продукції тваринництва у господарствах усіх категорій [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету статистики України від 5 серпня 2008 р. № 270. — Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0270202-08> (втратив чинність)

² Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 346.

³ Канаш О. П. До проблеми ґрунтових обстежень / О. П. Канаш // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 3. — С. 55.

чагарниками з метою боротьби з суховіями, снігозатримання тощо. Їх основне призначення — збереження корисних властивостей землі, сіножатей і створення сприятливих умов для ведення сільського господарства на землях, які охороняються¹.

У Додатку 4 (Перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь) до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, визначено, що багаторічні насадження включають ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладонна, наперстянка, шавлія лікарський та інші).²

Необхідно наголосити на тому, що це не окрема група дерев, кущів чи рослин, а земельні угіддя та/або окрема земельна ділянка з розміщеними на ній деревами, кущами та іншими рослинами як один цілий об'єкт. Тобто цільовим призначенням таких ділянок є садівництво. Призначення садових ділянок може бути основним та додатковим. До основного належить закладення багаторічних плодкових насаджень та вирощування сільськогосподарських культур. Додатковим цільовим призначенням є зведення необхідних будинків та господарських споруд³.

Сіножатями називають земельні ділянки, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, які систематично використовують для сінокосіння. Пасовища — природні і штучні сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність з метою випасання худоби. Відповідно до класифікації видів земельних угідь, і до сіножатей, і до пасовищ необхідно відносити ділянки, які рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки⁴.

¹ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 386–387.

² Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>

³ Санніков Д. Поняття цільового призначення земельних ділянок для садівництва громадян / Д. Санніков // Право України. — 2009. — № 7. — С. 162.

⁴ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>

Слід підкреслити, що в законодавстві немає чітких критеріїв віднесення сільськогосподарських угідь до тих чи інших видів. Класифікація видів земельних угідь, що наведена в Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року, є недосконалою і не дозволяє в повній мірі розмежувати різні види угідь. Крім того, відсутні внутрівидові пріоритети у межах категорії земель, що сприяє зловживанням при внутрігосподарському будівництві¹. В літературі висловлена пропозиція встановити внутрішньовидовий пріоритет в межах земель сільськогосподарського призначення на користь земель, що використовуються для рослинництва².

Впродовж останніх двадцяти років відбулися певні зміни у структурі земельного фонду.

Фізична структура земель сільськогосподарського призначення включає також несільськогосподарські угіддя. До несільськогосподарських угідь належать землі під господарськими шляхами і прогонами, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації³. Несільськогосподарські угіддя використовуються в якості просторового базису для розміщення об'єктів, технологічно тісно пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва⁴. У ст. 22 ЗК України визначено невичерпний перелік об'єктів, які можуть бути розташовані на несільськогосподарських угіддях, із застереженням через слово «тощо» можливості розташування на таких землях інших об'єктів, не перелічених у ст. 22 ЗК України.

Юридична структура земель сільськогосподарського призначення дозволяє з'ясувати, хто і для чого використовує земельні ділянки цієї категорії земель. Критерієм юридичної структури цих земель є цілю-

¹ Хапіцька З. С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами / З. С. Хапіцька // Землевпорядний вісник. — 1998. — № 3. — С. 12.

² Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення / Н. Ільницька // Вісник Львівського університету. Серія юридична. — 2000. — Вип. 35. — С. 355.

³ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 387.

⁴ Земельний кодекс України : науково-практ. комент. — [4-те вид., доп.]. — Х. : Одіссей, 2008. — С. 66.

ве призначення земельних ділянок, яке встановлюється органами влади і визначає межі дозволеного використання кожної земельної ділянки для потреб виробництва сільськогосподарської продукції, крім ділянок, що перебувають у запасі. Згідно з п. 3 ст. 22 ЗК України, вищезазначені землі можуть надаватися у власність та користування: а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства; б) сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства; ґ) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Отже, юридична структура земель сільськогосподарського призначення відображає, головним чином, публічний економічний інтерес суспільства і приватний економічний інтерес власників і користувачів земельних ділянок у їх використанні для отримання кінцевого продукту сільськогосподарського землекористування — продовольства для населення та сировини для промислового виробництва. На відміну від юридичної, фізична структура земель сільськогосподарського призначення відображає як економічні, так і екологічні інтереси суспільства. З одного боку, сільськогосподарські товаровиробники зацікавлені в переведенні їх земельних ділянок у найбільш продуктивні та економічно вигідні сільськогосподарські угіддя — рілля та багаторічні насадження, що відображає їх приватні економічні інтереси, а з іншого — суспільство зацікавлене у підтриманні оптимального стану сільськогосподарських ландшафтів, який, у свою чергу, забезпечується оптимальним співвідношенням дестабілізуючих (рілля) та стабілізуючих сільськогосподарських угідь (сінокоси і пасовища), що відображає публічні, суспільні екологічні інтереси¹.

¹ Кулинич П. Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 2. — С.208.

Таким чином, землі сільськогосподарського призначення є не тільки цінним багатством нашої країни, а й є особливим об'єктом правового регулювання і тому потребують встановлення особливого правового режиму їх використання.

Законом дозволяється передача в емфітевзис земель як приватної, так і комунальної або державної власності¹.

Якщо об'єктом емфітевзису є землі сільськогосподарського призначення, то об'єктом суперфіцію є зовсім інша категорія земель, призначенням яких є забудова.

Слід зазначити, що питання надання земельних ділянок під забудову неодноразово були предметом наукових досліджень².

Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо)³, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво житлових будинків, господарських будівель, промислових та інших споруд. Надана в користування з метою забудови земельна ділянка повинна відповідати певному цільовому призначенню, яке встановлюється шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії на підставі рішень органів державної влади і місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Таким чином, якими б не були землі — промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо, вони є землями несільськогосподарського призначення.

В літературі зазначається, що за змістом поняття земель спеціального несільськогосподарського призначення може розглядатися

¹ Цивільний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. Є. О. Харитонова. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — Х. : Одиссей, 2006. — С. 354.

² Див., наприклад: Ершов О. О предоставлении застройщикам земельных участков под строительство / О. О. Ершов // Право и экономика. — 2007. — № 4. — С. 90–93; Шарапов В. Предоставление земельных участков под жилое строительство / В. Шарапов // Право и экономика. — 2007. — № 3. — С. 85–86; Дикусар В. М. Предоставление земельных участков под строительство / В. М. Дикусар // Российская юстиция. — 2006. — № 5. — С. 15–16; Бакай О. А. Щодо питання про поняття земель, які використовуються під забудову / О. А. Бакай // Підприємництво, господарство, право. — 2002. — № 2. — С. 105–106; Іванова Є. О. Правові підстави використання земель житлової та громадської забудови у містах / Є. О. Іванова // Земельное право Украины. — 2006. — № 4. — С. 18–27.

³ Див., наприклад: Долинська М. Надання земельних ділянок під будівництво об'єктів нерухомого майна / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2008. — № 1–2. — С. 84–87.

в широкому і вузькому розумінні. У широкому розумінні до земель спеціального несільськогосподарського використання включаються всі категорії земель, крім земель сільськогосподарського призначення. У вузькому розумінні до земель спеціального несільськогосподарського використання належать землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення¹.

В. І. Андрейцев пропонує правові режими земель несільськогосподарського призначення диференціювати на такі групи: правовий режим земель несільськогосподарського призначення як просторової основи розселення та розвитку галузей господарювання; правовий режим земель несільськогосподарського призначення як об'єктів особливої охорони; правовий режим земель несільськогосподарського призначення як лісогосподарських і водогосподарських ландшафтів². Вже у складі категорії земель несільськогосподарського призначення як просторової основи розселення та розвитку галузей господарювання можна виокремити землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення³.

Не усі землі несільськогосподарського призначення можуть бути об'єктом суперфіцію, оскільки в даному випадку має значення основна мета — забудова цієї земельної ділянки. Таким чином, можна викреслити землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення, якщо йдеться про житлову забудову, оскільки вони мають певний правовий режим і, як правило, розташовані за межами населених пунктів. Слід зазначити, що землі населених пунктів за ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року визнавалися самостійною категорією земель. Відведення земельних ділянок для об'єктів несільськогосподарського призначення на землях населених пунктів не змінювало правового положення цих ділянок, вони залишалися у складі земель населених пунктів. За певних умов для земель цієї категорії характерним є їх місце розташування за межами населених пунктів⁴.

¹ Марченко С. І. Правовий режим земель спеціального несільськогосподарського використання / С. І. Марченко, В. В. Носік, Т. О. Коваленко // *Земельне право України* / за ред. В. В. Носіка. — К., 2008. — С. 413.

² Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — [2-ге вид., виправл.]. — К. : Знання, 2007. — С. 356.

³ Там само. — С. 357.

⁴ Шульга М. В. Правовий режим земель населених пунктів // *Земельне право : підручн.* / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К. : Ін Юре, 2001. — С. 332–333.

У ЗК України у складі земель України не передбачена самостійна категорія земель — землі населених пунктів і відповідно до складу земель у межах населених пунктів можуть входити землі різного цільового призначення, тобто землі різних категорій¹. Об'єктом суперфіцію є землі житлової і громадської забудови (житлова і громадська забудова) або ж землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення — для забудови об'єктами іншого, нежитлового призначення. У цих двох видів земель різний правовий режим, оскільки на землях промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення розміщуються різного роду спеціальні об'єкти. Крім того, значна кількість цих земель перебуває у державній власності, а управління ними, організація раціонального використання цих земель належать до компетенції відповідних міністерств, інших органів управління, ці землі мають спеціальний режим використання й охорони, визначений галузевим законодавством з огляду на відповідну сферу господарства.

Слід погодитися з думкою, що при укладенні договору суперфіцію насамперед слід виходити з цільового призначення земельної ділянки, оскільки вирішення у майбутньому питання про зміну цільового призначення земельної ділянки належить до компетенції не власника ділянки (він може лише ініціювати таку зміну), а відповідних органів, які приймають рішення з цього питання. Цільове призначення ділянки має дозволяти і передбачати здійснення забудови. Крім того, вибираючи земельну ділянку для передачі суперфіціарію під забудову, необхідно враховувати існуючі обмеження та обтяження прав на земельну ділянку (глава 18 ЗК України); вид і обсяги будівництва. Земельна ділянка передається з певною метою — для забудови. Договір про встановлення суперфіцію мав би містити характеристики й функціональне призначення майбутньої споруди. Закон не передбачає окремої санкції для суперфіціарія, якщо він збудує інший об'єкт, а не зазначений у договорі. Особливо деталізація характеристик і функціонального призначення об'єкта важлива, якщо власник земельної ділянки зацікавлений у викупі спорудженого об'єкта після припинення дії договору про встановлення суперфіцію. У такому договорі в інтересах власника земельної ділянки доцільно закріплювати зобов'язання суперфіціарія узгодити з власником

¹ Барабаш Н. Теоретичні аспекти поділу ознак категорії земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення / Н. Барабаш // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 21.

проектну документацію до її затвердження відповідними органами влади¹.

Крім того, при забудові має бути дотримана низка вимог стосовно будівництва. Йдеться про визначення об'єкта забудови та порядок забудови.

Щодо об'єкта забудови земельної ділянки, то він викладається по-різному. Так, пункт «д» частини 1 ст. 90 ЗК України надає власникам земельних ділянок право на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд. Тоді як норми частини 1 ст. 375 ЦК України розширюють коло об'єктів забудови і закріплюють наявність права на зведення будівлі та споруди, створення закритих водойм, право здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

При цьому слід мати на увазі, що при забудові власної ділянки (праві забудови) і забудові чужої ділянки (суперфіції) виникають різні види відносин. При забудові відносини між власником земельної ділянки і відповідними органами виникають безпосередньо стосовно одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державно-архітектурно-будівельного контролю, декларації про початок виконання будівельних робіт тощо. При суперфіції відносини виникають між власником земельної ділянки і суперфіціарієм і мають договірний характер. Відносини, що виникають між ним і органами державної влади стосовно дотримання будівельних норм і правил, до самого суперфіцію стосунку не мають. Однак зазначені вимоги мають бути дотримані, оскільки їх ігнорування тягне негативні наслідки при прийнятті будови в експлуатацію та її юридичному оформленні.

За чинним законодавством України до об'єктів будівництва віднесені: будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Для з'ясування їх функціонального призначення необхідно звернутися до спеціального законодавства та відомчих нормативно-правових актів.

Так, норми ст. 380 ЦК України зазначають, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотримання вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного проживання. Житловий будинок може складатися власне із самого будинку або з житлового будинку та до-

¹ Ільків Н. В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки [Електронний ресурс] / Н. В. Ільків. — Режим доступу : <http://vuzlib.com/content/view/2685/44/>

поміжних приміщень (наприклад, гараж, погріб, сарай, відокремлений санвузол тощо). Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 року № 76, допоміжні приміщення житлового будинку — це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку¹. Отже, в останньому випадку житловий будинок, як це встановлює ст. 186 ЦК України, є головною річчю, а підсобні приміщення — невід’ємна його частина (приналежність).

Щодо поняття будівель та споруд, то «Державний класифікатор будівель і споруд ДК 018—2000», затверджений Наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 року № 507, визначає, що будівлі — це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів, а споруди — це будівельні системи, пов’язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт².

У літературі зазначається, що будівлі і споруди характеризуються своєю нерухомістю, фундаментальною прив’язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий строк експлуатації³. Зазначена «нерухомість» є досить умовною, але й у цьому випадку йдеться про те, «що міцно пов’язане з землею»⁴, тобто «з землею взагалі, а не з конкретною ділянкою»⁵. Бу-

¹ Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>

² Державний класифікатор будівель та споруд ДК — 018—2000, затверджений і введений в дію Наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. N 507 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.politavdabk.gov.ua/zakonodavstvo-v-ekspluatatsiyu/24-derzhavniy-klasifikator.html>

³ Гражданское право России : курс лекц. / отв. ред. О. Н. Садиков. — М. : БЕК, 1997. — Ч. 2. — С. 219.

⁴ Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыроедов // Государство и право. — 1998. — № 8. — С. 91.

⁵ Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. — М. : Статут, 1999. — С. 185.

дівлі кваліфікують на дві групи: жилі і нежилі «з двома різними правовими режимами використання»¹. Можна виділити два види будівель: жилі та нежилі. Причому для нежилых будівель та інших капітальних споруд законодавством України встановлений загальний правовий режим. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» введено категорію «тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності». Це одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

Усі об'єкти будівництва поділяються на I, II, III, IV і V категорії складності.

З прийняттям 17 лютого 2011 року Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» було встановлено правові та організаційні основи містобудівної діяльності, з метою забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Зазначений Закон істотно спростив процес заборони земельної ділянки.

Протягом останніх років також вдосконалюється процедура відведення земельної ділянки, з метою чого прийнято низку нормативних актів. Зокрема, це Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» від 2 жовтня 2012 року². Він набув чинності 6 грудня 2012 року.

2 липня 2013 року було прийнято ще два закони: Закон України № 365-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» та Закон України № 366-VII «Про внесення змін

¹ Гражданское право : учебн. / под ред. А. П. Сергеева, Н. Д. Егорова. — М. : Проспект, 1997. — Ч. 2. — С. 185.

² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення : Закон України від 2 жовтня 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2013. — № 40. — Ст. 535.

до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок».

Відповідно до першого з них вносилися зміни до ст. 186—1 ЗК України, внаслідок чого проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської міської державної адміністрацій у сфері містобудування та архітектури. Крім цього, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає також погодженню з органом виконавчої влади у сфері охорони навколишнього природного середовища, з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини; у сфері охорони культурної спадщини, у сфері лісового господарства, у сфері розвитку водного господарства, в залежності від того, де розташована така земельна ділянка.

Зазначені органи зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Їм забороняється вимагати: 1) додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій»; 2) надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями; 3) проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Другим законом вносилися аналогічні зміни і доповнення до ст. 118 ЗК України, лише строки повідомлення про погодження встановлено в один місяць.

Крім того, Держземагентство видало наказ, відповідно до якого спрощена процедура прийняття рішення про відвід земельних ділянок. Річ у тім, що з 2013 року Державне агентство земельних ресурсів України отримало повноваження з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб. Затверджена раніше процедура прийняття рішення про відвід земельної

ділянки передбачала подвійний аналіз поданої громадянами документації — на центральному та обласному рівнях Держземагентства. Новим наказом від 27 березня 2014 року скасовано розгляд документації на центральному рівні, що спростить відповідну процедуру¹.

Як слушно зазначається у науковій літературі, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не є документом, що посвідчує право власності чи право користування (оренди) земельними ділянками. Він не дає права на виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державно-архітектурно-будівельного контролю². У попередній редакції ст. 376 ЦК України йшлося про «належний дозвіл». Зараз дане поняття законодавцем розширено і для зведення об'єкта нерухомості забудовнику необхідна наявність принаймні одного із трьох документів: а) будівельного паспорта — щодо будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки (ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р.; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 5 липня 2011 р. № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки»); б) декларації про початок виконання будівельних робіт — щодо об'єктів будівництва, що належать до I–III категорії складності (п. 2 Постанови КМУ «Про порядок виконання будівельних робіт» від 13 квітня 2011 р. № 466); в) дозволу на виконання будівельних робіт — щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорії складності (п. 2 Постанови КМУ «Про порядок виконання будівельних робіт» від 13 квітня 2011 р. № 466).

Відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження; 2) технічні умови; 3) завдання на проектування. Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів — районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у

¹ Упрощена процедура прийняття рішення о землеотводе. — Режим доступу : http://www.landlaw.org.ua/landlaw_news/news07042014

² Шульга М. До питання про самочинне будівництво / М. Шульга // Юридичний радник. — 2005. — № 3 (5). — С. 41.

власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Дослідження об'єктів прав на чужі земельні ділянки дозволяє зробити висновки про те, що може йтися про такий об'єкт, як «чужа земельна ділянка», лише у загальному значенні, оскільки мета користування, яка є різною у сервітутів, емфітевзису та суперфіцію, визначає специфіку видів таких земельних ділянок і вимог, що встановлені для такого користування.

Що стосується об'єктів сервітутів, то тут слід зазначити, що категорії земель взагалі та цільове призначення конкретної земельної ділянки зокрема обумовлюють як види сервітуту, які можуть встановлюватися і реалізація яких не завдасть шкоди власникам (користувачам) земельних ділянок, віднесених до таких категорій, так і особливості здійснення сервітутів, які можуть бути встановлені. Це стосується, зокрема, сервітутів на землях водного фонду в зонах санітарної охорони водних об'єктів, на землях житлової та громадської забудови при прокладенні ліній електропередачі, при прокладенні магістральних трубопроводів, повітряних ліній ЛЕП тощо.

Об'єктом суперфіцію є категорія земель, призначенням яких є забудова. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво житлових будинків, господарських будівель, промислових та інших споруд.

Об'єктом емфітевзису можуть бути земельні ділянки, які використовуються або ж призначені для сільськогосподарських потреб і які відповідають вимогам щодо використання і охорони земель сільськогосподарського призначення.

3.2. СУБ'ЄКТИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

При дослідженні суб'єктів права ми стикаємось з необхідністю розмежування понять «суб'єкт права», «суб'єкт прав» та «суб'єкт правовідносин».

У науковій літературі з теорії права зазначається, що суб'єкт права — це особа чи організація, за якими держава визнає здатність бути носіями суб'єктивних прав і юридичних обов'язків. При цьому тер-

мін «суб'єкт права» використовується також як синонім для позначення категорій «суб'єкт» чи «учасник правовідносин»¹.

Співвідношення понять «суб'єкт об'єктивного права», «суб'єкт суб'єктивного права» (володілець права), «суб'єкт правовідносин» у вітчизняній науковій літературі характеризують наступним чином.

Первісним (базовим) поняттям тут є «суб'єкт об'єктивного права». Це — особа, яка може мати суб'єктивні права, а відтак бути учасником конкретних правовідносин².

«Суб'єкт суб'єктивного права» — це особа, яка має конкретне право, тобто така, за якою нормою об'єктивного права визнається можливість певної поведінки. При цьому визначальною є саме можливість власної поведінки уповноваженої особи, іноді навіть безвідносно до поведінки інших осіб.

«Суб'єкт правовідносин» — це володілець конкретного права, який знаходиться у правовому зв'язку з іншим учасником (учасниками) суспільних відносин, на яких нормами законодавства покладаються обов'язки, що відповідають праву уповноваженої особи.

На відміну від суб'єкта (об'єктивного) права, суб'єкт правовідносин — це фактичний (або такий, що моделюється) учасник правових зв'язків. У конкретному випадку суб'єкт права може і не бути учасником правовідносин, але учасник правовідносин обов'язково є суб'єктом права³.

Суб'єкт об'єктивного права має потенційну здатність вступати у правовідносини, для чого він наділяється об'єктивним правом відповідною здатністю, котру зазвичай іменують «правоздатністю».

З точки зору теорії права більш точним є найменування «юридична правоздатність» чим підкреслюється відмінність останньої як юридичної категорії, від «правоздатності» у широкому значенні, як категорії «природного права». Юридичну правоздатність визначають як закріплену в юридичних нормах і забезпечувану державою можливість суб'єкта мати юридичні права і нести юридичні обов'язки⁴.

¹ Теорія держави і права : академ. курс : підруч. / за ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 438.

² Харитонов О. І. Адміністративно-правові відносини (проблеми теорії) : моногр. / О. І. Харитонов. — Одеса : Юридична література, 2004. — С. 82.

³ Харитонов О. І. Адміністративно-правові відносини: концептуальні засади та правова природа : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07 / О. І. Харитонов. — Одеса, 2004. — С. 100.

⁴ Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посібн. / П. М. Рабінович. — [10-те вид., доп.]. — Л. : Край, 2008. — С. 99.

Правоздатність мають всі громадяни без винятку, вона виникає в момент народження і припиняється смертю. Вона — не природна, а суспільно-правова властивість суб'єктів, що виникає з міжнародно-правових пактів про права людини, засад гуманізму, свободи, справедливості. Головним у правоздатності є не наявність конкретного права, оскільки сама по собі вона не створює суб'єктивних прав¹, а можливість мати такі права. Крім того, вона є встановленою нормою об'єктивного права можливістю для особи бути суб'єктом правовідносин².

Порівняно з суб'єктивним правом, правоздатність є невід'ємною від особистості, не залежить від статі, віку, національності, фаху, майнового стану тощо. Її не можна передати комусь іншому. Вона є абстрактною, а не конкретною, як суб'єктивне право. Правоздатність тому не можна розглядати як сумарне вираження прав та обов'язків, носієм яких може бути дана конкретна особа. Скоріше, вона є «потенціалом» особи, котрий дозволяє за певних умов набути ті чи інші суб'єктивні права³.

Правоздатність є категорією загальною стосовно усіх суб'єктів права. Загальність правоздатності означає, що держава від самого початку створення правових норм, які визначають основи публічного правопорядку, наділяє громадян загальною властивістю — юридично закріпленою і підтвердженою здатністю бути носіями відповідних юридичних (суб'єктивних) прав та обов'язків.

Дієздатність (юридична дієздатність) — це закріплена в юридичних нормах і забезпечувана державою можливість суб'єкта здійснювати свої юридичні права й обов'язки особистими діями⁴. Вона не може бути загальною, оскільки обсяг її залежить від того, про суб'єкта якої галузі права йдеться, а також від віку та психічного стану особи. Тому має йтися про галузеву дієздатність, у тому числі про земельно-правову.

¹ Вишне夫斯基 А. Ф. Общая теория государства и права : учебн. пособ. / А. Ф. Вишне夫斯基, Н. А. Горбатьук, В. А. Кучинский ; под общ. ред. проф. В. А. Кучинского. — Мн. : Амалфея, 2002. — С. 443.

² Харитонов О. І. Адміністративно-правові відносини (проблеми теорії) : моногр. / О. І. Харитонов. — Одеса : Юридична література, 2004. — С. 76.

³ Харитонов О. І. Адміністративно-правові відносини: концептуальні засади та правова природа : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07 / О. І. Харитонов. — Одеса, 2004. — С. 93.

⁴ Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посібн. / П. М. Рабінович. — [5-те вид., зі змінами]. — К. : Атіка, 2001. — С. 99.

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством відповідними правами і обов'язками, які дають їм можливість реалізовувати свої інтереси¹.

Щодо суб'єктів прав на землю, у літературі з земельного права набула поширення теорія природного земельного права². Відповідно до цієї теорії наявність природного земельного права суб'єкта зумовлена тим, що життя кожного невіддільне від землі. Створена без участі людини земля як об'єкт природи належить всьому людству, нинішньому і майбутнім поколінням³. Кожна людина володіє природним правом використання землі в місці свого проживання і господарської діяльності. Без реалізації цього права життя кожної людини неможливе.

У науковій літературі зазначається, що земельні права виникають з народженням людини і реалізуються громадянином на свій розсуд. Умовно виділяються абсолютні природні земельні права (землі загального користування населених пунктів, землі, що використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових і комунально-побутових потреб) і відносні земельні права (надання земель для ведення селянського (фермерського) господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачного і гаражного будівництва тощо)⁴. Не заперечуючи загалом такого поділу, запропонованого М. В. Шульгою, більш виправданим вважаємо у даному випадку вести мову не про абсолютні та відносні земельні права, якими є, на нашу думку, право власності на землю та інші, похідні від нього права, а про публічні (громадські) та приватні земельні права. Відмінність між абсолютними і відносними земельними правами полягає в тому, що при відносних земельних правах вони стають невід'ємними з моменту проведення дій по використанню землі за цільовим призначенням, адже відносні земельні права в принципі будуються за аналогією з цивільною правоздатністю і суб'єктивним цивільним правом, де цивільна (земельна) правоздатність — це абстрактна можливість бути суб'єктом цивільного (земельного) права, бути здатним володіти суб'єктивним правом, а щоб мати конкретне суб'єктивне

¹ Земельне право України : підручн. / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 35.

² Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — 369 с.

³ Клюй В. Право на землю: омана чи реальність / В. Клюй, В. Ярмоленко // Земельне право України: теорія й практика. — 2008. — № 9. — С. 13.

⁴ Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — 369 с.

цивільне право, треба володіти цивільною (земельною) правоздатністю і її реалізувати¹.

Вбачається, що така позиція є досить дискусійною, оскільки порівняння абсолютних прав з правоздатністю, а відносних прав з дієздатністю тягне висновок про те, що надання земель для ведення фермерського господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачного і гаражного будівництва тощо виникають на підставі прав на землі загального користування населених пунктів, землі, що використовуються як шляхи сполучення тощо. Це два різні види прав, які існують паралельно, і можна володіти правом власності на земельну ділянку і мати право користування землями загального призначення, які належать всім.

Тому можна і потрібно вести мову про земельну правоздатність і земельну дієздатність, не пов'язуючи її з видами земель. Так само, як і цивільна правоздатність, земельна правоздатність виникає з народженням і закінчується смертю людини.

Крім цього, вбачається необхідним уточнення застосовуваної термінології, оскільки категорії «земельні права» і «права на землю» не є тотожними. У літературі із земельного права право на землю пропонується розуміти як передбачене земельним законодавством суб'єктивне право, що включає сукупність земельних повноважень суб'єкта щодо земель в межах території України чи щодо визначеної земельної ділянки.

Таким чином, об'єктами прав на землю можуть бути землі України (коли йдеться про право власності на землю Українського народу) або ж конкретна земельна ділянка. Що стосується земельних прав, то під ними необхідно розуміти передбачені нормами земельного права окремі повноваження суб'єктів земельних правовідносин, через які реалізується суб'єктивне право на землю. При цьому об'єктом земельних прав може бути як конкретна земельна ділянка, так і її частина. Виходячи з цього, термін «земельні права» є вузьким від терміна «права на землю» та може охоплюватися останнім².

Існуюча система прав на землю громадян України включає право власності на землю, право оренди земельної ділянки та обмежені речові права на земельні ділянки (земельний сервітут, суперфіцій та

¹ Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — С. 54.

² Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. О. Дремлюга. — К., 2010. — С. 11.

емфітевзис). В залежності від виду прав на землю у суб'єкта є сукупність земельних прав, що визначають його статус. Особливе становище громадян України серед інших суб'єктів земельних правовідносин зумовлене основним призначенням соціальної правової держави і сучасними потребами реформування земельних правовідносин шляхом перерозподілу земель державної та комунальної власності. Такий специфічний земельно-правовий статус громадян України, який передбачає найширший обсяг правосуб'єктності, знаходить прояв у законодавчому визнанні диференційованих за змістом суб'єктивних прав на землю громадян України, законодавчому закріпленні найширшого кола підстав набуття прав на землю.

Земельна правосуб'єктність складається з правоздатності і дієздатності.

Земельна дієздатність може бути визначена як здатність особи своїми діями набувати земельні права і створювати земельні обов'язки. Виникнення земельної дієздатності залежить від віку людини, стану її здоров'я¹, наявності певного статусу тощо. Наприклад, іноземці та особи без громадянства обмежені у земельній дієздатності, а саме, можливості набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення.

З метою встановлення можливості визначення узагальнених видів суб'єктів прав на чужі земельні ділянки слід проаналізувати суб'єктів різних видів таких прав.

Так, сторонами відносин емфітевзису є, з однієї сторони, власник земельної ділянки та, з іншої, особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на умовах емфітевзису (емфітевта, землекористувач). Особою, яка наділена повноваженням щодо встановлення емфітевзису на належну їй земельну ділянку, є будь-яка фізична чи юридична особа — власник земельної ділянки, придатної для сільськогосподарського використання. Таким чином, суб'єктом, який встановлює емфітевзис, може бути лише власник (ст. 407 ЦК України).

Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди. На стороні емфітевти може виступати будь-яка фізична або юридична особа. Особливо необхідно застерегти неможливість об'єднання в одній особі власника земельної ділянки та землекорис-

¹ Яніцький В. Земельна правоздатність громадян / В. Яніцький // Підприємництво, господарство і право. — 2006. — № 11 (131). — С. 48.

тувача (емфітевти) у разі встановлення емфітевзису щодо земельної ділянки державної або комунальної форми власності.

Відповідно до частини 1 ст. 374 ЦК України суб'єктами права власності на земельну ділянку можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.

Згідно зі ст. 80 ЗК України суб'єктами права власності на землю, зокрема, можуть бути: а) громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності; в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності.

На думку В. В. Носіка, від імені Українського народу права власника на землю здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Конституцією України. Конституція України лише уповноважує (делегує) органи державної влади та місцевого самоврядування здійснювати права власника на землю від імені Українського народу. Виходячи з цього вказані органи не можуть визнаватися рівноправними власниками землі у взаємовідносинах з іншими суб'єктами права власності на землю. Вони є лише уповноваженими суб'єктами, уповноваженими здійснювати права власника на землю від імені Українського народу і виключно у його інтересах¹.

У науковій літературі піднімалося питання існування ускладненої двохсуб'єктної моделі права власності на об'єкти, що мають належати виключно або переважно публічному суб'єкту, який репрезентуватиме державу Україна, в результаті чого частина об'єктів формально закріплена на праві власності за таким суб'єктом, як Український народ, а інша — за державою Україна².

Єдиним суб'єктом здійснення від імені Українського народу всіх його правомочностей власника землі в межах території держави виступає Верховна Рада України як представницький орган державної влади. Інші органи державної влади у межах своїх повноважень мають забезпечувати реалізацію Верховною Радою України норм Конститу-

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 122.

² Первوماйський О. О. Право власності Українського народу: окремі проблеми тлумачення та здійснення / О. О. Первوماйський // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвеевські цивілістичні читання) : матері. Міжнар. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 321.

ції та законів у сфері здійснення прав власника на землю від імені Українського народу. У виключних випадках, передбачених законом, забезпечення реалізації окремих прав власника Українського народу на землю від його імені може здійснювати Кабінет Міністрів України як вищий орган виконавчої влади. Інші органи центральної виконавчої влади зобов'язані забезпечувати реалізацію Кабінетом Міністрів України передбачених у законі правомочностей власника землі від імені народу. При цьому за Верховною Радою України має залишатися право контролю за прийнятими рішеннями органів виконавчої влади з питань здійснення прав власника на землю від імені народу аж до їх перегляду і скасування та прийняття своїх актів застосування Конституції і законів України. Особливе місце серед суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені Українського народу займають органи судової влади, повноваження яких у цій сфері визначаються Конституцією України.

Відповідно до Конституції України Президент як глава держави не наділений повноваженнями здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, незважаючи на те, що обирається народом. Виходячи з цього проведене на підставі указів Президента України реформування відносин власності на землі сільськогосподарського призначення шляхом паювання цих земель з наступним витребуванням в натурі (на місцевості) земельних ділянок у власність осіб, що мають сертифікати на право на земельну частку (пай), не узгоджується з Конституцією України. За своїм правовим становищем Президент України має право видавати укази з питань забезпечення реалізації законів, у яких визначається право власності на землю Українського народу.

Згідно зі ст. 142 Конституції України, матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є майно, що перебуває у власності територіальних громад. Зазначене майно, яке належить до комунальної власності, відповідно до ст. 143 Конституції, є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Територіальна громада має у власності певні об'єкти, що, як правило, закріплюються за комунальними юридичними особами публічного права¹. Відповідно до ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають всі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної влас-

¹ Цивільне право України : підручн. : у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — С. 424.

ності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Здійснення прав власника на землю «від імені Українського народу» є особливою самостійною формою реалізації норм Конституції України та законів щодо володіння, користування і розпорядження землею як об'єктом права власності нашого народу¹.

Закон забороняє набувати землі сільськогосподарського призначення у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам (частина 5 ст. 22 ЗК України). Однак у випадку спадкування земельної ділянки, іноземна особа або особа без громадянства може стати власником земельної ділянки саме сільськогосподарського призначення. У такому випадку зазначена особа повинна здійснити її відчуження протягом року з моменту переходу такого права (частина 4 ст. 22, п. «в» частини 3 ст. 81, ст. 140, частина 1 ст. 145 ЗК України). У разі, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, вона підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Як вже зазначалося, відповідно до частини 3 ст. 22 ЗК України, землі сільськогосподарського призначення передаються суб'єктам користування з різним цільовим використанням. В залежності від виду використання для суб'єктів можуть встановлюватися певні обмеження або заборони на укладання певного виду договору щодо використання таких земель.

Землі інших категорій також можуть використовуватися для сільськогосподарських потреб у випадку, встановленому законом, наприклад, у випадку задоволення таких потреб несільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями на землях «іншого» (за змістом — несільськогосподарського) призначення під час ведення підсобного господарства (ст. 37 ЗК України) або у випадку задоволення господарських потреб працівників природних заповідників у сінокосах, випасах, городах, відповідно до встановлених нормативів, на спеціально виділених земельних ділянках, що повинні бути передбачені проектами організації території природних заповідників та охорони їх природних комплексів (частина 3 ст. 16 ЗУ «Про природно-заповідний фонд» від 16 червня 1992 року)².

¹ Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : автореф. дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — С. 24–25.

² Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 34. — Ст. 502.

Якщо йдеться про передачу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб стосовно земель сільськогосподарського призначення, то до землекористувача у науковій літературі висувається особлива вимога — землекористувачем (особою, на користь якої буде встановлене таке право) може бути не будь-яка особа, а лише здатна забезпечити цільове використання такої земельної ділянки¹. Тому пропонується законодавчо обмежити коло можливих набувачів права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та надати перевагу фізичним особам, які мають сільськогосподарську освіту чи досвід роботи в сільському господарстві, чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, або ж юридичним особам, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва (за аналогією з вимогами ст. 130 ЗК України, що пред'являються до покупців земель сільськогосподарського призначення)². На нашу думку, ця пропозиція не позбавлена сенсу.

Отже, поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення зумовлюють спеціальний суб'єктний склад цього виду землекористування. Суб'єктами права сільськогосподарського землекористування є лише ті особи, які мають спеціальну, тобто земельну правоздатність; вона виникає на підставі земельного законодавства. Для земель сільськогосподарського призначення саме земельна, а не цивільна, правоздатність особливо наочна. Так, якщо відведенням земельної ділянки під будівництво (землі житлової і громадської забудови) по суті обмежуються подальші земельні відносини, то для сільськогосподарських суб'єктів це є лише правовстановлюючим фактом для подальшого їх функціонування у процесі використання цих земель. Останнє особливо повно проявляється у системі земельних прав власників земельних ділянок, а також орендарів.

Таким чином, йдеться про існування загальної і спеціальної правоздатності. Загальна земельна правоздатність притаманна всім громадянам та юридичним особам. Але це лише можливість бути суб'єктами конкретного права землекористування. Його ж реалізація

¹ Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 224.

² Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28). — С. 30; Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 224, 225.

певною особою можлива лише внаслідок здійснення конкретних правових умов. У такий спосіб виникає суб'єктивне право сільськогосподарського землекористування. Коло спеціальних суб'єктів, які мають земельну правоздатність стосовно земель сільськогосподарського призначення, відносно обмежено. Такими є лише ті особи, як фізичні, так і юридичні, які у встановленому порядку одержали конкретну земельну ділянку на праві власності або на праві користування (оренди). У зв'язку з цим вони набувають спеціального земельно-правового статусу, тобто стають носіями певних земельних прав та обов'язків¹.

Крім цього, в зв'язку з тим, що ЗК України ввів як об'єкт спеціального посиленого правового режиму категорію «особливо цінні землі», для власників земель та землекористувачів введено спеціальні правила охорони таких земель, зокрема, стосовно зняття та перенесення ґрунтового покриву. Стаття 150 ЗК України містить розгорнутий перелік цих земель, у якому переважно йдеться про чорноземи різних видів, а ст. 168 ЗК України вперше визнала ґрунти окремим і особливим об'єктом правової охорони. Земельне законодавство передбачає спеціальні правила, нормативи і порядок стандартизації і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Зокрема, ґрунти підлягають бонітуванню, тобто порівняльній характеристиці їхньої якості за основними природними властивостями. Зазначене тягне за собою особливі вимоги до суб'єктів використання земель сільськогосподарського призначення, зокрема, емфітевти.

Потенційно земельну правособ'єктність стосовно земель сільськогосподарського призначення мають всі громадяни України. Проте для її реалізації необхідно мати цілий ряд правових умов. У літературі з земельного права виокремлюють два структурні рівні цих умов: передбачені загальними засадами земельного законодавства України, зокрема, Конституцією і Земельним кодексом України; передбачені на основі зазначеного базового законодавства спеціальним законодавством, зокрема, законами про фермерське господарство, сільськогосподарську кооперацію, особисте селянське господарство тощо².

Отже, йдеться про те, що земельна правоздатність може бути загальною і спеціальною. На підставі загальної земельної правоздат-

¹ Земельне право України [Електронний ресурс] : підручн. / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с. — Режим доступу: <http://textbooks.net.ua/content/view/1249/12/>.

² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 92.

ності формується спеціальна земельна правоздатність. Як правило, така спеціальна земельна правоздатність формується у селян (мешканців сільської місцевості), які реалізують свої земельні права не індивідуально, а за допомогою певних, відносно крупних організаційно-правових форм. Йдеться про земельні права членів фермерських господарств, сільськогосподарських виробничих, а певною мірою і обслуговуючих кооперативів, особистих селянських господарств тощо.

Раніше вже йшлося про те, що землекористувачем (особою, на користь якої буде встановлене таке право) стосовно земель сільськогосподарського призначення може бути не будь-яка особа, а лише здатна забезпечити цільове використання такої земельної ділянки. Зокрема, право на створення фермерського господарства має кожний вісімнадцятирічний дієздатний громадянин України, який виявив бажання створити фермерське господарство в (ст. 5 Закону «Про фермерське господарство»)¹.

Особливість спеціальної земельної правоздатності, яка виникає у селян стосовно земель сільськогосподарського призначення, полягає ще й у тому, що якщо відведенням земельної ділянки під будівництво (землі житлової і громадської забудови) по суті обмежуються подальші земельні відносини, то для сільськогосподарських суб'єктів це є лише правовстановлюючим фактом для подальшого їх функціонування у процесі використання цих земель.

Коло спеціальних суб'єктів, які мають земельну правоздатність стосовно земель сільськогосподарського призначення, відносно обмежено. Такими є лише особи, як фізичні, так і юридичні, які у встановленому порядку одержали конкретну земельну ділянку. Провідне місце серед суб'єктів сільськогосподарського землевикористання займають громадяни України, здебільшого селяни. Вони можуть реалізувати свою земельну правоздатність як індивідуально, так і за допомогою певних групових (колективних) організаційно-правових форм. Громадянам землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування (переважно на засадах оренди) також для ведення особистого селянського господарства,

¹ Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс] : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 (Із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2). — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>

садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва (п. 3 «а» ст. 22 ЗК України).¹

Частина 5 ст. 20 ЗК України виділяє також і «види використання земельної ділянки», де «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 цього Кодексу». Виходячи із зазначеного, видами використання земельних ділянок вважається: ведення фермерського господарства (ст. 31 ЗК України), ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗК України), сінокосіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК України), садівництво (ст. 35 ЗК України), городництво (ст. 36 ЗК України), ведення підсобного господарства несільськогосподарськими підприємствами (ст. 37 ЗК України), для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 22 ЗК України). Види землевикористання визначають відповідних суб'єктів, які можуть або не можуть бути стороною в договорі емфітевзису.

Емфітевзис, як зазначалося, має значні переваги. Зокрема, він дає можливість використання земельних ділянок у тих випадках, коли власник не має можливості обробляти ділянку, але й не бажає втрачати право власності на землю. При цьому порівняно з орендою землі перевагою емфітевзису є те, що емфітевтичне право може бути безстроковим, тоді як оренда обмежена 50 роками. Ще однією перевагою емфітевзису є те, що мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення складає 7 років, у той час як для емфітевзису такої норми не встановлено.

Укладення договору емфітевзису робить громадянина «фактичним власником» земельної ділянки, оскільки, за загальним правилом, він отримує можливість не лише безстрокового володіння і користування, але й розпорядження ділянкою (п.п. 2, 3 ст. 102–1 ЗК України, п.п. 2, 3 ст. 407 ЦК України) (крім права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності).

Згідно з п. 1 ст. 102–1 ЗК України емфітевзис виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до п. 1 ст. 407 ЦК України.

¹ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 354.

При укладенні договору емфітевзису мають бути враховані обставини, які можуть вплинути на дійсність такого договору.

По-перше, те, що глава 33 ЦК України та глава 16—1 ЗК України не визначають, до якої категорії земель мають належати земельні ділянки, що є предметом договору (лише зазначається, що останні мають використовуватися для сільськогосподарських потреб, тобто бути землями сільськогосподарського призначення).

По-друге, те, що, згідно з підпунктом «а» п. 3 ст. 22 ЗК України, вищезазначені землі надаються у користування громадянам: для ведення особистого селянського господарства; садівництва; городництва; сінокосіння та випасання худоби; ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства.

Як впливає зі змісту ст. 81 ЗК України, до згаданої категорії «громадяни» належать: громадяни України, іноземці, особи без громадянства.

Тут виникає питання, чи всі «громадяни» можуть укласти договір емфітевзису.

Відповідно до п. 5 ст. 22 ЗК України встановлено, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Відповідно до частини 2 ст. 93 ЗК України земельні ділянки, в тому числі й сільськогосподарського призначення, можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Таким чином, можна зробити висновок, що відносно набуття у власність та користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадяни України не мають прямих заборон, іноземці та особи без громадянства мають обмеження щодо набуття зазначених земельних ділянок у власність, без обмежень при передачі їм земельних ділянок в оренду.

Що стосується укладання договору емфітевзису, який є різновидом права користування, то був би хибним висновок, що зазначене право є необмеженим та укладання договору емфітевзису може стати виходом при залученні в обіг земель сільськогосподарського призначення в період дії мораторію. Причому, на жаль, формується хибна практика укладання договорів емфітевзису за участю іноземців та осіб без громадянства, що мотивується тим, що при укладанні зазначеного договору ці категорії громадян набувають не право власності,

а право користування. Так само хибним є висновок, що громадяни України не мають обмежень при укладанні досліджуваного договору.

Тому доцільним є розгляд питання щодо того, з якою метою і на яких умовах можуть надаватися у користування громадянам землі сільськогосподарського призначення.

До введення в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року № 191-VIII¹, ст. 33 ЗК України було встановлено, що громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, іноземці та особи без громадянства можуть мати останні лише на умовах оренди. Після набрання чинності зазначеним Законом ст. 33 ЗК України викладена у такій редакції: «Земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок». Тобто з цієї статті неможливо встановити, чи можуть набувати право користування іноземці та особи без громадянства на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства шляхом укладання договору емфітевзису. Відповідь на це запитання слід шукати в Законі України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року № 742-IV², у ст. 3 якого зазначено, що дія вказаного Закону поширюється на фізичних осіб, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, та частини 1, 4 ст. 5 цього ж Закону, якими встановлено, що «для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства».

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс] : Закон України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/191-19>

² Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.

Таким чином, можна зробити висновок, що землі для ведення особистого селянського господарства можуть набуватися іноземцями та особами без громадянства на підставі оренди, але стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах *постійного користування* (виділено мною. — Т. Х.) чи на умовах *оренди*. Тому щодо цього виду використання громадянами України може укладатися договір емфітевзису, а іноземцями та особами без громадянства — ні.

Така ж сама ситуація склалася і стосовно земельних ділянок, наданих для садівництва. Відповідно до частини 1 ст. 35 ЗК України «громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди». Тобто якщо земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва перебувають у державній або комунальній власності, то жодна із категорій «громадян» не має права набувати право користування за договором емфітевзису (тільки оренда). Якщо ж земельна ділянка перебуває у приватній власності, то громадяни України не позбавлені права укласти договір емфітевзису, про що свідчить частина 3 ст. 35 ЗК України «земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо», тобто використання для сільськогосподарських потреб, що є сутністю емфітевзису.

Щодо земель для сінокосіння і випасання худоби та земельних ділянок, наданих для городництва, то ст. 34 та ст. 36 ЗК України не розділяють окремо громадян України, іноземців та осіб без громадянства, вживаючи загальний термін «громадяни». Відповідно до п. 1 ст. 34 ЗК України «громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби», а згідно з п. 1 ст. 36 ЗК України «громадянам із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва». Таким чином, зазначені статті не передбачають укладання договору емфітевзису, дозволяючи лише передачу в оренду.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» додав

ще один вид використання земельної ділянки — для фермерського господарства.

Відповідно до частини 3 ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року № 973-IV земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності. Таким чином, громадяни України не можуть укласти договір емфітевзису щодо земельних ділянок для ведення фермерського господарства, які перебувають у державній та комунальній власності. Укладання договору емфітевзису можливе лише щодо земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. Що стосується іноземців та осіб без громадянства, то вони взагалі не можуть укласти договори емфітевзису щодо таких земельних ділянок, оскільки, хоча Закон України «Про фермерське господарство» прямо не забороняє іноземцям та особам без громадянства бути членами зазначених господарств, але згідно з частиною 1 ст. 12 Закону та ст. 31 ЗК України землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди. Тобто тільки п. б частина 1 ст. 12 Закону передбачає формування земель фермерського господарства за рахунок належних членам земельних ділянок. Відповідно, до частини 5 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям та особам без громадянства.

Крім того, що для набуття права на використання земель сільськогосподарського призначення треба бути громадянином України, слід мати ще й спеціальний правовий статус — статус суб'єкта підприємницької діяльності. Такий статус громадянин України може отримати у двох правових формах: у формі суб'єкта підприємницької діяльності без створення юридичної особи (приватний підприємець) та у формі фермерства. Що стосується статусу приватного підприємця, то він, на думку дослідників, є мало затребуваним у галузі аграрного підприємництва. Справа в тому, що успішність ведення сільськогосподарського виробництва залежить від багатьох факторів і вважається видом діяльності, пов'язаним з природними (кліматичними) та іншими ризиками і, відповідно, з виникненням заборгованостей. Більш при-

вабливим для громадян України правовим статусом для зайняття підприємницькою діяльністю у сфері сільського господарства є статус фермера¹. Обов'язковою передумовою створення фермерського господарства є отримання громадянином України у власність або користування земельної ділянки з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Особливе місце займають земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» (zareestrovаний в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. № 1011/18306)², окремим видом цільового призначення земельних ділянок є призначення «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (код 01.01). Найбільш поширеним способом формування земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні було виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) за результатами приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, а також внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств.

Наприклад, «земельні ділянки для ведення фермерського господарства» (код 01.02) не можуть прирівнюватися до «земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», оскільки вони належать до різних видів цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, що прямо підтверджується Класифікацією видів цільового призначення земель, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051³, а також наказом Держкомзему від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення зе-

¹ Кулинич П. Ф. Фермер та фермерське господарство як суб'єкти права на сільськогосподарські землі / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2013. — № 8. — С. 32.

² Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р. № 548 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 85. — Ст. 3006.

³ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>

мель» (zareєстрований в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. № 1011/18306)¹.

Пункт 15 Перехідних положень ЗК України не передбачає заборони користування землями для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тому громадяни України можуть укласти договір емфітевзису. Що стосується іноземців та осіб без громадянства, то це питання є неврегульованим.

На нашу думку, договір емфітевзису взагалі не слід укладати з іноземцями та особами без громадянства, оскільки законодавець щодо земель сільськогосподарського призначення не обмежує право цієї категорії громадян лише в укладанні договору оренди, якою є **платне, строкове** (виділене мною. — Т. Х.) використання земельної ділянки.

Суб'єктами суперфіції є власник земельної ділянки та землекористувач (суперфіціарій). Власник — будь-яка фізична або юридична особа, в тому числі держава або територіальна громада.

Землекористувач — будь-яка фізична або юридична особа, з врахуванням обмежень, встановлених ЗК України для суб'єктів, які використовують певні категорії земель.

Але слід мати на увазі, що у випадку, якщо власником земельної ділянки є держава або територіальна громада, то відповідно до ст. 134 ЗК України «права на земельні ділянки державної чи комунальної власності (оренда, суперфіції, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною 2 ст. 134 ЗК України». Згідно зі ст. 135 ЗК України земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір суперфіції земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Такий договір посвідчується нотаріально.

Згідно з частиною 5 ст. 415 ЦК України землекористувач (суперфіціарій) повинен використовувати земельну ділянку згідно з її цільовим призначенням та конкретною метою — для ведення будівництва та експлуатації будівель, які будуть зведені. Землекористувачем може бути будь-яка особа — фізична або юридична.

¹ Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р. № 548 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 85. — Ст. 3006.

Суперфіцій може належати двом і більше особам (за аналогією з частиною 2 ст. 397 ГК України), при цьому суперфіційне право розподілу не підлягає, а лише передбачається можливість загального користування земельною ділянкою, наданою під забудову одночасно двом і більше особам (наприклад, у разі виникнення на підставах, встановлених законодавством, права спільної власності на зведену будівлю).

Слід зазначити, що оскільки при сервітуті та суперфіції використовуються землі будь-якого призначення, то коло землекористувачів є більш широким, ніж при емфітевзисі. Використання земель сільськогосподарського призначення не є безумовним, воно, як уже зазначалось, також може бути обмежене певним колом суб'єктів та видом права користування.

Суб'єктами сервітутного права є сервітутотримач (сервітуарій), тобто особа, яка користується чужою землею, та сервітутодавець (власник) — особа, землею якої користується інша людина (наприклад, сусід). Тобто при встановленні права земельного сервітуту суб'єктами сервітутного права є власник земельної ділянки, відносно якої встановлене сервітутне право, і особа, на користь якої воно встановлене, — сервітуарій, або особа, яка користується сервітutom¹. Таке найменування сторони визначено законом, наприклад, частиною 3 ст. 403 ЦК України. Отже, є можливим так вказувати у договорі іншу його сторону.

У літературі підкреслюється важливий для практиків аспект, що суб'єктом, який встановлює земельний сервітут, може бути не лише власник, але й законний володілець майна (частина 2 ст. 402 ЦК України)².

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Тут слід зазначити про те, що не знайшли свого відображення в ЗК України норми, які б врегулювали особливості наділення земельним сервітutom кількох осіб щодо однієї земельної ділянки, на що звертається увага у спеціальній літературі³.

¹ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 181.

² Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрсвіт, 2007. — С. 255.

³ Николаенко Н. «Разумность и справедливость» главы 16 ЗК Украины «Право земельного сервитута» / Н. Николаенко // Юридическая практика. — 2005. — № 28. — С. 2—13.

Крім цього, остаточно не визначене питання суб'єктного складу осіб, що виступають сторонами в сервітутних відносинах. Непослідовність вживання термінів «власник» і «землекористувач» у ЗК України не дає можливості стверджувати, що ці відносини однаковою мірою поширюються як на власників, так і на користувачів земельних ділянок. При регулюванні питань земельного сервітуту зазначається, що доцільно було б, з огляду на принцип розумності та справедливості, проголошений ЦК України, застосовувати саме його, але з огляду на правила конкуренції, вироблені правовою доктриною, практики змушені звертатися до положень спеціального закону, яким у цьому випадку є ЗК України¹.

У літературі зазначалось про невирішеність питання однозначного розуміння поняття суб'єктів сервітутних відносин, що тягне певну плутанину, про яку вже йшлося вище, зокрема, стосовно потенційних суб'єктів земельного сервітуту: «власник сусідньої земельної ділянки» (частина 2 ст. 401 ЦК України, частина 1 ст. 100 ЗК України), «володілець сусідньої земельної ділянки» (абзац 2 частини 2 ст. 402 ЦК України, абзац 2 частини 2 ст. 100 ЗК України), «землекористувач земельної ділянки» (частина 1 ст. 98 та абзац 1 частини 1 ст. 99 ЗК України), «особи, які відповідно до Закону України «Про телекомунікації» отримали ліцензію на здійснення діяльності у сфері телекомунікації» (частина 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації»), «експлуатуюче підприємство» (частини 5 та 6 ст. 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»), «власники або користувачі земельних ділянок, які межують із земельними ділянками, наданими військовим частинам» (частина 6 ст. 2 Закону України «Про використання земель оборони»). До цього переліку слід додати власника нерухомості (будівлі, споруди тощо), який не має іншого способу задоволення потреб у користуванні своїм нерухомим майном, окрім встановлення земельного сервітуту (наприклад, для проходу до будівлі)².

Термінологічна неузгодженість породжує низку проблем у практичній діяльності. Тому зазначена проблема чекає свого вирішення на законодавчому рівні.

¹ Цікало А. Проблеми застосування земельного, цивільного, господарського та екологічного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин / А. Цікало // Право України. — 2009. — № 9. — С. 80–81.

² Крат В. Загальна характеристика сервітуту / В. Крат // Нотаріат для вас. — 2011. — № 4. — С. 28.

3.3. ЗМІСТ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Категорії «об'єкт», «суб'єкти», «зміст» є базовими, визначальними, як для теорії права, так і для галузевих наук. Правовий сенс виокремлення, зокрема, такої розглянутої вище категорії, як «об'єкт», виявляється в тому, що він зумовлює особливості суб'єктивних прав і юридичних обов'язків, оскільки соціальні та юридичні властивості кожного конкретного блага визначають коло тих дій, які можливо або необхідно вчиняти щодо нього.

Розглядаючи зміст правовідносин, що виникають у в'язку із здійсненням прав на чужі земельні ділянки, попередньо слід зауважити, що такі відносини мають матеріальний, вольовий та юридичний зміст. Матеріальний (або ж — фактичний) зміст — це ті суспільні відносини, які опосередковуються правом. Вольовий зміст — це воля, втілена у правовій нормі та у правовідносинах, що виникають на цій основі, а також вольова поведінка їх учасників. Юридичний зміст утворюють суб'єктивні права і обов'язки учасників правовідносин¹.

Отже ключовими елементами категорії «зміст» є поняття «суб'єктивне право» та «юридичний обов'язок».

Саме характеристика суб'єктивних прав і юридичних обов'язків, тобто змісту здійснення прав на чужі земельні ділянки, дає можливість більш точно з'ясувати сутність такого здійснення. Разом із тим слід взяти до уваги, що юридичним змістом правовідносин є не самі реальні дії його сторін, а лише ті з них, які є можливими і належними, тобто передбачені нормами права².

З таких позицій суб'єктивне право може бути визначене як міра можливої та бажаної поведінки і діяльності особи для задоволення її законних потреб та інтересів інших суб'єктів³.

При цьому підкреслюється, що йдеться саме про можливість поведінки⁴, яка передбачена, дозволена або визнана (допускається) нормами об'єктивного права. Зокрема, з цих міркувань не можна погодитися з визначенням суб'єктивного права як «моральної можливості»

¹ Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 151.

² Там само. — С. 153.

³ Котюк В. О. Загальна теорія держави і права : навч. посібн. / В. О. Котюк. — К. : Атіка, 2005. — С. 369.

⁴ Див.: Вітрук М. В. Реалізація прав радянських громадян у соціалістичній загальнонародній державі / М. В. Вітрук // Проблеми правознавства : Міжвідомчий науковий збірник. — К. : Вид-во Київського університету. — 1965. — Вип. 2. — С. 42.

що-небудь робити або вимагати. Моральна можливість (точніше, оцінка або підґрунтя) може бути пов'язана з суспільними відносинами, вона може бути пов'язана і з суб'єктивним правом, але ніколи не виступає як самостійний елемент змісту правових відносин.

Суб'єктивне право є досить складним явищем, котре має свою структуру, може ділитися на частини, складатися з деяких правомочностей, тобто окремих юридичних можливостей, що складають у сукупності міру дозволеної поведінки уповноваженої особи.

До суб'єктивного права, зазвичай, включають чотири правомочності: право уповноваженої особи задовольняти свої інтереси власними діями; право вимагати, щоб інша особа виконала свої обов'язки перед уповноваженою особою і тим самим вдовольнила її інтерес; претендування, яке полягає в тому, що носій суб'єктивного права має можливість звернутися за правовим захистом; право користуватися певним соціальним благом. У зв'язку з цим зазначається, що суб'єктивне право може виступати як право-поводження, право-вимога, право-претендування, право-користування¹.

Здійснення суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки крізь призму поєднання прав і обов'язків учасників земельних правовідносин, тобто власників землі і землекористувачів, а також невизначеного кола інших осіб є однією з передумов забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у використанні та охороні земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

Досліджуючи положення ст. 13 Конституції України про те, що власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству, В. І. Андрейцев тлумачить цю норму закону як обов'язок широкого кола власників землі як невід'ємної складової їх «правосуб'єктності у правовідносинах власності на землю та земельні ділянки»².

У цьому зв'язку В. В. Носік стверджує, що суб'єктивне право власності на землю кожної фізичної і юридичної особи, держави, територіальної громади, а також право користування природними об'єктами у Конституції України пов'язується з виконанням цими суб'єктами

¹ Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 152–153.

² Андрейцев В. І. Конституційно-правові обтяження використання права власності на землю / В. І. Андрейцев // Антологія української юридичної думки : в 10 т. / упоряд. : В. Ф. Погорілко, І. Б. Усенко, Н. М. Пархоменко ; відп.ред. С. С. Шемшученко і В. Ф. Погорілко. — К., 2005. — Т. 10 : Юридична думка незалежної України. — С. 803.

обов'язків, передбачених у чинному земельному та інших галузях законодавства, і тому у ст.ст. 13, 14, 41 Конституції України найбільш виразно окреслюється соціальна функція власності і закріплюється принцип збалансованості прав і обов'язків власників земельних ділянок, який був визначений у Законі України «Про власність», а також знайшов своє відображення у чинному ЗК України та Цивільному й Господарському кодексах України від 16 січня 2003 року¹. (Принагідно варто зазначити, що така позиція підтримується й фахівцями у галузі теорії права. Так, на думку В. О. Котюка, в Основному Законі повинен існувати не пріоритет прав людини, а розумний паритет прав, свобод і обов'язків, законних інтересів приватних громадян, усього суспільства і держави²).

На думку П. Ф. Кулинич, така позиція є фактично доктринальним положенням сучасного земельного права України³. Проте, визнаючи, що прав без обов'язків не буває, ця доктрина все ж базується на їх інституційному роз'єднанні, яке проявляється в тому, що права власників землі регламентуються інститутом права власності, а обов'язки містяться в інших земельно-правових інститутах, внаслідок чого на практиці це положення реалізується таким чином, що власник земельної ділянки отримує права на неї з моменту виникнення у нього права власності, а обов'язки щодо землі він має виконувати не з моменту виникнення права власності, а з моменту вчинення ним певних дій щодо використання землі і тому така інституційна роз'єднаність системи прав і системи обов'язків власників землі є однією з причин недостатньої ефективності інституту права власності на землю⁴.

Більше того, на його думку, наука земельного права має враховувати той факт, що зростання кількості законодавчих обмежень права власності в його цивілістичному розумінні приводять до таких якісних змін у правовому полі земельної власності, які обумовлюють необхідність уточнення змісту права власності на землю шляхом доповнення його змісту ще одним компонентом — правообов'язком охороняти землю. За такого підходу правообов'язок охорони землі має бути визнаний четвертим елементом права власності на землю.

¹ Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 134—135.

² Котюк В. О. Загальна теорія держави і права : навч. посібн. / В. О. Котюк. — К. : Атіка, 2005. — С. 369.

³ Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 25.

⁴ Там само.

Причому не просто рівнозначним з усіма іншими, а бути визнаним провідним елементом¹.

Наведені вище наукові погляди на зміст суб'єктивних прав на земельні ділянки показують, що реалізація конституційних положень та імперативів у частині здійснення права власності та інших прав на землю має бути спрямована не лише на забезпечення використання землі для задоволення потреб та інтересів учасників земельних відносин, а й на збереження довкілля, ґрунтів, охорону земель, а також на створення якісного життєвого середовища. За таких обставин зміст суб'єктивних прав на землю може включати, крім прав і обов'язків, й інші складові елементи у здійсненні таких прав. Тому забезпечення реалізації соціальної функції права власності на землю має здійснюватися не лише шляхом законодавчого встановлення з боку держави правових форм використання землі, обов'язків і обмежень для власників землі і землекористувачів, а й закріплення для цих суб'єктів земельних правовідносин рівних можливостей щодо захисту їх прав і виконання обов'язків².

Аналізуючи правову природу суб'єктивних прав, слід зазначити, що вони залежать від характеру правовідносин, зокрема, від того, чи є вони приватноправовими, чи публічно-правовими, і відповідно від того, яким є підхід до правового регулювання даних відносин.

Приватноправовий підхід — ґрунтується на визнанні природних, невідчужуваних прав особистості, які не створюються, а лише визнаються і підтверджуються нормами позитивного законодавства.

Публічно-правовий підхід ґрунтується на тому, що держава не визнає, а створює права особистості, наділяючи ними окремих громадян і визначаючи тим самим обсяг правоздатності, а відтак і потенційних суб'єктивних прав кожного з них, котрий може бути збільшений або зменшений на розсуд самої держави³.

Відмінність у підходах тут пов'язана з тим, що суспільні відносини трансформуються у правові через приватноправову та публічно-правову сферу.

¹ Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 26.

² Див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 135–136.

³ Див., детальніше: Харитонova О. І. До питання про класифікацію правових відносин / О. І. Харитонova // Науковий вісник Чернівецького університету : зб. наукових праць. — Чернівці : Рута, 2001. — Вип. 125. — С. 13–16.

Приватне право має основою, підґрунтям природне право людини, тому держава може обмежувати його лише тоді, коли необхідним є захист прав інших індивідів. При цьому слід наголосити ще раз на тому, що для права як соціального і державно-правового явища цивілізації первинною сферою є право приватне, тобто така правова сфера, яка не є продуктом і інструментом державної влади (і в цьому відношенні не є похідною від влади), а народжується спонтанно, в силу вимог самого життя¹.

Водночас сфера публічно-правова враховує інтереси, перш за все, публічні, загальні, або ж всенародні, державні, чи територіальних громад та їх об'єднань, тому у цій сфері суб'єктивне право формується за нормативним, вольовим принципом, оскільки у сфері публічного права саме держава визначає публічний інтерес, який домінує у цих відносинах, бо тут виражається воля народу, держави, соціальних спільнот і відбувається узгодження індивідуальних інтересів з інтересами суспільними.

Із врахуванням цих міркувань можна стверджувати, що при визначенні і характеристиці суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, які є елементом змісту земельних правових відносин, необхідно, перш за все, визначитися, чи це правові відношення приватного, чи публічного права, тобто чи є вони горизонтальними чи вертикальними. Вся система суб'єктивних прав може поділятися, таким чином, на публічні та приватні суб'єктивні права. Характер встановлення або набуття суб'єктивних прав, ступінь свободи дій і залежності від волевиявлення суб'єктів, шляхи та засоби захисту публічних та приватних суб'єктивних прав різняться досить помітно.

Іншим елементом змісту суб'єктивних прав є юридичні обов'язки. У теорії права юридичний обов'язок визначають міру необхідної, зобов'язаної поведінки або діяльності особи, яка закріплена в законодавстві або впливає з договірних зобов'язань, повноважень, правових звичаїв і спрямована на задоволення потреб та інтересів інших суб'єктів правовідносин².

Слід зазначити, що, враховуючи специфіку предмета земельних правовідносин — земельну ділянку, у земельному праві більша увага зосереджена не на правах, а на обов'язках учасників даних правовід-

¹ Детальніше див.: Алексеев С. С. Восхождение к праву. Поиски и решения / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 2001. — С. 164—169; Алексеев С. С. Частное право : научно-публицистический очерк / С. С. Алексеев. — М. : Статут, 1999. — С. 16—17.

² Котюк В. О. Загальна теорія держави і права : навч. посібн. / В. О. Котюк. — К. : Атіка, 2005. — С. 369.

носин. У науковій літературі досліджувались окремі аспекти зазначених обов'язків. Так, В. В. Носік досліджував їх у змісті права власності на землю Українського народу¹, Н. В. Ільницька приділяла їм увагу при розгляді відносин, що складаються при оренді земель сільськогосподарського призначення², Н. В. Ільків досліджував обов'язки, що виникають при договорі оренди земельної ділянки³ тощо.

Як і суб'єктивні права, юридичні обов'язки також складаються з чотирьох правомочностей: необхідності вчиняти певні дії або утримуватися від них; необхідності для правозобов'язаної особи відреагувати на зверненні до неї законні вимоги управомоченої особи; необхідності нести відповідальність за невиконання цих вимог; необхідності не заважати контрагенту користуватися тим благом, стосовно якого він має право⁴.

Таке розуміння сутності юридичного обов'язку стосується галузі публічного права, де зміст правовідносин (або у кожному разі загальні межі прав та обов'язків учасників правовідносин), як правило, передусім чітко регламентується нормами законодавства.

Що ж стосується правовідносин приватноправових, то тут характер та обсяг належної поведінки можуть встановлюватися як законом, так і договором, що укладається не обов'язково відповідно до закону, але й за відсутності будь-якого конкретного припису акта законодавства — лише на підставі вільного розсуду та волевиявлення сторін.

Однак у кожному разі зміст прав на чужі земельні ділянки завжди формується з врахуванням публічного, суспільного інтересу, який полягає у збереженні корисних якостей землі, її цільового використання, відповідності типу земель тій діяльності, яка має здійснюватися на земельній ділянці, обов'язковим комплексом природоохоронних заходів, які не залежать від волі суб'єктів цих прав і встановлені імперативно.

Крім того, при аналізі змісту прав на чужі земельні ділянки слід враховувати існуючу у доктрині земельного права точку зору, відпо-

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 224–252.

² Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Ільницька. — К., 2009. — С. 16.

³ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науков. навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 144–147.

⁴ Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 153.

відно до якої обов'язки у земельно-правових відносинах поділяють на земельні, земельно-майнові, земельно-екологічні¹.

Земельні обов'язки мають своїм об'єктом безпосередньо земельну ділянку як частину довкілля, основний засіб виробництва, місце розселення людей та розміщення виробничих і побутових об'єктів. До цієї групи обов'язків відносять обов'язок використовувати передані земельні ділянки за їх цільовим призначенням, зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Покладення земельно-майнових обов'язків на власників земельних ділянок спрямоване на забезпечення реалізації майнових прав та інтересів інших осіб (власників сусідніх земельних ділянок, Українського народу, органів місцевого самоврядування тощо): своєчасно сплачувати земельний податок, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних² зон.

Земельно-екологічні обов'язки мають на меті забезпечення збереження, раціонального використання і відтворення земель та інших природних ресурсів, а саме: обов'язок додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля, своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі. При цьому обов'язок охорони земель має бути визнаним в якості провідного елемента змісту права власності на землю³.

Не заперечуючи загалом запропонований поділ обов'язків на види, вбачається необхідним запропонувати класифікацію обов'язків, відповідно до того, якими за своєю суттю вони є: публічно-правовими чи приватноправовими. Оскільки земельно-майнові обов'язки не є однаковими, слід поділити їх на публічні земельно-майнові та приватні земельно-майнові. Так, до публічних земельно-майнових обов'язків належить обов'язок сплати податку, до приватних земель-

¹ Коваленко Т. О. Обов'язки власників земельних ділянок / Т. О. Коваленко // Законодавство України: науково-практичні коментарі. — 2005. — № 6. — С. 15.

² Там само.

³ Див., наприклад: Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 26.

но-майнових — внести плату за користування земельною ділянкою. Це має і практичне значення, оскільки публічні земельно-майнові обов'язки не можуть бути змінені за угодою сторін, вони встановлюються імперативно і змінюються лише у встановленому законом порядку. Приватні земельно-майнові обов'язки можуть змінюватися за угодою сторін: може бути змінений розмір оплати або оплата може бути скасована взагалі.

Що стосується земельно-екологічних обов'язків, то, на наш погляд, вони належать до суто публічно-правових.

Заслугує на увагу також запропонований дослідниками підхід щодо поділу юридичних обов'язків власників та користувачів земельних ділянок на істотні (обов'язкові) обов'язки та факультативні (додаткові) обов'язки.

Істотні (необхідні) обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів — це така необхідна поведінка зобов'язаних суб'єктів, без досягнення згоди щодо виду та міри якої земельно-правовий договір вважається неукладеним. Перелік таких обов'язків визначається в нормах чинного законодавства. Зокрема, відповідно до ст. 132 ЗК України угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити зобов'язання сторін. Істотні обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів визначені також у типових договорах.

Факультативні (додаткові) обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів — це така необхідна поведінка зобов'язаних суб'єктів, досягнення згоди щодо виду та міри якої не впливає на факт укладення земельно-правових договорів. Проте такі факультативні обов'язки не можуть суперечити вимогам чинного законодавства. Зокрема, відповідно до ст. 27 ЗК України сільськогосподарські підприємства, установи і організації, особисті селянські і фермерські господарства, які об'єднуються в асоціації та інші організаційно-правові форми, зберігають право на свої земельні ділянки, якщо інше не передбачено договором. За ст. 403 ЦК України особа, яка користується земельним сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду¹.

Крім обов'язків землевласників і землекористувачів, встановлених Конституцією, ЗК України та іншими законодавчими актами,

¹ Коваленко Т. Про юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок / Т. Коваленко // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 5. — С. 34.

існують інші обов'язки, які можуть встановлюватися окремо щодо конкретного (окремого) землекористувача або землевласника.

Зокрема, юридичні обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, які визначені в чинному земельному законодавстві, можуть конкретизуватися в земельно-правових договорах та інших правочинах (заповітах, заставних, довіреностях тощо). Суб'єкти земельних правовідносин залежно від особливостей їх правового становища можуть укладати договори купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди (оренди, довічного утримання, страхування, управління, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію тощо), предметом яких є земельна ділянка. Обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, які визначаються в договорах та інших правочинах, пропонується поділити на договірні та нормативні. Нормативними обов'язками є такі вид і міра необхідної поведінки суб'єктів договірних відносин, яка передбачена нормами чинного земельного та цивільного законодавства. Такі обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів визначають зміст земельно-правових договорів¹.

Не заперечуючи загалом відповідного поділу обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів, запропонованого Т. Коваленко, вважаємо за необхідне внести деякі уточнення до цієї класифікації з метою уникнення термінологічної плутанини. Вбачається, що істотні (обов'язкові) обов'язки повністю кореспондують обов'язкам нормативним, а факультативні є нечим іншим, як договірними обов'язками.

Як уже зазначалося, крім земельно-правових договорів, обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів визначаються також в інших земельних правочинах (угодах): заповітах, заставних, довіреностях тощо. Відповідно до ст. 1233 ЦК України заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Заповідач має право зробити у заповіті заповідальний відказ. Предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом земельної ділянки, що входить або не входить до складу спадщини. При цьому на спадкоємця, до якого переходить така земельна ділянка, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право

¹ Коваленко Т. Юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок за правочинами та рішеннями судів / Т. Коваленко // Земельне право України: теорія та практика. — 2013. — № 9. — С. 24–25.

користування такою ділянкою. Заповідач може зобов'язати спадкоємця земельної ділянки також до вчинення певних дій, спрямованих на досягнення суспільно корисної мети. Спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб¹.

Юридичні обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів можуть встановлюватися також у судових рішеннях. Так, суд встановлює обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, визначаючи порядок спільного використання земельних ділянок, одержаних громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи (ст. 26 ЗК України), приймаючи рішення про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств (ст. 30 ЗК України), встановлюючи порядок володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності (ст. 88 ЗК України).

Рішення судів можуть бути спрямовані на встановлення додаткових обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів, крім тих, які визначені в нормативно-правових актах та земельно-правових договорах. Так, у випадку нанесення шкоди іншим суб'єктам земельних правовідносин (фізичним чи юридичним особам, державі, територіальним громадам, Українському народу) суд може покласти на власника чи землекористувача обов'язок відшкодувати завдані збитки або моральну (немайнову) шкоду. Рішенням суду особа, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, може бути зобов'язана знести нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, за власний рахунок, а у випадку істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил — може бути зобов'язана провести відповідну перебудову. Судовим рішенням може бути встановлений земельний сервітут². Судові рішення можуть бути підставою проведення землеустрою (ст. 22 Закону України «Про землеустрій») та експертної грошової оцінки земельних ділянок (ст. 13 Закону України «Про

¹ Коваленко Т. Про юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок / Т. Коваленко // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 5. — С. 35.

² Там само.

оцінку земель»), що тягне виникнення відповідних обов'язків у правозобов'язаних суб'єктів.

Оскільки аналіз об'єктів та суб'єктів різних видів прав на чужі земельні ділянки дав підстави для встановлення як подібних, так і відмінних рис між ними, необхідним видається дослідження змісту відповідних правовідносин з метою встановлення співвідношення між ними.

Говорячи про зміст сервітутних правовідносин, слід зазначити, що зміст сервітуту становить сукупність прав та обов'язків сервітутних відносин. Зокрема, зміст земельного сервітуту можуть становити можливість проходу, проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання та експлуатація ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання та меліорації тощо, тобто визначається, насамперед, обсягом прав сервітуарія щодо користування чужим майном. Загалом такі права можуть мати або позитивний, або негативний характер. Тобто правомочності сервітуарія можуть полягати або у можливості вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладання лінійних комунікацій тощо), або у можливості вимагати від власника (володільця) обслуговуючого майна утриматися від такого його використання, яке за звичайних умов він мав би право вчиняти (наприклад, не заважати відведенню води із сусідньої ділянки)¹.

Право сервітуарія і породжує його обов'язки перед власником обслуговуючої земельної ділянки, які, у свою чергу, теж визначають зміст сервітуту, зокрема, використовувати об'єкт сервітуту в межах, необхідних для задоволення визначених господарських потреб; вносити власнику обслуговуючої земельної ділянки адекватну плату за її використання; використовувати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника обслуговуючої ділянки тощо. При цьому зобов'язання власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки завжди мають пасивний характер. Право сервітуарія не може зобов'язувати власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки вчиняти певні дії на його користь чи користь третіх осіб².

Перелік приватноправових сервітутів, встановлених ЦК України, може бути доповнений сервітутами, що зазначені у ст. 99 ЗК Украї-

¹ Маляр Ю. В. Виникнення інституту земельного сервітуту. Законодавче регулювання в Україні / Ю. В. Маляр // Земельне право України: теорія і практика. — 2009. — № 4. — С. 18.

² Там само.

ни: право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; інші земельні сервітути.

Відповідно до частини 2 ст. 404 ЦК України сервітуарій має право вимагати встановлення сервітуту не тільки від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, але й, у разі необхідності, від власника (володільця) іншої земельної ділянки. Необхідною умовою для застосування цього правила визнається така ситуація, яка полягає в тому, що задоволення потреб особи, яка вимагає встановлення сервітуту, є можливим виключно шляхом встановлення права обмеженого користування певним майном (рiччю). Земельні ділянки мають бути розташовані одна щодо одної таким чином, що використання корисних властивостей однієї земельної ділянки слугуватиме задоволенню потреб іншої особи, тобто власника (володільця) сусідньої ділянки. Тобто маємо розширювальне тлумачення законодавцем переліку земельних ділянок, які можуть бути предметом сервітуту.

Власник слугуючої речі має право, якщо інше не передбачене договором або законом, вимагати від сервітуарія адекватну (відповідну) плату за користування зазначеним чужим майном. Це є загальним правилом, яке може бути змінено договором, законом, заповітом або рішенням суду шляхом встановлення іншого порядку користування зазначеним майном. Компетенція щодо визначення плати також відноситься до відання сторін. При визначенні її розміру необхідно виходити з того, що плата має носити адекватний характер та відповідати тим обмеженням, яких зазнає власник (володільць) у реалізації свого права на обтяжене сервітутом майно. Безоплатність користування сервітутом має бути прямо передбачена в договорі (це стосується й заповіту, рішення суду та закону), в іншому випадку сервітут вважається таким, що встановлений не безоплатно.

Водночас сервітуарій має і певні обов'язки: використовувати майно за цільовим призначенням сервітуту, визначеним у момент встановлення сервітуту; вносити (як правило) власникові (володільцю) плату за користування майном тощо. При цьому, як впливає із по-

няття сервітуту (ст. 401 ЦК України), він завжди полягає у праві користування і ніколи не є правом розпорядження¹.

Таким чином, обов'язки сервітуарія також визначають зміст сервітуту, а саме: використовувати об'єкт сервітуту з певною метою, яка має відповідати цілі слугуючого майна у момент встановлення сервітуту, враховуючи при цьому інтереси власника (володільця) слугуючого майна та діючи в межах, необхідних для задоволення своїх господарських потреб; вносити власникові (володільцю) слугуючого майна адекватну плату за користування майном; здійснювати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника (володільця) майна, щодо якого він встановлений.

Правам сервітуарія кореспондують певні обов'язки власника (володільця) слугуючої речі, але зобов'язання останнього завжди носять пасивний характер, полягають у зобов'язанні або терпіти дії сервітуарія, або не вчиняти певних активних дій. Повноваженню сервітуарія не може кореспондувати зобов'язання іншої особи що-небудь зробити на користь іншої. Зміст сервітуту завжди стосується права користування і ніколи не розповсюджується на право розпорядження.

Сервітутні права стосовно слугуючого майна завжди є вужчими за зміст права власності. При цьому зміст сервітутного правовідношення складають ті правомочності, які визначені сторонами у договорі, спадкодавцем у заповіті чи зазначені у законі або у судовому рішенні.

З природи відносин щодо встановлення суперфіцію та його реалізації сторонами випливає, що власник землі має такі обов'язки: надати визначену ділянку під забудову в строки, встановлені договором, та не перешкоджати землекористувачеві в здійсненні ним повноважень щодо користування ділянкою. Всі права та обов'язки, передбачені главою 16—1 ЗК України та главою 34 ЦК України, із зазначенням особливостей, притаманних суперфіцію (наприклад, право землекористувача відчужувати або передавати в порядку спадкування таке право; або його обов'язок (в разі належності земельної ділянки до державної або комунальної власності) — не відчужувати право користування іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), вносити до статутного капіталу або передавати у заставу) тощо.

Згідно з частиною 2 ст. 414 ЦК України у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й ко-

¹ Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс] // Інформаційний бюлетень. — 2006. — Вип. 27—28 (липень-серпень). — Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>

ристування земельною ділянкою. Але договір суперфіцію не обмежує також й повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

Щодо прав землекористувача, то, перш за все, він може користуватися земельною ділянкою в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Землекористувач набуває речові права на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). Причому на земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом і обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) — право власності (однак для режиму права власності на вказаний об'єкт характерні певні обмеження та особливості). Частина 2 ст. 415 ЦК України закріплює право власності землекористувача на споруджену ним на земельній ділянці будівлю (споруду). Слід враховувати, що правила ст. 377 ЦК України та ст. 120 ЗК України, що «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)», при укладанні договору суперфіцію не застосовуються.

Обов'язки землекористувачів (суперфіціаріїв) закріплені у ст. 96 ЗК України, саме відповідно до якої землекористувачі зобов'язані:

- 1) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 2) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 3) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 4) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем¹.

Обов'язки забудовника передбачають початок використання земельної ділянки для забудови до закінчення трирічного строку з моменту встановлення суперфіцію. В іншому випадку власник має право вимагати припинення суперфіцію. Таке положення обумовлене тим, що йдеться не про звичайне використання ділянки, а відповідно до її цільового призначення та мети встановлення суперфіцію. Крім

¹ Земельний кодекс України : офіційне видання із змінами станом на 15 березня 2002 року. — К. : Ін Юре, 2002. — С. 105.

того, в разі припинення суперфіцію, за загальним правилом, власник земельної ділянки має право вимагати від суперфіціарія зносу будівлі та приведення ділянки до того стану, в якому вона була до встановлення суперфіцію.

Надання забудовнику статусу власника зведеної ним будівлі також передбачає певні права та обов'язки. Власник зведених будівель несе всі витрати з їх утримання; зобов'язаний проводити поточний і капітальний ремонт, визначає фактичну долю зведених будівель, покращуючи або погіршуючи їхній стан (що не виключатиме використання за цільовим призначенням) шляхом переобладнання або перебудови; визначає юридичну долю будівель шляхом розпорядження ними за життя і на випадок смерті. Порядок реалізації суперфіціарієм повноважень щодо розпорядження зведеною ним будівлею пов'язаний з визнанням за ним права власності. До іншої особи право власності на будівлю (споруду) може перейти відповідно до положень ЦК України. При цьому особа суперфіціарія не має значення для існування самого права, оскільки наступний власник будівлі повністю замінює колишнього в будь-яких відносинах з реалізації суперфіційних прав¹.

При емфітевзисі власник земельної ділянки зобов'язаний не створювати землекористувачеві перешкод у здійсненні ним його повноважень щодо володіння, дозволеного користування ділянкою та розпорядження емфітевзисом. Навіть в разі порушення емфітевтою умов здійснення права користування власник не має права самочинно перешкоджати йому у здійсненні ним власних повноважень. Всі спори щодо здійснення сторонами своїх повноважень вирішуються у судовому порядку. Проти вчинення власником протиправних, у тому числі самоправних, дій землекористувач захищений всіма тими засобами захисту, що й власник майна проти подібних дій третіх осіб відповідно до положень глави 29 (ст. 396 ЦК України). Крім перелічених у ст. 409 ЦК України прав, власник ділянки має право на переважне придбання права користування земельною ділянкою в разі його продажу (частина 2 ст. 411 ЦК України), а також право на лаудемію — право на одержання відсотків від вартості права користування в разі його продажу (частина 5 ст. 411 ЦК України). При укладенні договору емфітевзису власник земельної ділянки зобов'язаний по-

¹ Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови [Електронний ресурс] // Юридичний журнал. — Режим доступу: #7/2007 <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2721>

відомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку¹.

Щодо здійснення користування права за емфітевтою визнаються у досить широкому обсязі, враховуючи те, що він може користуватися наданою земельною ділянкою у повному обсязі, але згідно з її цільовим призначенням, визначеному у договорі та законі (частина 1 ст. 409 ЦК України). Реалізуючи своє право користування ділянкою у повному обсязі, землекористувач набуває право власності на всі плоди і доходи від експлуатації наданої у користування ділянки. За емфітевтою закріплюється право повного та, враховуючи специфіку земельної ділянки як особливого об'єкта цивільних прав, виключного користування земельною ділянкою та право утримувати її за собою.

З іншого боку, землекористувач зв'язаний вимогою відноситись до земельної ділянки відповідно до її економічного призначення, тому він не вправі пристосувати ділянку до будь-якого використання, наприклад, на ріллі висадити багаторічні насадження чи використовувати її під пасовище тощо, навіть якщо це не призведе до погіршення речі (знецінення ділянки, зменшення її родючості тощо). Таке використання буде порушенням умов встановлення емфітевзису, емфітевта за виконанні витрати не вправі вимагати винагороди чи компенсації від власника землі².

Норми законодавства мають метою також стимулювати землекористувача до недопущення погіршення землі. Законодавцем встановлені підвищені вимоги до умов господарювання на наданій у користування земельній ділянці. На землекористувача покладається обов'язок не тільки не погіршувати, але й покращувати чужу земельну ділянку. Його обов'язок конкретизується шляхом зазначення обов'язкових до вчинення землекористувачем дій. Як уже зазначалось раніше, серед принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗК України) чільне місце займають принципи: забезпечення раціонального використання та охорони земель та пріоритету вимог екологічної безпеки. Ці принципи відтворені у частині 3 ст. 410 ЦК України, де на землекористувача покладено обов'язок ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її

¹ Сліпченко О. І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. І. Сліпченко. — Одеса, 2016.

² Там само.

родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Крім того, цей обов'язок землекористувача впливає із частини 5 ст. 20 ЗК України, відповідно до якої «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених ст.ст. 31, 33–37 цього Кодексу». Згідно зі ст. 21 ЗК України «порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель».

У науковій літературі, зважаючи на важливість обов'язку щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням, навіть пропонується систематизація таких обов'язків. Так, враховуючи згадані вище положення загальнотеоретичної юриспруденції щодо змісту юридичних обов'язків, вони можуть бути поділені на такі групи: 1) вчиняти певні дії або утримуватись від них; 2) реагувати на вимоги управомоченої особи; 3) нести юридичну відповідальність за невиконання згаданих вимог; 4) не перешкоджати управомоченій особі користуватися благом, стосовно якого вона має право¹.

За такою самою схемою пропонується здійснити і класифікацію обов'язків щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням².

Суттєвого змісту повноваженням емфітевти додають його права щодо відчуження належного йому права користування іншій особі як окремого речового права. Правомочність на відчуження права користування охоплює ряд окремих повноважень, здійснення яких визначає тим чи іншим чином юридичну долю емфітевзису, в тому

¹ Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 153.

² Бобкова А. Обов'язки землевласників і землекористувачів щодо забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням / А. Бобкова, Є. Марахін // Правничий часопис Донецького університету. — 2010. — № 2 (24). — С. 38.

числі шляхом вчинення продажу, дарування, міни емфітевзису. При виникненні у землекористувача наміру продати право користування сторонній особі, у власника виникає переважне право його купівлі. У випадку продажу права користування з публічних торгів у власника не виникає такого права, оскільки у такому випадку має місце продаж у примусовому порядку. Право переважної купівлі стосується лише продажу і не може бути застосованим в разі відчуження шляхом дарування чи міни, оскільки власник ділянки не може запропонувати те саме еквівалентне задоволення, саме в отриманні якого зацікавлений землекористувач в разі укладення договору міни, або не може собою замінити особу, якій емфітевта бажає безоплатно передати належне йому право. У разі порушення права переважної купівлі, наданого власнику земельної ділянки, для землекористувача настають наслідки, передбачені ст. 362 ЦК України. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Процедура реалізації емфітевтою права на розпорядження правом користування шляхом продажу є обмеженою певними вимогами щодо процедури її здійснення. Продавець емфітевзису зобов'язаний у письмовій формі сповістити власника земельної ділянки, наданої у користування (всіх власників в разі існування права спільної власності на ділянку), про намір продати своє право користування сторонній особі з вказівкою ціни, оголошеної для продажу, та іншими умовами продажу (частини 3, 4 ст. 411 ЦК України). Власник, який заявить про свій намір набути (викупити) відчужуваний емфітевзис, надіславши протягом одного місяця письмову згоду на купівлю, зобов'язаний купити його за ціною та на інших умовах, оголошених для продажу, за якими це право продається. Якщо власник відмовиться від реалізації свого переважного права на купівлю емфітевзису або не повідомить письмово про згоду на купівлю, або надішле згоду про можливу купівлю, але виключно за іншою ціною, в інші строки чи за умов, які відрізняються від оголошених умов продажу, землекористувач вправі продати своє право будь-якій особі, але на умовах, попередньо оголошених для продажу. Якщо власник ділянки, надіславши письмову згоду на купівлю емфітевзису, згодом відмовиться від його набуття, землекористувач вправі звернутися до нього з вимогою про відшкодування шкоди, завданої такою відмовою.

В разі продажу землекористувачем свого емфітевтичного права з порушенням права власника на переважну купівлю останній вправі

протягом одного року звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків набувача права з внесенням на депозитний рахунок суду грошової суми, яку за договором повинен сплатити покупець емфітевзису. Порухенням емфітевтою права на переважну купівлю будуть такі дії: а) неповідомлення власника ділянки про майбутній продаж, у тому числі недотримання форми повідомлення чи незазначення у повідомленні всіх умов продажу; б) порушення строків очікування відповіді власника ділянки; в) повідомлення відомостей про умови майбутнього продажу, які не відповідають дійсній домовленості емфітевти з набувачем права; г) зміна умов продажу порівняно з тими, що були оголошені; д) укладення щодо відчуження емфітевзису удаваного або фіктивного правочину, який має на меті порушення права переважної купівлі емфітевзису, а також інші порушення, спрямовані на обмеження або позбавлення права власника ділянки на переважну купівлю. Вимоги власника ділянки, пред'явлені до суду, про переведення на нього прав і обов'язків набувача повинні бути реальними, доказом чого є внесення ним усіх сум, які повинен сплатити за договором покупець емфітевзису, на депозитний рахунок суду. В разі прийняття судом рішення про перевід на власника ділянки прав та обов'язків покупця емфітевзису, внесені ним у депозит суми стягуються на користь первісного набувача.

При ситуації, коли власник ділянки не використовує право на переважну купівлю і емфітевзис набуває інша особа, власник має право на одержання особливого внеску — лаудемії — в розмірі певного відсотку, встановленого у договорі про надання емфітевтичного права, від ціни продажу (вартості права). Лаудемія підлягає сплаті власникові земельної ділянки лише у випадку відчуження емфітевтичного права шляхом його продажу, при застосуванні всіх інших способів відчуження власник не вправі вимагати сплати йому лаудемії. В разі вчинення емфітевтою з метою порушення права власника ділянки на лаудемію удаваного правочину останній вправі вимагати або визнання такого правочину недійсним, або застосування правил, що регулюють той правочин, що сторони справді мали на меті, та стягнення лаудемії у примусовому порядку¹.

Таким чином, підсумовуючи проведене дослідження, можна зробити висновок про те, що зміст прав на чужі земельні ділянки завжди формується з врахуванням публічного, суспільного інтересу, який по-

¹ Цивільний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. Є. О. Харитонова. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — Х. : Одиссей, 2006. — 1200 с.

лягає у збереженні корисних якостей землі, її цільового використання, відповідності типу земель тій діяльності, яка має здійснюватися на земельній ділянці і обов'язковим комплексом природоохоронних заходів, які не залежать від волі суб'єктів цих прав і встановлені імперативно.

Тому поділ обов'язків у земельно-правових відносинах слід здійснювати відповідно до того, якими за своєю суттю вони є — публічно-правовими чи приватноправовими. Це має не лише теоретичне, але і практичне значення, оскільки публічні земельно-майнові обов'язки не можуть бути змінені за угодою сторін, вони встановлюються імперативно і змінюються лише у встановленому законом порядку. Приватні земельно-майнові обов'язки можуть змінюватися за угодою сторін: може бути змінений розмір оплати або оплата може бути скасована взагалі. Що стосується земельно-екологічних обов'язків, то вони належать до суто публічно-правових.

Розділ IV

НАБУТТЯ, РЕАЛІЗАЦІЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

4.1. ЗАГАЛЬНІ ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Проблемні питання підстав виникнення та припинення прав на землю в науці земельного права були предметом досліджень О. Г. Бондаря, Д. В. Бусуйок, О. А. Вівчаренка, М. Я. Ващишин, О. В. Готової, О. В. Єлісєєвої, Є. О. Іванової, П. Ф. Кулинича, Д. В. Ковальського, К. І. Кучерук, К. О. Настечко, В. В. Носіка, В. Ю. Малого, Р. І. Марусенка, К. П. Пейчева, В. П. Яніцького та інших. Слід констатувати, що земельне законодавство України не є, на жаль, стабільним, особливо в останні роки у сфері визначення підстав виникнення та припинення прав на землю, оскільки в земельне законодавство часто вносяться зміни, що не спрощують, а, навпаки, ускладнюють правове регулювання суспільних відносин виникнення та припинення прав на землю. Такий стан речей негативно впливає на правозастосовчу практику та вимагає проведення систематизації наявних підстав виникнення та припинення прав на землю взагалі і прав на чужі земельні ділянки зокрема.

Традиційно у теорії права в якості підстав виникнення прав та обов'язків називають юридичні факти або їх сукупність. У методології науки поняття «факт» розуміється у двох основних значеннях: по-перше, як припущення, що фіксує емпіричне знання (форма емпіричного знання), по-друге, як синонім істини. У сфері правової дійсності фактом визнається обставина, що відбулася, у вигляді явища або процесу. Факт, таким чином, стає юридично значимим з моменту свого настання, і лише з цього моменту він тягне певні правові наслідки¹.

Категорія «юридичний факт», на думку С. С. Алексєєва, є результатом динамічного розвитку юридичної практики, прагненням

¹ Халабуденко О. А. Факт, акт и юридическая конструкция / О. А. Халабуденко // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання) : матер. Міжнар. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 394.

осмислити й охопити єдиним поняттям різноманітні передумови діалектики правовідносин¹.

У науковій літературі поняття «юридичний факт» розглядається у багатьох аспектах з врахуванням різних функцій і ознак даного явища. Зокрема, юридичний факт розглядається як явище реальної дійсності, правова модель обставини, структурна частина гіпотези правової норми, елемент механізму правового регулювання і засіб такого регулювання².

Слід зазначити, що найбільшого поширення отримав підхід до розкриття поняття юридичних фактів як обставин реального життя, з якими норми права пов'язують встановлення, зміну чи припинення правовідносин³.

На думку О. І. Харитоновой, наведене визначення поняття юридичного факту поєднує у собі два нерозривно пов'язаних моменти: матеріальний і юридичний. З одного боку, це явище дійсності — подія або дія. У цьому сенсі йдеться про матеріальний, а точніше «реальний» факт. Але, з іншого боку, цей реальний факт, будучи передбаченим нормою права, породжує відповідні правові наслідки, а тому є не просто «фактом реальності», а фактом юридичним⁴.

В. В. Мурмугіна наголошує на подвійному характері природи юридичного факту і необхідності виділення матеріальної і ідеально-правової складових його сутності: 1) у вигляді реального життєвого явища або процесу; 2) у вигляді нормативної науково-практичної конструкції (факту-моделі). Факт як явище об'єктивної дійсності матеріальний, а як правова модель ідеальний, виступає якоюсь абстракцією, набором юридично виділених ознак⁵.

При цьому матеріальна складова юридичних фактів характеризується такими ознаками: конкретні, індивідуальні; несуть у собі інфор-

¹ Алексеев С. С. Общая теория права : в 2 т. / С. С. Алексеев. — М. : Юрид. лит., 1982. — Т. 2. — С. 164.

² Грядя Э. А. Понятие и классификация оснований возникновения прав на земельные участки / Э. А. Грядя // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення : матер. Міжнародного цивілістичного форуму (Київ, 25–26 квітня 2013 р.). — К. : Білоцерківдрук, 2014. — С. 289.

³ Загальна теорія держави і права / за ред. В. В. Копейчикова. — К. : Юрінком Інтер, 1997. — С. 193.

⁴ Харитонova О. І. Правовідносини інтелектуальної власності, що виникають внаслідок створення результатів творчої діяльності (концептуальні засади) : моногр. / О. І. Харитонova. — Одеса : Фенікс, 2011. — С. 45.

⁵ Дефектность юридических фактов как негативная черта правовой системы / А. А. Воротников, В. В. Мурмугина. — Саратов : Саратов. гос. юр. акад., 2011. — 192 с.

мацію про стан суспільних відносин, що входять до предмета правового регулювання; певним чином виражені зовні; складаються з наявних або відсутніх визначених явищ матеріального світу. До ознак, що характеризують нормативну складову юридичного факту, відносять обставини: безпосередньо або опосередковано передбачені нормою права; зафіксовані у встановленій законодавством процедурно-процесуальній формі. Більшість юридичних фактів мають правове значення, як правило, лише у тому випадку, коли вони належним чином оформлені і засвідчені (у вигляді документів, довідок, журнального запису тощо); викликають передбачені нормами права юридичні наслідки¹.

В тому чи іншому варіанті подібне визначення юридичних фактів присутнє у роботах багатьох науковців. Так, зокрема, на думку Х. В. Приходька, юридичний факт — це: по-перше, конкретні життєві обставини, явища, елементи соціальної дійсності, по-друге, обставини, визнані нормами права, прямо чи опосередковано відображені в законодавстві, оскільки вони переважно точно або в загальному вигляді передбачаються гіпотезою правової норми².

На відміну від більшості визначень, в яких юридичний факт розглядається як життєві обставини, Т. О. Чернадчук до юридичних фактів відносить також умови і факти.

Юридичними у літературі називають не всі життєві факти, а лише передбачені нормативно. Юридичні факти закріплюються і описуються в гіпотезах правових норм як певні, потенційно можливі ситуації. У випадку виникнення такої ситуації в реальному житті настають передбачені нормою правові наслідки у вигляді виникнення (зміни, припинення) правовідносин³.

П. М. Рабінович розуміє юридичний факт як передбачену гіпотезою правової норми конкретну обставину, з настанням якої виникають, змінюються або припиняються правові відносини⁴.

Також під юридичним фактом пропонується розуміти частину норми права, яка містить в собі модельний опис обставини реальної

¹ Общая теория государства и права : академ. курс в 3 т. — [2-е изд., перераб. и доп.] / отв. ред. проф. М. Н. Марченко. — М. : Зерцало-М, 2001. — Том. 2. — С. 420–421.

² Приходько Х. В. Проблеми визначення конституційно-правового регулювання / Х. В. Приходько // Вісник Запорізького національного університету. — 2009. — № 1. — С. 59–60.

³ Демин А. В. Теория государства и права : курс лекц. / А. В. Демин. — М. : ИНФРА-М. : ИНФРА-М, 2004. — С. 134.

⁴ Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посібн. / П. М. Рабінович. — [5-те вид., зі змінами]. — К. : Атіка, 2001. — С.84.

дійсності, з яким ця норма пов'язує настання певних правових наслідків¹. З наведених визначень досліджуваної категорії можна зробити висновок про майже однастайне її розуміння з деякими відмінностями, що не є визначальними.

Юридичні факти розуміють також як конкретні фактичні обставини, що зумовлюють виникнення, зміну або припинення правовідносин. Це традиційне визначення не надто коректне, оскільки передбачає, що юридичні факти є чимось зовнішнім по відношенню до правовідносин, передують йому. Насправді, юридичний факт — такий стан правовідносин, «поворот», «момент» в його розвитку, з яким пов'язуються певні юридичні наслідки².

На думку В. А. Андропова, юридичні факти — це та зона дії права, де правові норми стикаються з життям, з конкретною дійсністю. Отже, юридичні факти дозволяють вивести правовідносини в площину проблематики фактичних відносин, показати зв'язок вивчення правових відносин з соціологією, теорією управління та іншими суспільними науками³.

П. Якушев визначає юридичні факти як соціально зумовлені конкретні життєві обставини, які входять до предмета правового регулювання, прямо або опосередковано передбачені нормою права, наявність або відсутність яких породжує передбачені законом наслідки: виникнення, зміну, припинення правовідносин між персонально визначеними суб'єктами права⁴.

На думку З. Д. Іванова, юридичні факти є безпосередньою підставою виникнення суб'єктивних прав громадян у конкретних правовідносинах та посідають самостійне місце в механізмі правового регулювання, обґрунтовуючи це тим, що вони є необхідною ланкою в русі від державного нормативного регулювання суспільних відносин до індивідуального, піднормативного регулювання через передбачені

¹ Махиева А. Х. Юридические факты в гражданском праве Кыргызской Республики [Електронний ресурс] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Х. Махиева. — Душанбе, 2011. — 184 с. — Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/yuridicheskie-fakty-v-grazhdanskom-prave-kyrgyzskoi-respubliki>

² Четвернин В. А. Проблемы теории права и государства : краткий курс лекц. / В. А. Четвернин. — М. : Норма, 2007. — 299 с.

³ Андропова В. А. Юридичні факти у трудовому праві: поняття, ознаки та властивості / В. А. Андропова // Актуальні проблеми держави і права. — 2011. — Вип. 58. — С. 150.

⁴ Якушев П. А. Правообразующие юридические акты и поступки в механизме правового регулирования : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / П. А. Якушев. — Москва, 2004. — С. 147.

в нормах права суб'єктивні права та юридичні обов'язки, що їм кореспондуються¹.

Таким чином, навіть побіжний огляд запропонованих у науковій літературі визначень такої категорії, як «юридичні факти», дозволяє зробити висновок про їх різноманітність і відсутність одностайності у формулюванні цієї важливої дефініції². Але у всіх випадках можна говорити про те, що виникнення юридичних наслідків можливе лише за наявності «ланцюга», який складається з таких частин: 1) закріплення в нормі права правової моделі обставин, з настанням яких пов'язуються певні наслідки; 2) настання самої конкретної життєвої обставини; 3) реалізація норми права, під дію якої ця обставина підпадає³.

З метою встановлення необхідних і достатніх характеристик юридичних фактів необхідним є аналіз їх основних ознак.

Так, зокрема, до основних ознак юридичних фактів В. Б. Ісаков відносить такі: юридичні факти є обставинами конкретними, індивідуальними. Конкретність юридичних фактів-подій виражається в тому, що вони відбуваються в якомусь конкретному місці в деякий конкретний момент часу; містять в собі інформацію про стан суспільних відносин, що входять до предмета правового регулювання; певним чином виражені (об'єктивувалися) зовні; являють собою наявність або відсутність певних явищ матеріального світу; прямо або побічно передбачені нормами права; зафіксовані у встановленій законодавством процедурно-процесуальній формі; викликають передбачені законом правові наслідки⁴.

В. Н. Протасов відзначає такі характерні риси досліджуваної категорії: 1) За своєю соціальною природою юридичні факти — це звичайні життєві обставини, які самі по собі не мають властивість викликати юридичні наслідки. Така якість надається їм юридичними нормами, і може статися так, що законодавець на якомусь етапі розвитку сус-

¹ Иванова З. Д. Юридические факты и возникновение субъективных прав граждан // Советское государство и право. — 1980. — № 2. — С. 32.

² Детальніше про юридичні факти див.: Басай О. В. Теоретичні проблеми підстав виникнення цивільних прав та обов'язків у сфері інтелектуальної власності : моногр. / О. В. Басай. — Івано-Франківськ : Супрун В. П., 2014. — С. 7–23.

³ Рожкова Ю. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: приглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2009. — С. 7.

⁴ Исаков В. Б. Юридические факты в российском праве : учебное пособие / В. Б. Исаков. — М. : Юстицинформ, 1998.

пільних відносин перестане пов'язувати правові наслідки з даним юридичним фактом. Однак відбувається це під впливом закономірностей суспільного розвитку. Тому юридичні факти мають глибоку суспільну природу і являють собою ще один вихід права на практику, ще один канал зв'язку права з соціальною сферою. Таким чином, на думку науковця, юридичні факти — це суспільно-юридичні явища. 2) Юридичні факти опосередковують рух правових відносин (виникнення, зміну, припинення). І якщо правосуб'єктність розглядати як особливого роду юридичне право в рамках загальнонормативних правовідносин, то фактичні умови правосуб'єктності (вік, осудність і т. п.) за своєю природою і механізмом дії теж є юридичними фактами. 3) Юридичні факти породжують правові наслідки тільки у взаємодії з правовими нормами. 4). Вказівки на юридичні факти і їх опис містяться в гіпотезах юридичних норм. Поряд з нормами та суб'єктами права юридичні факти виступають однією з передумов виникнення правовідносин¹.

Як правило, для виникнення правовідносин необхідна наявність певної сукупності юридичних фактів, в залежності від складу якої, а також від їх взаємозалежності та послідовності настання, у науковій доктрині розрізняють: групи юридичних фактів, юридичну (фактичну) сукупність, юридичні склади².

Так, група юридичних фактів — це кілька фактичних обставин, кожна з яких зумовлює або може зумовити один і той же наслідок. Як правило, вона закріплюється в одній нормі і становить явища одного порядку. Ця група не розглядається юридичною наукою як комплексне утворення і її елементи розглядаються зазвичай у якості самостійних юридичних фактів³. Юридична (фактична) сукупність (юридичний склад) — це система юридичних фактів, пов'язаних між собою таким чином, що правові наслідки настають лише за наявності усіх елементів цієї сукупності. Таким чином, юридична сукупність охоплює взаємозалежні елементи, що окремо можуть взагалі не мати

¹ Протасов В. Н. Теория права и государства. Проблемы теории права и государства: Вопросы и ответы / В. Н. Протасов. — М. : Новый Юрист, 1999. — С. 45–46.

² Басай О. В. Теоретичні проблеми підстав виникнення цивільних прав та обов'язків у сфері інтелектуальної власності : моногр. / О. В. Басай. — Івано-Франківськ : Сучасний В. П., 2014. — С. 15.

³ Рожкова Ю. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2009. — С. 51.

правового значення чи породжують не ті наслідки, яких прагнули суб'єкти права¹.

У науковій літературі називають також такий вид сукупності, як юридичні склади. Зокрема, Г. Борисов виділяє таку категорію, як «юридичні склади» — складні, комплексні факти, коли для виникнення певного правового відношення вимагається не одна, а декілька умов (сукупність фактів)².

Дослідження підстав виникнення прав на чужу земельну ділянку здійснене саме під таким кутом зору, оскільки основні положення щодо встановлення сервітуту, а також виникнення емфітевзису та суперфіцію у більшості насамперед регулюються нормами ЦК України.

Велика кількість юридичних фактів визначає доцільність їх класифікації як необхідного засобу впорядкування досліджуваного явища з метою аналізу їх властивостей і функцій. При цьому одним з головних критеріїв класифікації юридичних фактів є вольовий критерій, на підставі якого всі юридичні факти поділяються на події і дії з подальшою багатоступінчастою класифікацією кожного з них³.

У науковій літературі висловлюється точка зору, відповідно до якої віднесення фактів до явищ виключно об'єктивної дійсності входить у конфлікт з розумінням факту як підстави виникнення певних правових наслідків, оскільки до числа таких, насамперед, відносяться суб'єктивні права, набуття, здійснення і захист яких пов'язані зі здійсненням вольових (таких, що підкорені волі особи) поведінкових актів. Тому припускається, що всі явища, з якими пов'язуються правові наслідки, слід ділити на акти волевиявлень і власне факти, котрі тягнуть правові наслідки у випадку, коли воля особи виражена або припускається такою⁴.

¹ Исаков В. Б. Фактический (юридический) состав в механизме правового регулирования : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. Б. Исаков. — Свердловск, 1975. — С. 13; Харитонов О. І. Правовідносини інтелектуальної власності, що виникають внаслідок створення результатів творчої діяльності (концептуальні засади) : моногр. / О. І. Харитонов. — Одеса : Фенікс, 2011. — С. 46.

² Борисов Г. А. Теория государства и права : учебн. / Г. А. Борисов. — Белгород : Изд-во БелГУ, 2007. — С. 230.

³ Грядя Э. А. Понятие и классификация оснований возникновения прав на земельные участки / Э. А. Грядя // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення : матер. Міжнародного цивілістичного форуму (Київ, 25–26 квітня 2013 р.). — К. : Білоцерківдрук, 2014. — С. 289.

⁴ Халабуденко О. А. Факт, акт и юридическая конструкция / О. А. Халабуденко // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання) : матер. Міжнар. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 394.

Юридичний акт — це вольова поведінка особи, що спрямована на певний правовий результат, який визнається і захищається правом порядком. Акт являє собою зовнішньо проявлений факт свідомості діючого індивіда, що спирається на його волю і що має певні правові наслідки. За посередництва акта може бути встановлене, здійснене, передане лише суб'єктивне право, але не фактичний стан. Фактичний стан юридичним актом не досягається. Тому, на думку О. А. Халабуденка, не є юридичним актом передача речі у володіння за договором майнового найму, оскільки володіння тут слугує користуванню річчю і, навпаки, передача речі за зобов'язанням із купівлі-продажу розглядається як розпорядчий акт¹.

Не заперечуючи можливість існування наведеної вище точки зору, зазначимо, що класичний поділ за вольовою ознакою на дії (акти, вчинки) і події є таким, що більше відповідає сутності юридичних фактів.

У контексті даного дослідження більший інтерес являє розподіл юридичних фактів в залежності від видів правових наслідків, що настають завдяки цим фактам. Відповідно до зазначеного критерію, юридичні факти поділяються на правостворюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.

При цьому слід мати на увазі певні термінологічні розбіжності, що мають місце у науці та законодавстві. Йдеться про такі категорії, як «виникнення» та «набуття». Так, наприклад, у назві ст. 102—1 йдеться про *підстави набуття* (виділено мною. — Т. Х.) і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. У частині 1 цієї статті встановлено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і право користування чужою земельною ділянкою для забудови *виникають* на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб. У літературі наголошувалось на тому, що ці категорії не можна ототожнювати, оскільки «виникнення» за своїм потенціалом використання значно ширше, ніж «набуття». Говорячи про виникнення речового права, ми акцентуємо увагу передусім на появі самого правового явища, констатуємо відбуття конкретного

¹ Халабуденко О. А. Факт, акт и юридическая конструкция / О. А. Халабуденко // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання) : матер. Міжнар. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 395.

життєвого факту, з яким законодавство пов'язує і відповідні правові наслідки. При вказівці про набуття речового права акцент зміщується, наголос вже робиться не стільки на правовому явищі, скільки на особі, з якою це правове явище пов'язується¹.

Є і інша точка зору, відповідно до якої при аналізі співвідношення між поняттями «набуття», «виникнення», «придбання» набуття прав на землю переважно передбачає вольову поведінку суб'єктів земельних правовідносин. Тому термін «набуття» найбільш повно відображає правовідносини щодо виникнення прав на землю у громадян України, оскільки за змістом є ширшим за термін «придбання» і охоплює випадки «виникнення» права приватної власності на землю у громадян України за різними підставами, в тому числі безоплатними цивільно-правовими договорами (наприклад, за договором дарування земельної ділянки). Термін «виникнення» характеризує здебільшого момент виникнення правовідносин, який не обов'язково супроводжується активною поведінкою суб'єктів. У зв'язку з цим він недостатньо повно відображає зміст та динаміку відповідних правовідносин².

На нашу думку, все ж найбільш широким за змістом є поняття «виникнення прав», оскільки включає в себе і «набуття» і «придбання».

Термінологічна проблематика виникнення і припинення прав на чужі земельні ділянки не вичерпується лише співвідношенням понять «виникнення» і «набуття», оскільки не менш важливим у цьому аспекті є також розмежування категорій «підстави виникнення (припинення)» і «способи виникнення (припинення)». Дискусія щодо їх розмежування триває не один десяток років і її наслідком стала поява принаймні двох основних точок зору з цього питання: одні науковці вважають ці категорії синонімічними і не відділяють одне явище від іншого³, інші вважають їх змішування, ототожнення некоректним і пропонують різні критерії для їх розмежування. Так,

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 253.

² Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. О. Дремлюга. — К., 2010. — С. 12.

³ Див., наприклад: Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Б. Гриняк. — К., 2007. — С. 8–9; Харченко О. С. Підстави припинення права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Харченко. — К., 2007. — С. 5; Вороніна Н. В. Способи набуття та припинення права власності / Н. В. Вороніна // Актуальні проблеми держави і права. — 2009. — Вип. 51. — С. 63.

зокрема, О. В. Лисаченко зазначає, що для набуття права власності необхідними є дві передумови: нормативна і фактична. Нормативна передумова, на його думку, є способом набуття права власності, під яким пропонується розуміти закріплену нормами права ідеальну модель, що описує, які юридичні факти і в якій послідовності повинні мати місце для появи відповідної підстави набуття права власності. Фактична передумова — це юридичний факт або фактичний склад, за наявності якого виникає право власності. Тобто наявність способу набуття права власності сама по собі не спричиняє виникнення права власності, оскільки спосіб — це лише інструмент законодавця, який забезпечує правильний з точки зору суспільної волі напрям реалізації волі набувача. Правові ж наслідки у вигляді набуття права власності породжуються тільки наявністю підстави набуття права власності як конкретного завершеного юридичного факту або складу. Спосіб — нормативна передумова для появи підстави, тоді як підстава — це результат реалізації способу¹.

В будь-якому випадку авторами, що розмежовують дані поняття, звертається увага на те, що підстави виникнення (набуття) прав безпосередньо пов'язані з юридичними фактами, тоді як способи виникнення (набуття) — це певний процес, механізм, що забезпечує динаміку відповідних правовідносин. Зокрема, О. В. Єлісєєва стосовно припинення права приватної власності на земельну ділянку говорить про те, що спосіб припинення пов'язаний з юридичним процесом, який забезпечує динаміку правовідносин власності на земельну ділянку. При цьому підставою припинення права приватної власності на земельну ділянку є сукупність передбачених законом юридичних фактів, накопичених у встановленій законом послідовності, які необхідні та достатні для припинення права приватної власності на земельну ділянку у юридично визначених випадках припинення цього права².

Підсумовуючи аналіз точок зору правознавців стосовно категорій «підстави» і «способи», погодимося з позицією Г. Г. Харченка в тому, що і підстави набуття (припинення), і способи набуття (припинення) права власності об'єднані єдиною метою — усі вони спрямовані

¹ Лисаченко А. В. Приобретение права собственности : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Лисаченко. — Екатеринбург, 2002. — С. 6.

² Єлісєєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісєєва. — К., 2006. — С. 3, 9.

на досягнення одного кінцевого результату — набуття (припинення) особою права власності на об'єкт. Однак в цьому процесі підставам та способам відведена різна роль. Спосіб має вказувати на певну послідовність дій (юридичних фактів), наявна сукупність яких з боку особи в кожній конкретній ситуації буде достатньою для досягнення визначеної мети¹.

Спосіб не є чинником виникнення суб'єктивних прав, так само як і їх припинення, проте він виконує іншу, не менш важливу прикладну функцію — вказує як само, яким чином, з прив'язкою до тієї чи іншої ситуації, можна досягти бажаної мети — набути чи позбутися речового права.

У літературі при аналізі підстав виникнення (припинення) прав йдеться також про юридично значимі умови такого виникнення (припинення). Юридично значимими умовами є обставини, що існують тривалий час і впливають на правовідносини, котрі виникають або припиняються. Юридично значимі умови можуть входити, разом із юридичними фактами, до фактичного (юридичного) складу, котрий можна визначити таким чином: фактичний склад — це система юридичних фактів і юридично значимих умов, визначених нормами права у якості підстав настання юридичних наслідків². Скажімо, стосовно предмета нашого дослідження при встановленні сервітуту юридично значимою умовою може бути перебування земельних ділянок по сусідству, а юридичним фактом — договір про сервітут. У сукупності вони утворюють юридичний склад, що є підставою виникнення сервітутних відносин.

На підставі проведеного дослідження, з врахуванням наведених стосовно зазначеної категорії точок зору, підстави виникнення (набуття) прав на чужі земельні ділянки пропонуємо розуміти як визначені актами земельного законодавства комплексні юридичні і фактичні склади, які включають юридичні факти, юридично значущі умови (у встановлених законом випадках), що у чітко визначеній послідовності зумовлюють виникнення суб'єктивних прав на землю встановленими законом способами.

Таким чином, для настання правових наслідків при здійсненні прав на чужі земельні ділянки необхідно:

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 260.

² Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 162.

1) визначити підстави виникнення та припинення прав на чужі земельні ділянки. Це є необхідним, оскільки кожна окрема підстава може виникати при дотриманні певних умов та порядку. Наприклад, недотримання порядку продажу права суперфіцію на земельних ділянках державної або комунальної власності не породжує правових наслідків переходу права користування для забудови до землекористувача;

2) визначити умови, при яких зазначені підстави виникнення та припинення будуть дійсними. При цьому умови набуття права на чужі земельні ділянки можна поділити на дві групи: загальні і спеціальні. До першої групи умов належать правомірність набуття права, а також волевиявлення особи. До другої — особливі обставини, правила, які є обов'язковими для осіб, що мають наміри здійснення прав на чужі земельні ділянки;

3) визначити способи виникнення та припинення прав на чужі земельні ділянки. Способи набуття права на чужі земельні ділянки визначаються з врахуванням передбачених у законі підстав виникнення та змісту суб'єктивного права на чужі земельні ділянки. Без таких підстав закріплені у законі засоби, прийоми, дії щодо набуття права на чужі земельні ділянки не породжують юридичних наслідків. Наприклад, укладання договору державно-приватного партнерства.

Отже, підставами виникнення прав на чужу земельну ділянку є визначені земельним та цивільним законодавством комплексні юридичні (фактичні) склади, що зумовлюють виникнення у громадян України обмежених речових прав на земельні ділянки (земельного сервітуту, емфітевзису чи суперфіцію)¹.

Підстави і умови набуття прав на землю, порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, набуття права на землю за давністю користування (набувальна давність), умови переходу прав на земельну ділянку при переході права на будинки і споруди тощо передбачені у главі 19 ЗК України, яка цілком присвячена набуттю і реалізації прав на землю громадянами та юридичними особами. Вона є однією з важливих складових частин земельного закону, а її зміст тісно пов'язаний зі змістом попередніх розділів ЗК України, зокрема, з правовим регулюванням відносин власності на землю, правом землекористування, земельними сервітутами, відносинами земельного добросусідства, обмеженнями права на землю тощо.

¹ Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. О. Дремлюга. — К., 2010. — С. 14.

І. І. Каракаш зазначає, що у ЗК України закріплені нові підстави і умови набуття прав на землю, котрі раніше не були відомі земельному законодавству. До них, зокрема, належать набуття земельних ділянок на підставі цивільно-правових правочинів і продажу земельних ділянок на конкурсній основі. Систематизована сукупність таких норм дозволяє говорити про формування нових правових інститутів набуття прав на землю в сучасному земельному праві, що динамічно розвивається¹.

4.2. ОСОБЛИВОСТІ ПІДСТАВ ВИНИКНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Виникнення права землекористування значною мірою залежить від характеру і змісту цього права. Крім цього, земельна ділянка, яка передається в користування, може перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Тому є необхідним розглянути особливості передачі прав на чужі земельні ділянки, що належать суб'єктам на різних формах власності.

Згідно зі ст. 408 ЦК України, ст. 413 ЦК України та ст. 102–1 ЗК України строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років.

Також певні обмеження щодо підстав набуття права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності встановлені частиною 3 ст. 102–1 ЗК, частиною 3 ст. 407 ЦК та частиною 3 ст. 413 ЦК, згідно з якими емфітевзис та суперфіцій не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Розглянемо випадки виникнення емфітевзису та суперфіцію, за яких земельна ділянка належить власнику на праві приватної власності.

Як вже зазначалося, норми ЗК України не розділяють на окремі глави емфітевзис та суперфіцій, тому підставам виникнення цих двох інститутів присвячена одна стаття ЗК — 102–1, яка визначає підстави виникнення, але щодо порядку та форми відсилає до ЦК України.

Так, відповідно до частини 1 ст. 102–1 ЗК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

¹ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 109.

(емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України.

Глава 33 ЦК України присвячена емфітевзису і містить окрему статтю щодо підстав його виникнення. Так, частина 1 ст. 407 ЦК України визначає, що право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач).

Глава 34 ЦК України присвячена суперфіцію і частина 1 ст. 413 ЦК України зазначає, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Отже, підстави набуття і зміст користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) визначаються ст. 102—1 ЗК України. Єдиною підставою виникнення цього права є договір про встановлення емфітевзису.

Договір про встановлення емфітевзису відносять до групи земельно-правових правочинів, єдності точок зору стосовно яких у земельно-правовій літературі поки що не досягнуто. В цілому, більшість авторів сходяться в тому, що земельно-правові правочини спрямовані на набуття, зміну або припинення прав і обов'язків з приводу земельної ділянки як об'єкта природи і нерухомого майна. В широкому розумінні земельно-правових правочинів до них можна віднести всі цивільно-правові правочини, об'єктами яких є земельні ділянки або окремі права на них. З прийняттям ЗК України число таких правочинів значно збільшилося, що пов'язане, зокрема, з введенням земельно-правового інституту земельних сервітутів, які можуть встановлюватися на підставі відповідних правочинів і договорів. До основних особливостей, які дозволяють об'єднати всі зазначені угоди стосовно земельних ділянок у категорію земельно-правових, належить те, що їх об'єктами завжди є земельні ділянки і окремі права на них. Ці угоди спрямовані на набуття, зміну або припинення земельних прав, котрі настають після нотаріального посвідчення таких правочинів¹.

¹ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 170.

Самостійних вимог щодо форми такого договору ні земельне, ні цивільне законодавство не містить. Однак з огляду на зміст ст. 206 ЦК України та правові приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у редакції від 1 січня 2016 р.) можна зробити висновок, що договір про встановлення емфітевзису укладається у письмовій формі, а право користування земельною ділянкою підлягає обов'язковій державній реєстрації¹.

У структурі відносин емфітевзису, як уже зазначалось, слід відрізнити підстави виникнення емфітевзису від підстав набуття вже існуючого емфітевтичного права новим суб'єктом. Емфітевзис може відчужуватися за договором, укладеним між попереднім та наступним землекористувачем, і передаватися у порядку спадкування. Емфітевта може відчужувати своє право як відплатно, так і безоплатно, зокрема, емфітевтичне право може бути предметом договору купівлі-продажу, дарування, міни, у тому числі предметом застави та може передаватися будь-яким не забороненим законом способом іншій фізичній або юридичній особі, окрім права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб. При відчуженні емфітевзису йдеться не про передачу права власності на земельну ділянку (його землекористувач автоматично не набуває), а про відчуження виключно права користування нею.

У літературі звертається увага на те, що при укладенні договору емфітевзису слід враховувати співвідношення між імперативними (обов'язковими для сторін) та диспозитивними (такими, що діють, якщо не змінені сторонами) нормами закону. Імперативні норми договірної права мають обов'язково враховуватися сторонами при укладенні договору. Ці норми завжди однозначно формулюються у законі та вказують на неможливість альтернативного варіанта, що припускав би їхню заміну волевиявленням сторін, вони є обов'язковими і не можуть бути довільно змінені сторонами².

Велике значення мають імперативні норми, що стосуються укладення договору. Так, згідно зі ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для до-

¹ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 174–175.

² Мічурін Є. Свобода договору та імперативні норми закону / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2010. — № 4. — С. 8.

говорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. При визначенні кола істотних умов договору слід враховувати, що вирішення цього питання залежить в першу чергу від специфіки кожного конкретного договірного зобов'язання. Для виявлення кола істотних умов закон, передусім, відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам даного виду. Оскільки істотні умови договору емфітевзису законодавством не визначені, слід звернутися до суміжного інституту, який має багато спільних рис з емфітевзисом. За своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом емфітевзис дуже наближений до інституту оренди землі. І оренда, і емфітевзис є видами права користування землею. Основною відмінністю між ними є те, що право емфітевзису, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін. Це підтверджується Листом Державного комітету України із земельних ресурсів від 20 жовтня 2008 року № 14—17—7/11974¹, в якому зазначається, що на рівні підзаконних нормативно-правових актів не передбачено форми типових або примірних договорів емфітевзису, отже, при їх складанні слід керуватися чинним законодавством, зокрема, ЗК України та ЦК України². Водночас у зазначеному листі рекомендується для отримання земельної ділянки сільськогосподарського призначення в користування укладати договори оренди землі відповідно до Закону України «Про оренду землі» від 6 січня 1998 року та Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою КМУ від 3 березня 2004 року № 220³.

До введення в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року № 191-VIII⁴ ст. 15 Закону Укра-

¹ Щодо укладення договору емфітевзису та можливості на підставі його здійснювати будівництво на землях сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 20 жовтня 2008 р. № 14—17—7/11974. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN41553.html

² Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28). — С. 30.

³ Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 9. — Ст. 527.

⁴ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс] : Закон України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/191-19>

їни «Про оренду землі»¹ містила достатньо великий перелік істотних умов договору оренди землі, якими були: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права оренди земельної ділянки. На сьогоднішній день ст. 15 Закону України «Про оренду землі» містить всього 3 істотні умови: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Інші умови є необов'язковими, але можуть зазначатися у договорі за згодою сторін.

На нашу думку, оскільки законодавством не встановлено перелік тих умов, які повинен мати договір емфітевзису, можна взяти за основу умови, встановлені для договору оренди землі. З метою більш широкого тлумачення та врахування змісту емфітевзису слід звернутися до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 5 квітня 2015 року.

Таким чином, з врахуванням зазначеного договір емфітевзису може містити такі умови: об'єкт емфітевзису; строк дії договору; плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядок та строки виплати; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для сільськогосподарських потреб; умови збереження стану об'єкта; умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачу; умови повернення земельної ділянки власнику; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта емфітевзису чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу

¹ Про оренду землі : Закону України від 06.10.1998 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Об'єкт емфітевзису визначається відповідно до глави 16—1 ЗК України та глави 33 ЦК України, за якими емфітевзисом є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тобто об'єктом в договорі емфітевзису буде право користування чужою земельною ділянкою, якою є «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ст. 79 ЗК України). Як уже зазначалося раніше, об'єктом договору емфітевзису є лише землі сільськогосподарського призначення, які регулюються земельним законодавством як єдиний об'єкт, що означає: сільськогосподарському використанню підлягають не будь-які, а лише придатні для цих цілей землі; не будь-які придатні для сільськогосподарських потреб землі можна використовувати як землі сільськогосподарського призначення¹.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї (ст. 79—1 ЗК України). Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Таким чином, у договорі емфітевзису щодо земельної ділянки обов'язково зазначаються її кадастровий номер, місце розташування та розмір.

Однією із переваг договору емфітевзису є те, що він може бути укладений на невизначений строк, що впливає із ч. 2 ст. 408 ЦК України, де зазначено, що «якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік»². ЗК України не містить подібних норм, відсилаючи до норм ЦК України (частина 5 ст. 102—1 ЗК України). Але у частині 4 ст. 102—1 ЗК України та частині 1 ст. 408 ЦК України міститься обмеження стосовно земельних ділянок державної або комунальної власності, строк користування якими для сільськогосподарських по-

¹ Долинська М. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 9. — С. 78.

² Кшиванська І. Види користування чужою земельною ділянкою / І. Кшиванська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 6. — С. 73.

треб не може перевищувати 50 років. Отже, при укладанні договору емфітевзису, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, строк договору може бути невизначеним або визначеним на будь-який строк за домовленістю сторін. Якщо ж земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, строк у договорі має зазначатися не більше 50 років.

Стосовно плати із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати, частина 5 ст. 102—1 ЗК України відсилає з цього питання до ЦК України. Але ЦК України, у свою чергу, також не містить окремої норми про плату за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідь можна знайти, проаналізувавши частину 2 ст. 409 ЦК України, якою власнику земельної ділянки надано право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Таким чином, на відміну від договору оренди землі, для якого у частині 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» встановлені спеціальні вимоги щодо строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які визначаються відповідно до Податкового кодексу України¹, для договору про емфітевзис передбачена повна свобода при визначенні розміру, форми і строків внесення плати за цим договором. Сторони вільні у виборі між грошовою, натуральною, відробітковою та змішаною формами плати за користування зазначеною земельною ділянкою при визначенні конкретних умов договору. Змішана форма оплати передбачає, що частина може бути виплачена грошима, а частина, наприклад, збіжжям². Праву власника відповідає обов'язок землекористувача (частина 2 ст. 410 ЦК України) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Плата за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій формах. Також можливе поєднання різних форм плати.

Грошова форма — це сума плати за користування земельною ділянкою, яка виплачується грошима. Натуральна форма — це сума

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України : Закон України від 03.06.2008 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 13, № 13—14, № 15—16, № 17. — Ст. 112.

² Калініченко А. Майнові права на чужі земельні ділянки (ч. II) / А. Калініченко // Юридичний радник. — 2005. — № 6 (8). — С. 62.

плати за користування земельною ділянкою, на яку видається продукція, вироблена, перероблена або придбана користувачем. У випадку застосування натуральної форми плати у договорі емфітевзису обов'язково зазначаються вид продукції, якою сплачується плата, її обсяги та зафіксовані на неї ціни. Відробіткова форма — це сума плати за користування земельною ділянкою, на яку користувач надає різні послуги (обробіток, полив, збір урожаю на суміжних земельних ділянках, що належать власнику, та інше). Перелік таких послуг, їх кількість та ціни на послуги фіксуються у договорі. Змішана форма — це плата за користування земельною ділянкою, де поєднуються декілька або всі попередні форми.

Після змін ст. 22 Закону України «Про оренду землі» містить положення, відповідно до яких орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. При цьому розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі.

Але хоча емфітевзис і схожий з орендою землі, законодавство не містить імперативних норм стосовно форми плати за договором емфітевзису, тому, на нашу думку, щодо земельних ділянок приватної власності це може бути будь-яка форма оплати, щодо державної та комунальної — грошова. Слід також враховувати, що частина 2 ст. 409 ЦК України надає право власнику земельної ділянки на одержання плати за користування нею, але не зобов'язує його до цього. Таким чином, договір емфітевзису може бути й безоплатним.

Стосовно умови використання та цільового призначення земельної ділянки, яка передається для сільськогосподарських потреб, то із норм глави 16—1 ЗК України слідує, що земельна ділянка передається для сільськогосподарських потреб, що задовольняються за рахунок земель сільськогосподарського призначення, та на яких здійснюється виробництво сільськогосподарської продукції, проводиться сільськогосподарська науково-дослідна та навчальна діяльність, розміщуються відповідні виробничі інфраструктури. Таким чином, при укладанні договору емфітевзису використовується земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням або за категорією відноситься до земель сільськогосподарського призначення. Згідно

із частиною 1 ст. 409 ЦК України «власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі». Частина 3 ст. 410 ЦК України містить обов'язок землекористувача ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Тому якщо врахувати положення ЦК України та ЗК України, то на практиці часто виникає питання, що ж все-таки слід зазначати у договорі емфітевзису: цільове призначення чи вид використання земельної ділянки?

На нашу думку, обов'язково слід зазначати: 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки — землі сільськогосподарського призначення, яке хоча й буде незмінним, але одразу вказує на певний правовий режим земельної ділянки та визначає права та обов'язки сторін, які мають багато загальних приписів та обмежень, якщо стосуються використання зазначеної категорії земель; 2) цільове призначення або вид використання земельної ділянки, оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору емфітевзису, оскільки не всі земельні ділянки можуть передаватися шляхом укладання договору емфітевзису; б) межі використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для ведення особистого селянського господарства; для ведення садівництва тощо).

Серед принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗК України) чільне місце посідають принципи: забезпечення раціонального використання та охорони земель та пріоритету вимог екологічної безпеки. Ці принципи відтворені у частині 3 ст. 410 ЦК України, де на землекористувача покладено обов'язок ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації¹. Крім того, цей обов'язок землекористувача впливає із ч. 5 ст. 20 ЗК України, відповідно до якої «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених ст.ст. 31, 33–37 цього Кодексу». Згідно зі ст. 21 ЗК України «порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою

¹ Детальніше див.: Бобкова А. Обов'язки землевласників і землекористувачів щодо забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням / А. Бобкова, Є. Марахін // Правничий часопис Донецького університету. — 2010. — № 2 (24). — С. 37–41.

для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель». У науковій літературі слушно зверталася увагу на те, що неурегульованим залишається питання встановлення вимог до якості земельної ділянки, що передається у користування на підставі договору про емфітевзис. Єдина вимога до земельної ділянки — цільове призначення, тобто перебування земельної ділянки у складі категорії земель сільськогосподарського призначення. Однак до складу земель даної категорії, крім продуктивних, включаються й землі, які не використовуються у сільськогосподарському виробництві (наприклад, болота, яри тощо)¹.

Норми ЗК України та ЦК України не містять вказівку «як і коли» має передаватися земельна ділянка за договором емфітевзису. Тому за аналогією можна застосувати норму ст. 17 Закону України «Про оренду землі» і вважати, що земельна ділянка є переданою за договором емфітевзису з моменту державної реєстрації цього права. Також слід враховувати положення Закону України від 5 березня 2015 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення»².

Крім загальних вимог, передбачених ЗК України та ЦК України, відповідно до яких в разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, у договорі емфітевзису необхідно відобразити положення частини 2 ст. 408 ЦК України. Тобто, якщо договір емфітевзису укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сто-

¹ Глотова О. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Глотова. — К., 2003. — С. 4.

² Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення : Закон України від 05 березня 2015 р. № 247-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 21. — Ст. 141.

рону не менш як за один рік. Після припинення дії договору землекористувач повертає земельну ділянку власнику у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він її одержав у користування.

При укладенні договору емфітевзису власник земельної ділянки зобов'язаний повідомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку. Законодавство України встановлює різноманітні обмеження (обтяження) прав на землю. Передбачається можливість встановлення останніх як на всю земельну ділянку, так і на її частину. Більшість обмежень (обтяжень) у використанні земельної ділянки підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Заборони на користування та (або) розпорядження земельною ділянкою підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта емфітевзису чи його частини, є важливою умовою договору емфітевзису. Згідно зі ст. 323 ЦК України ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином, у договорі емфітевзису слід зазначити, яка із сторін буде нести зазначений ризик, інакше за нормами ЦК України такою стороною автоматично буде власник земельної ділянки. Також, враховуючи положення частини 2 ст. 11 Закону України «Про оренду землі», в договорі емфітевзису може бути зазначено, що у випадку прострочення однією із сторін строків передачі об'єкта емфітевзису, ризик випадкового знищення або пошкодження у цей період буде нести сторона, яка допустила прострочення його передачі.

За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та умов договору. Зокрема, ст. 611 ЦК України передбачає такі наслідки: припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; зміна умов зобов'язання; сплата неустойки; відшкодування збитків та моральної шкоди. Частинами 3, 4 ст. 411 ЦК України передбачено обов'язок землекористувача письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. У разі порушення права переважної купівлі, наданого власнику земельної ділянки, для землекористувача настають наслідки, передбачені ст. 362 ЦК України. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, враховуючи нотаріальну практику, також мають бути відображеними у договорі. Відповідно до частини 3 ст. 102—1 ЗК України та частини 3 ст. 407 ЦК України право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути внесено до статутного капіталу та передано у заставу. Тобто передавати у заставу та вносити до статутного капіталу право користування чужою земельною ділянкою можливо лише у випадку, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, але з врахуванням п. 15 Перехідних положень ЗК України.

Враховуючи зазначене, можна визначити таку структуру договору емфітевзису: 1) сторони договору: власник — будь-яка фізична або юридична особа, в тому числі держава або територіальна громада, крім тих осіб, які не можуть мати на праві власності землі сільськогосподарського призначення; землекористувач — будь-яка фізична або юридична особа, крім обмежень, встановлених ст.ст. 31, 33—37 ЗК; 2) предмет договору — земельна ділянка (державної, комунальної, приватної власності). Стосовно земельної ділянки мають бути зазначені: кадастровий номер, місце розташування, її розмір, склад угідь, цільове призначення (категорія землі) — землі сільськогосподарського призначення, вид використання (наприклад, для ведення особистого селянського господарства). В цьому ж розділі можна зазначити документи, на яких належить земельна ділянка власнику, існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки, наявність будівель та (або) споруд; повідомити про належність земельної ділянки на праві особистої приватної або спільної сумісної власності тощо; 3) строк користування земельною ділянкою. Якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, строк договору може бути невизначеним або визначеним на будь-який строк за домовленістю сторін. Якщо ж земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, строк у договорі має зазначатися не більше 50 років; 4) плата за користування земельною ділянкою. Може бути платним та безоплатним; 5) права та обов'язки сторін. Всі права та обов'язки передбачені гл. 16—1 ЗК України та гл. 33 ЦК України із зазначенням особливостей, притаманних емфітевзису (наприклад, право землекористувача відчужувати або передавати в порядку спадкування право емфітевзису; або його обов'язок (в разі належності земельної ділянки до державної або комунальної власності) не від-

чужувати право користування іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), вносити до статутного капіталу або передавати у заставу) тощо; 6) відповідальність сторін; 7) момент переходу права користування та передачі земельної ділянки землекористувачу. Договір емфітевзису набуває чинності з моменту його підписання сторонами та нотаріального посвідчення. Право емфітевзису вважається набутим землекористувачем з моменту державної реєстрації такого права. Земельна ділянка вважається переданою за договором емфітевзису з моменту державної реєстрації цього права; 8) інші умови. Підстави припинення договору емфітевзису (гл. 16—1 ЗК та гл. 33 ЦК), як вносяться зміни та доповнення до договору, вирішення спорів, кількість примірників (рекомендовано за кількістю сторін), роз'яснення статей законодавства, що застосовувалися при укладанні цього договору, та інше.

Документи, необхідні для укладання договору емфітевзису, можна поділити на два види: документи, необхідні для сторін договору (документи, передбачені Законом України «Про нотаріат»¹ та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України² для фізичних або юридичних осіб), і документи стосовно земельної ділянки (правовстановлюючі документи (слід враховувати різні періоди набуття земельної ділянки, наприклад, до 2009 року — державний акт, з 2009 року додаються цивільно-правові договори, свідоцтво про право на спадщину + державний акт, з 2013 року додається свідоцтво про право власності + витяг про реєстрацію права власності, з 2016 року — інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка підтверджує реєстрацію права власності на земельну ділянку); витяг з Державного земельного кадастру; у разі наявності на земельній ділянці будівель або споруд — правовстановлюючі документи, технічний паспорт або відповідну довідку (у разі наявності некапітальних споруд). В разі наявності або необхідності можуть бути подані інші документи, наприклад, згода другого з подружжя; документи, що підтверджують обмеження або обтяження у використанні земельної ділянки (наприклад, договір оренди, застава, сервітут тощо).

¹ Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 39. — Ст. 383.

² Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>

Підставами встановлення суперфіцію є договір між власником земельної ділянки та особою, яка має намір використовувати земельну ділянку для забудови, а також заповіт. У літературі висловлювалася точка зору, відповідно до якої підставами виникнення суперфіцію можуть бути як обставини, визначені у ст. 413 ЦК України (договір, заповіт), так і інші юридичні факти, передбачені законом, зокрема, рішення суду, спадкування встановленого суперфіцію тощо¹.

Пристаючи до дослідження правової конструкції договору суперфіцію, слід зазначити, що цей вид договору в основних своїх рисах подібний до договору емфітевзису, за певними винятками, що стосуються, насамперед, предмета та мети цього договору. І той і інший вид договорів зустрічаються у нотаріальній практиці, що дозволяє говорити про їх подібні та відмінні риси саме з практичної точки зору.

Договір про встановлення суперфіцію має бути укладений у письмовій формі² та підлягає державній реєстрації. Слід зазначити, що відсутність вимог щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору суперфіцію є, скоріше, недоліком, ніж перевагою, хоча спрощує оформлення договірних стосунків сторін. Взагалі, нотаріальне посвідчення правочинів, пов'язаних з користуванням нерухомим майном, до якого відносяться і земельні ділянки, додає додаткових гарантій користувачеві щодо перевірки прав власника на укладення договору, тобто його право- та дієздатності, перевірки відсутності прав третіх осіб на відповідне майно. Тому нотаріальне посвідчення договору суперфіцію є бажаним навіть за відсутності обов'язкових вимог законодавства³.

Умови, а отже і структура договору про встановлення суперфіцію є подібними до умов і структури договору емфітевзису, розглянутому вище. Але, як зазначалось, є певні відмінності, зумовлені об'єктом суперфіцію та його метою. Таким чином, до умов договору суперфіцію належать: об'єкт суперфіцію; строк дії договору; плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати;

¹ Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. О. Кутателадзе. — К., 2011. — 19 с.

² Ковальов В. М. Ваш консультант. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) / В. М. Ковальов // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 1. — С. 41.

³ Харитонов Є. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи / Є. Харитонов, О. Харитонova, К. Лаврова // Нотаріат для вас. — 2007. — № 9. — С. 39.

умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для забудови; умови збереження стану об'єкта; умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачу; умови повернення земельної ділянки власнику; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права користування чужою земельною ділянкою для забудови; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта суперфіцію чи його частини; відповідальність сторін; перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи та виникнення права власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданої для забудови.

Об'єктом у договорі суперфіцію є право на земельну ділянку, яка надається для забудови певних видів споруд чи будівель, з можливістю для суперфіціарія набути право власності на них та для землевласника — отримувати частку прибутку землекористувача¹.

У науковій літературі доводиться теза про те, що користування чужою земельною ділянкою для забудови може виникати з метою будівництва не тільки нерухомого майна, а також малих архітектурних форм². Але існує й інша точка зору, відповідно до якої для розміщення малих архітектурних форм суб'єктам підприємницької діяльності права на землю мають надаватися у формі особистих земельних сервітів³. На нашу думку, має йтися саме про договір суперфіцію.

Оскільки земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї (ст. 79–1 ЗК України), а її формування передбачає визначення площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру, то у договорі суперфіцію, як і у договорі емпітевзису, обов'язково стосовно земельної ділянки, належної власнику, зазначаються її кадастровий номер, місце розташування та розмір.

¹ Долинська М. Договір суперфіція / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 10. — С. 82.

² Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Яценко. — К., 2010.

³ Кулинич П. Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права НАН України щодо відповідності до чинного законодавства України надання суб'єктам підприємницької діяльності прав на землю у формі особистих земельних сервітів для розміщення малих архітектурних форм / П. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2010. — № 12. — С. 45–49.

Однією із переваг договору суперфіцію є те, що він може бути укладений на невизначений строк, що впливає з частини 4 ст. 413 ЦК України, де зазначено, що «право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк». ЗК України не містить подібних норм, відсилаючи до норм ЦК України (частина 5 ст. 102—1 ЗК України). Але у частині 4 ст. 102—1 ЗК України та частині 5 ст. 413 ЦК України міститься обмеження щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, строк користування якими для забудови не може перевищувати 50 років. Таким чином, як і при укладенні договору емфітевзису, при укладанні договору суперфіцію, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, строк договору може бути невизначеним або визначеним на будь-який строк за домовленістю сторін. Якщо ж земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, строк у договорі має зазначатися не більше 50 років.

Плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати визначається аналогічно вирішенню цього питання у договорі емфітевзису. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Праву власника відповідає обов'язок землекористувача (частина 4 ст. 415 ЦК України) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Крім того, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

У листі Державного комітету із земельних ресурсів України від 2 липня 2008 року¹ окремо підкреслюється, що землекористувач (суперфіціарій) зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою державної (комунальної) власності, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Плата за користування земельною ділянкою встановлюється за домовленістю сторін. Однак мінімальний розмір плати за користування землею державної (комунальної) власності не може бути меншим від розміру земельного податку. При цьому максимального розміру плати за користування землею на такому праві законом не передбачено.

¹ Щодо можливості укладання договорів суперфіцію (забудови чужої земельної ділянки) [Електронний ресурс] : Лист Державного комітету із земельних ресурсів України від 2 липня 2008 р. № 14—25—7/7030. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN39976.html

Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для забудови, визначаються відповідно до ст. 413 ЦК України, згідно з якою за договором суперфіцію земельна ділянка передається в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо, про що йшлося у попередніх розділах цієї роботи), то, відповідно, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво зазначених вище об'єктів. Крім того, згідно з частиною 5 ст. 415 ЦК України землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Відповідно при укладенні договору суперфіцію насамперед слід виходити з цільового призначення земельної ділянки, оскільки вирішення у майбутньому питання про зміну цільового призначення земельної ділянки належить до компетенції не власника ділянки (він може лише ініціювати таку зміну), а відповідних органів, які приймають рішення з цього питання. Цільове призначення ділянки повинно дозволяти і передбачати здійснення забудови. Крім того, вибираючи земельну ділянку для передачі суперфіціарію під забудову, необхідно враховувати існуючі обмеження та обтяження прав на земельну ділянку (гл. 18 ЗК України).

Також слід звернути увагу, що земельне законодавство суттєвою умовою договорів щодо користування земельними ділянками вважає й умови використання, й цільове призначення земельної ділянки. Тому надана в користування з метою забудови земельна ділянка повинна відповідати певному цільовому призначенню, яке встановлюється шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії на підставі рішень органів державної влади і місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Оскільки земельна ділянка передається з певною метою — для забудови, то договір про встановлення суперфіцію має містити характеристики й функціональне призначення майбутньої споруди. Це, враховуючи нотаріальну практику, буде особливо важливим, якщо власник земельної ділянки зацікавлений у викупі спорудженого об'єкта після припинення дії договору про встановлення суперфіцію. У такому договорі в інтересах власника земельної ділянки доцільно закріпити зобов'язання суперфіціарія узгодити з власником проектну документацію до її затвердження відповідними органами влади.

Таким чином, в договорі суперфіцію обов'язково слід зазначати:

- 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки згідно зі ст. 19 ЗК України, що також необхідно для визначення правового режиму земельної ділянки та визначення прав та обов'язків сторін, які стосуються використання зазначеної категорії земель;
- 2) вид використання земельної ділянки в залежності від виду забудови, оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору суперфіцію; б) визначення меж використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для здійснення індивідуального будівництва, комерційного використання тощо).

Умови збереження стану об'єкта є тотожними для відповідних умов у договорі емфітевзису. Стосовно умов і строків передачі земельної ділянки землекористувачу, слід зазначити, що норми ЗК України та ЦК України не містять вказівку «як і коли» має передаватися земельна ділянка за договором суперфіцію. Тому строки і умови передачі можуть бути визначені у договорі сторонами. А оскільки зазначене право підлягає державній реєстрації, то об'єкт за договором суперфіцію вважається переданим з моменту державної реєстрації цього права, якщо інше не встановлено законом.

Крім загальних вимог, передбачених частиною 6 ст. 102-1 ЗК України та ст. 416 ЦК України, відповідно до яких в разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, у договорі суперфіцію необхідно відобразити положення ст. 417 ЦК України. У разі припинення права користування земельною ділянкою та недосягнення домовленості між власником земельної ділянки та власником будівлі (споруди) власник земельної ділянки має право вимагати від останнього знесення зведеної будівлі (споруди) та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Цікавими у нотаріальній практиці є питання переходу права власності на земельну ділянку до іншої особи та виникнення права власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданої для забудови, що мають бути відображеними у договорі суперфіцію. Договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник. Оскільки земельна ділянка має двох фактичних користувачів, у договорі про встановлення суперфіцію важливо регламентувати їхні повноваження. Адже не тільки суперфіціарій, а й власник обмежений у своїй свободі користування земельною ділянкою. Згідно з частиною 2 ст. 414 ЦК України у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою. Але договір суперфіцію не обмежує також й повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою¹.

Щодо прав землекористувача, то, перш за все, він може користуватися земельною ділянкою в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Землекористувач набуває речові права на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). Причому на земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом і обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) — право власності (однак для режиму права власності на вказаний об'єкт характерні певні обмеження та особливості). Частина 2 ст. 415 ЦК України закріплює право власності землекористувача на споруджену ним на земельній ділянці будівлю (споруду). Слід враховувати, що правила ст. 377 ЦК України та ст. 120 ЗК України, що «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)», при укладанні договору суперфіцію не застосовуються. Таким чином, враховуючи зазначене, у договорі суперфіцію має бути зазначено, що: 1) перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою; 2) особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

¹ Долинська М. Договір суперфіція / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 10. — С. 82.

Документами, необхідними для укладання договору суперфіцію, є: 1) для сторін договору (документи, передбачені Законом України «Про нотаріат» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України); 2) щодо земельної ділянки (правовстановлюючі документи (слід враховувати різні періоди набуття земельної ділянки, наприклад: до 2009 року — державний акт, з 2009 року додаються — цивільно-правові договори, свідоцтво про право на спадщину + державний акт, з 2013 року додається — свідоцтво про право власності+витяг про реєстрацію права власності, з 2016 року — інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка підтверджує реєстрацію права власності на земельну ділянку); витяг з Державного земельного кадастру; у разі наявності на земельній ділянці будівель або споруд — правовстановлюючі документи, технічний паспорт або відповідну довідку (у разі наявності некапітальних споруд).

Стосовно договорів емфітевзису та суперфіцію у літературі з земельного права існує точка зору, згідно з якою існування інститутів суперфіцію і емфітевзису фактично є прихованою формою використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У випадку, коли немає можливості очікувати закінчення строку дії мораторію, користуватися землею можна в порядку укладення договорів суперфіцію чи емфітевзису. Оформлення відповідного договору з власником ділянки на тривалий час часто дозволяє практично замінити емфітевзисом право власності на землю. Тобто власник землі лише формально володіє нею, сплачуючи податок, реальні ж права користування можуть бути зосереджені в руках іншої особи¹. На нашу думку, і емфітевзис, і суперфіцій мають право на існування, більш того, вони збагачують земельне право, надаючи його суб'єктам додаткові можливості для участі у земельних правовідносинах. Всі ж існуючі колізії мають бути розв'язані у законодавчому порядку.

Приступаючи до дослідження договору про встановлення земельного сервітуту, слід зазначити відсутність у земельному та цивільному законодавстві поняття і істотних умов даного договору. Така ситуація призводить до поширеності лише однієї з підстав встановлення земельного-сервітутних правовідносин — за рішенням суду. Тому у літературі справедливо йдеться про те, що сторони найчастіше уникають

¹ Матвієнко О. Мораторій на землю: зняти не можна залишити від 29.10.2007 [Електронний ресурс] / О. Матвієнко, А. Пісаревський. — Режим доступу : ugmk.info

укладення договорів такого виду, сподіваючись на уникнення обтяжливих для однієї зі сторін наслідків¹.

За договором про встановлення сервітуту одна особа, що є власником (володільцем) нерухомого майна, встановлює щодо іншої особи на певний строк чи без визначення строку право користування цим майном за плату чи безоплатно для певної мети: проходу, проїзду, прокладання та експлуатації лінії електропередач тощо².

У літературі з земельного права називають основоположні засади, на яких має ґрунтуватися договір про встановлення земельного сервітуту. Це, зокрема, те, що даний договір має забезпечувати баланс інтересів сторін (з одного боку, бути найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, з другого — забезпечити досягнення мети його встановлення для сервітуарію); має містити відомості про місце розташування земельної ділянки, стосовно якої встановлюється сервітут, і тієї, для якої цей сервітут встановлено; даний вид договору може бути укладений стосовно земельних ділянок державної, комунальної та приватної форм власності без обмежень, а також стосовно земельних ділянок будь-якого цільового призначення, в тому числі щодо тих земельних ділянок, які виключені з цивільно-правового обігу; при укладенні договору особливу увагу слід приділяти правосуб'єктності сторін договору³.

Для укладання договору сервітуту необхідним є визначення його ознак із врахуванням особливостей, які притаманні цьому виду прав на чужі земельні ділянки. Це: 1) необхідна наявність двох або більше (як правило суміжних) земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) своїми перевагами задовольняє потреби іншої (панівної); 2) обслуговування однієї земельної ділянки іншою відбувається в межах прав, наданих власнику пануючої ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою.

Оскільки встановлення сервітуту на підставі договору означає, що сторони дійшли згоди щодо його встановлення, питання про істотні обтяження права власності постає одразу ж при укладенні такого договору. При цьому згода обох сторін має бути повною і безумовною.

¹ Карпенко Л. В. Про деякі колізії в реалізації права власності на земельну ділянку і права земельного сервітуту / Л. В. Карпенко // Вищий господарський суд України. — 2010. — № 1. — С. 81–86.

² Мічурін Є. Земельні сервітути / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2007. — № 11. — С. 41.

³ Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту: правові ознаки та істотні умови / Д. Старостенко // Юридика Україна. — 2015. — № 2. — С. 43.

Перш за все потрібно відмітити, що сервітутним договором передається у користування не річ, а встановлюється право користування такою річчю. Під умовами сервітутного договору необхідно розуміти: суб'єкти (якими є не тільки сторони, але й обов'язково має передбачатись коло осіб, яким надається право користування чужим майном); предмет (підлягає детальному опису з визначенням кількісних та якісних показників, цільового призначення сервітуту; якщо предметом є земельна ділянка, то зазначається її місцезнаходження, кадастрові дані, а також вказуються відомості про власників сусідніх ділянок та їх правовий режим, існуючі насадження, споруди тощо); спосіб встановлення та здійснення сервітутних прав (наприклад, зазначаються розмір місця проходу або прогону через чужу земельну ділянку тощо); строк користування (певний строк або без визначення строку) та розмір плати (або вказівка на те, що договір безоплатний). Загальної вимоги до форми договору на встановлення сервітуту немає, а отже, вона визначається за правилами ст.ст. 205—208 ЦК України.

Оскільки щодо договору про встановлення земельного сервітуту висувається вимога його обов'язкової державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно, то за будь-яких умов він не може вчинятися усно, а має бути письмовим. Нотаріальне посвідчення сервітутного договору відбувається за бажанням сторін. У літературі з цього приводу справедливо зазначалось, що найоптимальнішим було б закріплення законом обов'язкової нотаріальної форми договору про встановлення сервітуту¹.

У науковій літературі зазначається, що на земельну ділянку, щодо якої встановлюється сервітут, можуть мати права треті особи. Тому власник земельної ділянки повинен попередити іншу сторону про права третіх осіб на земельну ділянку, в тому числі про укладений договір оренди земельної ділянки. У випадку, коли земельна ділянка, відносно якої встановлюється сервітут, надана в оренду, то укладення договору сервітуту можливо з виключно письмової згоди орендаря на умовах цього договору з обов'язковим попереднім внесенням змін та доповнень до договору оренди. Зміна та доповнення до договору оренди повинні відповідати умовам договору сервітуту².

¹ Мічурін Є. Земельні сервітуту / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2007. — № 11. — С. 42.

² Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Нотаріат для вас. — 2007. — № 3. — С. 41.

Існує відмінність у виникненні земельного сервітуту стосовно земельних ділянок приватної, державної та комунальної власності.

Так, земельні сервітуту на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи у користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених ЗК України. При цьому укладання договору сервітуту підлягає вирішенню на пленарному засіданні ради, оскільки питання регулювання земельних відносин, до яких відноситься і укладання земельних сервітутів, згідно зі ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»¹ вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської рад. Укладання договору земельного сервітуту здійснюється на підставі складеної відповідно до Закону України «Про землеустрій»² та рішення сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку³. У ЗК України норми про повноваження зазначених органів щодо укладення відповідних договорів відсутні. У літературі з цього приводу зазначається, що невизначеність на рівні закону повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування створює не виправдані складності для застосування конструкції сервітуту. За такої ситуації органи місцевого самоврядування запровадили на рівні власних актів регулювання сервітутів та договорів про їх встановлення: Положення про порядок визначення плати за встановлення земельного сервітуту⁴, Порядок встановлення земельного сервітуту на землі, які перебувають у розпорядженні Чернівецької міської ради⁵,

¹ Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>

² Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

³ Земельний кодекс України : науково-практ. комент (станом на 2 лютого 2015 р.) / А. В. Григоренко, Л. С. Григоренко, В. І. Курило та ін. — К. : Центр учбової літератури, 2015. — С. 207.

⁴ Положення про порядок визначення плати за встановлення земельного сервітуту [Електронний ресурс] : Рішення Тернопільської міської ради від 13 березня 2007 р. // Офіційний сайт Тернопільської міської ради. — Режим доступу : <http://www.rada.te.ua/laws/view/474>

⁵ Про порядок встановлення земельного сервітуту на землі, які перебувають у розпорядженні Чернівецької міської ради [Електронний ресурс] : Рішення Чернівецької міської ради від 25 лютого 2010 р. № 1257. — Режим доступу: http://chernivtsy.eu/portal/?page_id=4020

Положення про надання земельних ділянок в тимчасове користування для провадження підприємницької діяльності при укладанні договору особистого строкового сервітуту Новоград-Волинської міської ради та ін. Такі акти органів місцевого самоврядування можуть бути піддані критичному аналізу з позицій як відсутності їх у системі актів цивільного законодавства (ст. 4 ЦК України) та дотримання правила ч. 6 ст. 4 ЦК України про однаковість регулювання цивільних відносин, так і крізь призму конституційних положень про необхідність діяти тільки в межах закону (ч. 2 ст. 19 Конституції України)¹. Зазначене зауваження рівною мірою стосується, на наш погляд, і земельного права.

При встановленні земельного сервітуту на землях приватної власності договір укладається між власником земельної ділянки та особою, на користь якої встановлюється сервітут. При необхідності встановлення сервітуту стосовно земельної ділянки, яка перебуває у користуванні, в тому числі на умовах оренди, договір земельного сервітуту укладається з землекористувачем.

Визначаючи порядок набуття права користування чужою земельною ділянкою у порядку реалізації сервітутних, суперфіціарних чи емфітевтичних прав, законодавець як одну з підстав встановив заповіт. У літературі зазначається, що права на земельну ділянку могли входити до складу спадщини ще з часів Стародавнього Риму. Зокрема, за преторським правом надавалось право заповідального відказу земельної ділянки, обтяженої сервітутом, суперфіцієм чи узуфруктом².

Згідно з частиною 1 ст. 102–1 ЗК України та частиною 1 ст. 413 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту. Слід звернути увагу, що частина 1 зазначених статей ЗК України та ЦК України містить, на перший погляд, абсурдне положення, оскільки дублюється у частині 2 (як вже зазначалося, спадкування може бути за заповітом і за законом, тому є недоцільним дублювання такої підстави виникнення суперфіцію, як за заповітом). Відмінність положень частин 1 та 2 буде полягати в тому, що частина 1 визначає підставу, за якою землекористувач може набути право користування чужою земельною ділянкою для забудови — на підставі заповіту, а частина 2 встановлює

¹ Крат В. Загальна характеристика сервітуту / В. Крат // Нотаріат для вас. — 2011. — № 4. — С. 23–24.

² Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов / Д. В. Дождев ; под ред. В. С. Нерсисянца. — [2-е изд., изм. и доп.]. — М. : НОРМА, 2011. — С. 467–468.

право землекористувача передати набуте ним право користування чужою земельною ділянкою для забудови у порядку спадкування. Тобто сам землекористувач набуває суперфіції тільки за заповітом, а його спадкоємці можуть спадкувати зазначене право і за законом, і за заповітом.

Відповідно до вимог ст. ст. 1237, 1238 ЦК України предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачу у власність або за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить чи не входить до складу спадщини. В тому числі предметом заповідального відказу може бути речове право, пов'язане з землекористуванням. Щодо заповідального відказу як способу встановлення емфітевзису та суперфіції, то він не породжує автоматично емфітевзису або суперфіцію у відказоодержувача. На підставі заповідального відказу відказоодержувач має право лише звернутися до спадкоємця за заповітом з вимогою про укладення з ним договору про встановлення емфітевзису або суперфіцію.

ЦК України зазначає, що землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Крім того, він має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором (частина 1 ст. 415). При цьому, по-перше, цивільне законодавство чомусь не говорить про заповіт. Слід визнати, що таке положення ЦК України має застосовуватись за аналогією і до заповіту. Недосконалість положень ЦК України полягає також в тому, що встановлено порядок спадкування права власності на земельну ділянку, однак не визначені підстави для врегулювання порядку спадкування інших майнових прав, пов'язаних зі здійсненням права землекористування, до того ж у підзаконних актах не визначаються особливості посвідчення правочинів, пов'язаних зі спадкуванням не лише права власності на земельну ділянку, але й інших майнових (речових) прав¹.

Суперфіції може передаватися в порядку спадкування, крім випадків, що стосуються суперфіцію державних або комунальних земель, які не може бути відчужено (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано в заставу².

¹ Легеза Ю. О. Спадкування речових прав на чужу земельну ділянку / Ю. О. Легеза // Часопис Київського університету права. — 2015. — № 2. — С. 169.

² Шуляк Н. Поняття та процедура реєстрації суперфіцію [Електронний ресурс] / Н. Шуляк // Юридичний журнал. — 2009. — № 3. — Режим доступу: www.Justinian.com.ua.

У випадку виникнення суперфіцію на підставі заповіту він оформляється свідоцтвом про спадщину та підлягає державній реєстрації в районному управлінні земельних ресурсів¹ (до 2013 року).

Слід зазначити, що на відміну від сервітуту суперфіцій та емфітевзис не можуть встановлюватися рішенням суду, оскільки згідно з частиною 1 ст. 102¹ ЗК України особи мають виявити бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або забудови. Але частина 2 ст. 417 ЦК України згадує рішення суду, як підставу для укладання договору суперфіцію, зокрема: «якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк». І у цьому випадку суперфіцій все-одно буде виникати на підставі договору.

Відповідно до чинного земельного законодавства підставами встановлення земельного сервітуту можуть бути: 1) договір; 2) закон; 3) заповіт; 4) рішення суду. Відразу слід звернути увагу на те, що частина 2 ст. 100 ЗК України та частина 2 ст. 402 ЦК України присвячені лише встановленню сервітуту договором, і частина 3 ст. 402 ЦК України ще згадує встановлення сервітуту рішенням суду². Таким підставам, як закон та заповіт, у законодавстві ретельної уваги не приділено. Крім того, якщо звернутися до наукових праць, то зазначені вище підстави також не висвітлюються науковцями. Наприклад, К. Пейчев, Ю. Ляшенко, В. Левков у своїй книзі «Операції із землею» більш детально зупиняються лише на сервітутах, встановлених договором та рішенням суду³. У підручнику ж А. М. Мірошниченка «Земельне право України» зазначено взагалі про три підстави встановлення сервітутів «1) договірний та 2) судовий, 3) за заповітом»⁴. І лише у коментарі до Земельного кодексу

¹ Кулинич П. Ф. Формування земельних ділянок та оформлення прав на них: порядок здійснення та шляхи вдосконалення / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2012. — № 8. — С.12.

² Детальніше про це див., наприклад: Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Нотаріат для вас. — 2007. — № 3. — С. 40–47.

³ Операції із землею / [К. Пейчев, Ю. Ляшенко, В. Левков, В. Козадаєв та ін.]. — [3-тє вид., перероб. і доп.]. — Х. : Фактор, 2013. — С. 170–172.

⁴ Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручн. — [3-тє вид., допов. і перероб.]. — К. : Алерта, 2013. — С. 225.

України автори приділяють увагу всім підставам встановлення сервіту, зазначаючи, що «можливість встановлення земельного сервіту законом залишається теоретичною», а «встановлення сервіту заповітом по суті є різновидом його встановлення у договірному порядку»¹.

Отже, якщо між сторонами — власником земельної ділянки та особою, яка вимагає встановлення сервіту, буде досягнута домовленість щодо всіх умов стосовно сервіту, виникнення цього права можливо на підставі договору².

Ще однією з підстав встановлення земельного сервіту є рішення суду. За рішенням суду, відповідно до ЦК України, сервітут може бути встановлений у разі недосягнення домовленості про встановлення сервіту та про його умови.

Як свідчить судова практика, саме спір про встановлення сервіту є найбільш поширеною категорією справ серед спорів про права на чужу земельну ділянку.

Вищий господарський суд України здійснив Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних з земельними правовідносинами, які виклав у листі від 1 січня 2010 року і у п. 2.3 цих узагальнень надав свою позицію щодо права земельного сервіту. Зокрема, у визначенні правильності обрання позивачем способу захисту порушеного права зазначено про необхідність розмежування таких способів захисту, як встановлення сервіту і усунення перешкод у користуванні майном (негаторний позов). Основним критерієм такого розмежування є наявність або відсутність протиправного характеру дій відповідача³.

Так, Київський районний суд м. Одеси, розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Одесі цивільну справу за позовом В. до Я. і М. — треті особи — Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» в особі Одеської регіональної філії та Управління Держкомзему у м. Одесі Одеської області про встановлення земельного сервіту, встановив таке.

12 травня 2008 року В. звернувся з позовом до Я. і М., в якому з урахуванням уточнень просив суд зобов'язати відповідачів не чинити

¹ Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — [5-те вид., змін. і доп.]. — К. : Алерта, 2013. — С. 267.

² Погрібний С. О. Право земельного сервіту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 34.

³ Левков В. М. Земельні спори / В. М. Левков, О. В. Петренко. — [2-ге вид., перероб. і доп.]. — Х. : Фактор, 2011. — С. 363.

йому та членам його родини перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом встановлення забору на ділянці, яка знаходиться у користуванні М., по якій позивач та його родина має право проходу цілодобово згідно з узгодженим з відповідачами порядком користування земельною ділянкою.

Рішенням Київського районного суду м. Одеси від 10 листопада 2009 року, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Одеської області від 10 лютого 2010 року, позов В. було задоволено і зобов'язано Я. і М. не чинити перешкод В. та членам його сім'ї в користуванні земельною ділянкою в м. Одесі шляхом встановлення забору М. на ділянці в точках «xxxxx», яка знаходиться у користуванні М.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28 грудня 2011 року рішення Київського районного суду м. Одеси від 10 листопада 2009 року та ухвалу апеляційного суду Одеської області від 10 лютого 2010 року скасовано, справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції.

Скасовуючи судові рішення, суд касаційної інстанції вказав на те, що фактично позовні вимоги В. зводяться до встановлення земельного сервіту та пропонував В. під час нового судового розгляду їх уточнити.

Крім того, 15 червня 2012 року В. звернувся з позовом до Я. і М., треті особи — Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» в особі Одеської регіональної філії та Управління Держкомзему у м. Одесі Одеської області, в якому просив встановити йому постійний (безстроковий) земельний сервітут для обслуговування та використання за цільовим призначенням земельної ділянки площею 0,0180 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, шляхом надання права проходу по земельній ділянці, що належить на праві спільної власності Я. і Ю. площею 0,0568 га, розташований за адресою: м. Одеса, а також по земельній ділянці, що належить на праві власності М. площею 0,0766 га, розташований за адресою: м. Одеса, (т.2, а.с. 86—89).

Ухвалою суду від 13 липня 2012 року вказані позови об'єднані в одне провадження. Ухвалою суду від 10 лютого 2015 року провадження у справі в частині позовних вимог В. було закрито.

Під час розгляду справи позивач В. уточнював позовні вимоги, остаточно виклавши їх в редакції позовної заяви від 16 березня 2015 року, та просив суд встановити земельний сервітут шляхом надання права проходу В. по земельній ділянці М. Вхід на земельну ділянку, що знаходиться у власності В., з пров. П. через земельну ділянку, що

належить М., шириною 1 м. Площа земельної ділянки для проходу становить 49 кв.м.

Обґрунтовуючи позовні вимоги, В. посиляється на те, що В. на підставі свідчення про право власності належить на праві власності 1/5 частина домоволодіння в м. Одесі. Позивач також зазначає, що йому, щоб потрапити з однієї своєї земельної ділянки на іншу, необхідно проходити через земельні ділянки, які знаходяться у власності відповідачів Я. та М., що є дуже незручним для нього, оскільки на земельній ділянці М. постійно знаходиться собака для охорони території та між земельними ділянками, які знаходяться в користуванні відповідачів, знаходиться паркан з калиткою, у зв'язку з чим є необхідність постійно шукати зустрічі з М. та просити його закрити собаку, щоб пройти до іншої частини своєї земельної ділянки, а останнім часом М. взагалі не пропускає через свою земельну ділянку та немає ніякого доступу до своєї ділянки, тому позивач звернувся до суду із зазначеним позовом.

У судовому засіданні представник В. наполягав на задоволенні позову.

Відповідач Я. у судовому засіданні просив вирішити спір на розсуд суду.

Представник М. у судовому засіданні заперечував проти задоволення позову, вказував на необґрунтованість та недостовірність висновку судової будівельно-технічної експертизи, а також на те, що суд не залучив до участі у справі Н., який є орендарем частини домоволодіння.

Представники третіх осіб у судові засідання не з'явилися, хоча сповіщались судом належним чином.

Вислухавши пояснення представника В. та Я., представника М., дослідивши та проаналізувавши матеріали справи, суд дійшов висновку про необхідність часткового задоволення позовних вимог. Позовні вимоги В. — задовольнити частково.

Встановити В. безстроковий, безоплатний земельний сервітут шляхом надання В. права проходу по земельній ділянці М., яка розташована за адресою: місто Одеса, згідно з варіантом 2 висновку експерта № 60/14 судової будівельно-технічної експертизи, складеного судовим експертом Товариства з обмеженою відповідальністю «Одеський регіональний центр незалежних експертиз» 16 липня 2014 року, а саме: вхід на земельну ділянку, площею 0,0180 га, за адресою: місто Одеса, що знаходиться у власності В., встановити з провулку П.

через земельну ділянку, що належить М., шириною 1 м. Площа земельної ділянки для проходу становить 49,00 кв.м. В решті позовних вимог — відмовити¹.

Таким чином, у випадку відсутності протиправного характеру дій відповідача виключається можливість задоволення негаторного позову позивача про усунення перешкод у користуванні майном. У такому випадку позивач має здійснити заходи для встановлення земельного сервітуту з метою задоволення потреб доступу до свого нерухомого майна.

Виходячи зі змісту частини 3 ст. 402 ЦК України обов'язковою умовою звернення до суду є попереднє обговорення сторонами умов договору сервітуту. Але зазначена норма не враховує ситуації, коли власник земельної ділянки, щодо якої встановлюється обтяження, може категорично заперечувати проти встановлення сервітуту і відмовлятися обговорювати умови договору. Тому відсутність такої обставини, як недосягнення згоди щодо умов договору, не може бути підставою для відмови у позові. В даному випадку при складанні позовної заяви зацікавлена сторона повинна визначитися щодо умов встановлення сервітуту².

У науковій літературі проаналізовано можливість виникнення спору з встановлення речового права на різних стадіях: при встановленні речового права, а точніше сервітуту, який може встановлюватися за рішенням суду, а також на підставі закону, заповіту чи договору, які в деяких випадках також можуть зумовлювати виникнення спорів, підвідомчих суду; під час реалізації речового права — цей етап є властивим для всіх видів речового права; при припиненні чи після припинення дії речового права³.

Так, Київський районний суд м. Одеси, розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Одесі цивільну справу за позовом Б. до Н. за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору — Одеської міської ради про визнання порядку користування земельною ділянкою та встановлення сервітуту на земельну ділянку, встановив таке.

¹ Справа № 1512/3008/2012 від 9 червня 2015 р // Архів Київського районного суду м. Одеси.

² Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Нотаріат для вас. — 2007. — № 3. — С. 42.

³ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — С. 166.

Позивач Б. звернувся до суду з позовною заявою до Н., третя особа Одеська міська рада, в якій, з урахуванням уточнень до позовної заяви в редакції заяви від 4 вересня 2014 року, просив суд визначити порядок користування земельною ділянкою, розташованою в м. Одесі, між ним — Б. та відповідачем — Н., згідно з фактично встановленим порядком користування, а саме: власнику Н. виділити земельну ділянку № 1 площею 296 кв.м, в тому числі 263 кв.м по загальній площі та 33 кв.м по залишкам, вхід на ділянку, яка виділяється зі сторони вул. Х., власнику Б. виділити земельну ділянку № 2 пл. 236 кв.м, вхід на ділянку, яка виділяється з вул. У., встановити такі межі поділу: від розділового паркану зі сторони вул. У на відстані 11,18 м від правої бокової межі 9 з ділянкою № 74 в глиб ділянки по існуючому огороженню довжиною 8,43 м; поворот наліво по існуючому огороженню довжиною 1,12 м; поворот направо по існуючому огороженню до зовнішньої стіни жилого будинку літ. «А» довжиною 2,25 м; по міжквартальним перегородкам, які поділяють ділянки власників; поворот направо вздовж зовнішньої стіни приміщень «xxxxx» та лінії її продовження до кордону з ділянкою № 74, встановити Б. для обслуговування та ремонту зовнішньої стіни приміщень «xxxxx» двоповерхової будови, літ. «А1», зведеної Б., в м. Одесі, безстроковий, безоплатний сервітут на земельну ділянку, шириною 1,0 м, розташовану вздовж зовнішньої стіни приміщень «xxxxx», та на земельну ділянку шириною 3,42 м, розташовану вздовж стіни сараю літ. «В», де експертизою пропонується влаштувати дверний проріз розмірами 0,8х2,0 м (h) з установкою дверного блоку, напроти існуючого для організації проходу до зовнішньої стіни приміщень «xxxxx».

В обґрунтування позовних вимог позивач посилається на те, що йому, на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 6 червня 1996 року, належить 11/25 частини житлового будинку з надвірними спорудами за адресою: м. Одеса, яка знаходиться на земельній ділянці площею 499 кв.м. Співвласником 14/25 частини вказаного будинку є відповідач Н. на підставі договору довічного утримання.

На теперішній час, як зазначає позивач, відповідно до дозвільних документів, ним побудований житловий будинок та гараж, і йому необхідно зробити зовнішні роботи, а саме: зовнішня стіна його будинку «xxxx» виходить на земельну ділянку, якою користується відповідач, який добровільно не дає йому можливості її оштукатурити, обслуговувати та утримувати в належному технічному стані, у зв'язку з чим позивач Б. звернувся до суду з вказаним позовом.

У судовому засіданні 25 вересня 2014 року представники позивача Б. уточнені позовні вимоги підтримали у повному обсязі та просили суд їх задовольнити.

У судовому засіданні 25 вересня 2014 року представник відповідача Н. заперечував щодо задоволення позовних вимог, надавши при цьому заперечення на позов.

В обґрунтування наданих заперечень представник відповідача посиляється на те, що позивач у своїх вимогах просить суд визначити порядок користування та встановити кордон розділу, які вже існують, однак, до теперішнього часу вже склався порядок користування земельною ділянкою відповідно до фактичного користування та встановлений кордон розділу, відповідно до якого встановлені забори.

Представник відповідача зазначає, що відповідач Н. ніяким чином не оспорує існуючий порядок користування земельною ділянкою та встановлений кордон, а позивач Б. не надав суду жодного доказу, який свідчить про те, що Н. будь-яким чином порушує фактично встановлений порядок користування ділянкою чи лінію розділу земельних ділянок, у зв'язку з чим жодних порушень прав та законних інтересів позивача з боку відповідача не відбувалось, а тому предмет спору відсутній.

Крім того, представник відповідача зазначає, що вимога Б. про встановлення сервітуту обумовлена тією обставиною, що нібито Н. перешкоджає йому в доступі до зовнішньої стіни приміщень «xxxxx» для обслуговування та ремонту, але право спільної власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою, а тому в підтвердження того, що Н. перешкоджає в доступі, позивач повинен надати докази того, що згода на користування земельною ділянкою відповідача для обслуговування та ремонту стіни відсутня.

В матеріалах справи, як вказує представник відповідача, міститься акт від 13 липня 2013 року, який начебто був складений у присутності Н. та підтверджує створення Н. перепон в доступі позивача до стінки приміщення, однак, в даному акті відсутній підпис Н., крім того Н. взагалі не було відомо про існування зазначеного акта.

Представник відповідача також вказує, що в порушення вимог ст. 402 ЦК України позивачем не надано суду жодного доказу звернення до відповідача з питанням про становлення сервітуту, доказів звернення з пропозицією укласти договір сервітуту, не надано доказів того, які є істотні умови такого договору, не надано доказів того, що відповідач відмовився від укладення договору або між сторонами не

була досягнута домовленість щодо істотних умов зазначеного договору.

Таким чином, представник відповідача вважає, що ніяких порушень прав та законних інтересів позивача Б. з боку відповідача Н. не відбувалось, а тому предмет спору відсутній.

Крім того, представник відповідача зазначає, що землекористувачі, що не є власниками земельної ділянки, не можуть бути стороною у договорі про встановлення сервітутів, а позивачем не надано суду жодного доказу про визначення його права власності на земельну ділянку, доказу про зазначення його власником земельної ділянки, а також доказів, які б підтверджували право користування земельною ділянкою.

Тобто представник відповідача вважає, що встановлення сервітуту судом буде неправильним, адже ст. 100 ЗК України визначає право на встановлення сервітуту лише з боку власника або належного користувача земельної ділянки.

З урахуванням викладеного представник відповідача просить суд відмовити у задоволенні позову Б. у повному обсязі.

Представник третьої особи — Одеської міської ради про час та місце судового засідання був повідомлений належним чином, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення, яке наявне у матеріалах справи, у судові засідання 25 вересня 2014 року не з'явився, про поважність причин відсутності не повідомив, заперечення або письмові пояснення на позовну заяву не надав.

Дослідивши матеріали справи, вислухавши пояснення представників сторін, проаналізувавши надані сторонами докази в їх сукупності, суд дійшов висновку про необхідність задоволення позову, виходячи з наступного.

Як вбачається із матеріалів справи та встановлено судом у судовому засіданні, рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради депутатів трудящих від 7 травня 1949 року було відведено ділянку комунальної землі площею 595 кв.м під індивідуальне будівництво житлового будинку по вул. У. в м. Одеса (а.с. 80).

Рішенням народного суду Київського району м. Одеси від 10 травня 1977 року (справа № 2—1276/1977р.) за позовом Б. Л. до Б. В. про розірвання шлюбу та розподіл майна виділено Б. В. на праві особистої власності з домоволодіння по вул. У. домоволодіння, в яке входять кімнати 8 кв. м, 12,25 кв. м, кухня 7,7 кв. м та погріб на загальну суму 4085 руб. Б. Л. виділено на праві особистої власності домоволодіння

по вул. П. кімнати 19 кв. м, 14,6 кв. м, коридор 4,1 кв. м, ганок, вбиральня — на загальну суму 5117 руб., що становить 14/25 частини домоволодіння (а.с. 9).

На підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 6 липня 1996 року Б. є власником 11/25 частин житлового будинку з надвірними спорудами, який знаходиться в м. Одесі, по вул. У. Свідоцтво про право на спадщину зареєстровано державним нотаріусом Третьої одеської державної нотаріальної контори, зареєстровано в реєстрі за № xxxx.

Зазначене свідоцтво було зареєстровано в КП «ОМБТІ та РОН» 9 вересня 1996 року. На підставі розпорядження № 796 від 12 червня 2003 року Київської районної адміністрації виконавчого комітету Одеської міської ради «Про будівництво житлового будинку по вул. У гр. Б.» було дозволено будівництво 2-поверхового будинку загальною площею 176,2 кв. м, житловою 46,2 кв. м та гаражу, в частині домоволодіння по вул. У., яка належить Б., на підставі свідоцтва про право на спадщину від 6 липня 1996 року, також дозволено Б. оформити дозвіл на початок будівельних робіт в інспекції держархбудконтролю, зобов'язано Б. при порушенні цілісності конструкцій збережених будівель, які примикають до нового будинку, ремонтні роботи виконати за його рахунок.

8 грудня 2003 року Б. отримав дозвіл на виконання будівельних робіт № 829/03, виданий Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю м. Одеси виконавчого комітету Одеської ради на виконання будівельних робіт з будівництва житлового будинку по вул. У.

25 червня 2003 року Б. подарував, а Н. Д. прийняла в дар 14/25 частини житлового будинку з надвірними спорудами, що знаходиться в м. Одесі, та складається в цілому з одної житлової кам'яної будівлі житловою площею 54,1 кв. м та надвірних споруд. 31 грудня 2004 року між Н. Д. та Н. був укладений договір довічного утримання (догляду), відповідно до якого Н. став власником 14/25 частини житлового будинку з надвірними спорудами, розташованого в м. Одесі, який знаходиться на земельній ділянці розміром 494 кв. м.

Ухвалою Київського районного суду м. Одеси від 17 травня 2013 року по справі було призначено судову будівельно-технічну експертизу.

Відповідно до висновку № xxxx судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року на даний час склався такий поря-

док користування земельною ділянкою між співвласниками домоволодіння Н. та Б., який розташований в м. Одесі: в користуванні Н. знаходиться земельна ділянка площею 296 кв.м, в тому числі 33 кв.м. надлишки, з існуючим входом зі сторони вул. Х.; в користуванні Б. знаходиться земельна ділянка площею 236 кв.м з існуючим входом зі сторони вул. У. Існуючий порядок користування земельною ділянкою по вул. П. в м. Одесі в частині відсутності доступу до зовнішньої стіни приміщень «хххх» не відповідає вимогам п.3.25* ДБН 360–92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень». У зазначеному висновку експертом були запропоновані можливі варіанти поділу земельної ділянки між сторонами з урахуванням розміру часток в загальному майні: власнику Н. виділити земельну ділянку № 1 площею 296 кв. м, в тому числі 263 кв. м. по основній площі та 33 кв. м по надлишку. При цьому земельна ділянка шириною 1,0 м, розташована вздовж зовнішньої стіни «хххх» виділяється в постійне користування Н., при забезпеченні безперешкодного доступу Б. до зовнішньої стіни вищеперахованих приміщень на період обслуговування та ремонту. Вхід на ділянку зберегти існуючий зі сторони вул. Х.; власнику Б. виділити земельну ділянку № 2 площею 236 кв. м. Вхід на ділянку зберегти існуючий зі сторони У.

При цьому суд зазначає, що запропонований експертом варіант порядку користування земельною ділянкою відповідає порядку користування, що фактично склався між співвласниками домоволодіння та в цілому відповідає розміру їх часток у домоволодінні.

На підставі проведених досліджень встановлено, що забезпечити доступ Б. до зовнішньої стіни приміщень «хххх» 2-поверхової будівлі, зведеної Б., на період обслуговування та ремонту вищезазначених приміщень пропонується таким чином: в стіні сараю літ. «В» встановити дверний проріз розмірами 0,8 х 2,0 м (h) з установкою дверного блоку, напроти існуючого для організації проходу до зовнішньої стіни приміщень «хххх». Згідно зі ст. 120 ЗК України при переході права власності на будівлю і споруди до декількох осіб, право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі і споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження будівлі і споруди.

Відповідно до ч. 3 ст. 415 ЦК України особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

Відповідно до п. 21 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», якщо до вирішення судом спору між співвласниками жилого будинку розмір часток у спільній власності на земельну ділянку, на якій розташовані будинок, господарські будівлі та споруди, не визначався або вона перебувала у користуванні співвласників і ними не було досягнуто угоди про порядок користування нею, суду при визначенні частини спільної ділянки, право на користування якою має позивач (позивачі), слід виходити з розміру його (їх) частки у вартості будинку, господарських будівель та споруд на час перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову чи на час виникнення останньої.

Право користування земельною ділянкою по вул. У. в м. Одесі, площею 595 кв. м було надано згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради депутатів трудящих від 7 травня 1949 року.

З урахуванням викладеного, приймаючи до уваги, що варіант визначення порядку користування земельною ділянкою, який було запропоновано судовим експертом у висновку № xxxx судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року, було визначено з урахуванням фактичного порядку користування, який склався між співвласниками домоволодіння та з урахуванням розміру часток в загальному майні, суд вважає за необхідне визначити порядок користування земельною ділянкою, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. У., згідно з експертним висновком № xxxx судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року, а тому позовні вимоги Б. в цій частині є обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Щодо вимог Б. про встановлення сервітуту на земельну ділянку за адресою: м. Одеса, вул. У. суд зазначає наступне.

Відповідно до ст. 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно з частиною 1 та частиною 3 ст. 402 ЦК України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. У разі недосягнення домовленості про встановлення серві-

туту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Відповідно до частини 1 ст. 100 ЗК України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Відповідно до частини 1 та частини 2 ст. 403 ЦК України сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

Стаття 404 ЦК України передбачає, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа має право вимагати від власника (**володільця**) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності — від власника (**володільця**) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Суд зазначає, що власником земельною ділянкою, за адресою: м. Одеса, вул. П є Одеська міська рада, а відповідач — Н. є її фактичним та добросовісним володільцем.

Аналізуючи суб'єктний склад учасників процесів, суд зазначає, що позивачем правомірно визначено Одеську міську раду в якості третьої особи, оскільки ніяких вимог до неї, як власника земельної ділянки, заявлено не було, а вимоги пред'явлені до Н. як володільця зазначеної земельної ділянки відповідно до ст. 404 ЦК України.

З висновку № xxxx судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року вбачається, що існуючий порядок користування земельною ділянкою по вул. У. м. Одесі у відсутності доступу до зовнішньої стіни приміщень «xxxx» не відповідає вимогам п.3.25* ДБН 360—92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».

Таким чином, судовим розглядом встановлено, що зовнішня стіна будинку «xxxx», яка належить Б., виходить на земельну ділянку, якою користується Н., який добровільно не надає згоду на її обслуговування та утримання в належному технічному стані, доступ до зовнішньої стіни приміщень «xxxx» відсутній.

З урахуванням викладеного, приймаючи до уваги положення частини 3 ст. 402 ЦК України, висновки судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року за № xxxx, суд вважає за необхідне встановити Б для обслуговування та ремонту зовнішньої стіни приміщень «xxxx» двоповерхової будови, літ. «А1», зведеної Б., по вул. У в м. Одесі, безстроковий, безоплатний сервітут на земельну ділянку, шириною 1,0 м, розташовану вздовж зовнішньої стіни приміщень «xxxx», та на земельну ділянку шириною 3,42 м, розташовану вздовж стіни сараю літ. «В», де експертизою пропонується влаштувати дверний проріз розмірами 0,8 х 2,0 м (h) з установкою дверного блоку, навпроти існуючого, на кордоні з земельною ділянкою за адресою вул. У в м. Одесі, які знаходяться в користуванні Н. шляхом влаштування в стіні сараю літ. «В», належного Н., дверний проріз розмірами 0,8 х 2,0 м (h) з установкою дверного блоку, напроти існуючого для організації проходу до зовнішньої стіни приміщень «xxxx».

Посилання представника відповідача на те, що Б. не надано суду належних доказів того, що підтверджують його право власності або право користування земельною ділянкою, за адресою: м. Одеса, вул. У., у зв'язку з чим встановлення сервітуту буде неправильним, оскільки право на встановлення сервітуту мають лише власник або належний землекористувач, не приймаються судом до уваги, оскільки, як було зазначено вище, право користування земельною ділянкою по вул. У. в м. Одесі було надано згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради депутатів трудящих від 7 травня 1949 року та договором про право на будівництво будинку та безстрокового користування земельною ділянкою, укладеним 13 жовтня 1950 року.

Також, не приймаються судом до уваги посилання представника відповідача на те, що позивачем не надано суду доказів звернення до відповідача з питанням про становлення сервітуту, доказів звернення з пропозицією укласти договір сервітуту, не надано доказів того, які є істотні умови такого договору, не надано доказів того, що відповідач відмовився від укладення договору, або між сторонами не була досягнута домовленість щодо істотних умов зазначеного договору, оскільки спростовуються вищезазначеними встановленими судом обставинами.

У судовому засіданні 25 вересня 2014 року представник відповідача пояснив суду, що Н. дійсно не надає доступу до стіни приміщень «xxxx», яка належить Б., а тому судом встановлено наявність спору

про право, у зв'язку з чим звернення позивача до суду із відповідним позовом не є передчасним.

Крім того, доказів підтвердження того, що акт, який підтверджує створення Н перепон в доступі позивача до стінки приміщення, не був складений у присутності Н. та взагалі Н. не було відомо про існування зазначеного акта, представником відповідача, в порушення вимог ст. 60 ЦПК України, суду надано не було.

Приймаючи до уваги, що позивачем не заявлені вимоги про відшкодування витрат по сплаті судового збору та витрат, пов'язаних з проведенням експертизи, відповідно до ст. 11 ЦПК України у суду відсутні підстави для покладення витрат на відповідача. Керуючись ст.ст. 88, 213, 215 ЦПК України, суд вирішив позов Б. до Н., за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору — Одеської міської ради про визнання порядку користування земельною ділянкою та встановлення сервітуту на земельну ділянку — задовольнити.

Визначити порядок користування земельною ділянкою, розташованою за адресою м. Одеса, вул. У., відповідно до висновку № xxxx судової будівельно-технічної експертизи від 27 лютого 2014 року.

Встановити Б. для обслуговування та ремонту зовнішньої стіни приміщень «xxxx» двоповерхової будови, літ. «А1», зведеної Б. по вул. У. в м. Одесі, безстроковий, безоплатний сервітут на земельну ділянку, шириною 1,0 м, розташовану вздовж зовнішньої стіни приміщень «xxxx», та на земельну ділянку шириною 3,42 м, розташовану вздовж стіни сараю літ. «В», де експертизою пропонується влаштувати дверний проріз розмірами 0,8 х 2,0 м (h) з установкою дверного блоку, навпроти існуючого, на кордоні з земельною ділянкою за адресою вул. У. в м. Одесі, які знаходяться в користуванні Н. шляхом влаштування в стіні сараю літ. «В», належного Н., дверний проріз розмірами 0,8 х 2,0 м (h) з установкою дверного блоку, напроти існуючого для організації проходу до зовнішньої стіни приміщень «xxxx»¹.

Відповідно до п. 22—2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 (із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2) «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», вирішуючи спори про встановлення сервітуту, суд має враховувати, що земельний сервітут встановлюється

¹ Справа № 2—6771/11 від 25 вересня 2014 р.// Архів Київського районного суду м. Одеси.

ся відносно певного об'єкта і не залежить від власників цих об'єктів, оскільки його дія зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи (частина 1 ст. 401 ЦК, частина 1 ст. 101 ЗК України), а при встановленні особистого сервітуту права закріплюються за певною особою і він припиняється внаслідок її смерті (частина 2 ст. 401, п. 6 частина 1 ст. 406 ЦК України).

Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном.

Вирішуючи питання про відшкодування збитків, завданих власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, суд має виходити з того, що таке відшкодування здійснюється на загальних підставах (частина 7 ст. 403 ЦК України); щодо земельних сервітутів такі підстави регламентуються Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284¹.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави, ренти, тобто не може відчужуватись або передаватись у будь-який спосіб².

У разі постановлення рішення про встановлення земельного сервітуту суд повинен розглянути всі запропоновані варіанти його встановлення. Беручи до уваги те, що інша сторона буде обмежена у використанні своєї земельної ділянки, суд приймає, як правило, найменш обтяжливий варіант. При цьому рішення суду має містити такі відомості: визначено зміст земельного сервітуту, платність чи безоплатність, строк тощо. Встановлення земельного сервітуту як обтяження земельної ділянки обов'язково має бути зареєстровано у Поземельній книзі та має бути зазначена підстава такої реєстрації — рішення суду³.

¹ Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-вр>

² Що ж таке: сервітут, емфітевзис, суперфіцій // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 11. — С. 23.

³ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 185.

В окремих випадках сервітут може виникати на підставі припису закону. Закон може бути самостійною підставою виникнення і припинення речових прав разом з іншими такими підставами (наприклад, договором). В цьому разі положення закону не доповнюються якимось іншим юридичним актом, що разом із законом має створювати відповідний юридичний склад як правову підставу. Особливістю закону як юридичного факту є його самодостатність, яка стає можливою завдяки нормативному характеру такого акта. Ця ознака певною мірою обумовлена суб'єктом такої правомірної дії, статусом Верховної Ради України як єдиного органу законодавчої влади в Україні¹.

Найтиповішою ілюстрацією таких випадків є установлення сервітутів при здійсненні діяльності у телекомунікаційній сфері (особи, які отримали ліцензію на здійснення діяльності у зазначеній сфері, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії земель, визначених ЗК України²). Так, пунктом 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації» визначено, що право операторів телекомунікацій, які відповідно до цього Закону внесені до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії земель, визначених ЗК України, для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень³.

Найтривалішими та поширеними у практиці можна вважати відносини у сфері телекомунікації, трубопровідного транспорту, електроенергетики, стільникового зв'язку, що виникають у зв'язку з користуванням чужими земельними ділянками суб'єктами ринку лінійних телекомунікацій з метою задоволення власних потреб в прокладці комунікацій. Зазначені відносини регулюються Законом України «Про телекомунікації» від 18 листопада 2003 року і Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 9 вересня 2010 року. І хоча однією з підстав виникнення сервітутного права є закон, слід констатувати вкрай низьку забезпеченість земельним законодавством можливості її реалізації, у зв'язку

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 289.

² Про телекомунікації : Закон України від 18 листопада 2003 р № 1280-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 12. — Ст. 155.

³ Там само.

з відсутністю правових приписів стосовно випадків, коли земельний сервітут виникає би безпосередньо на підставі закону¹.

У цивільному законодавстві виникнення сервітуту за законом врегульовано краще. Так, відповідно до цивільного законодавства право сервітуту виникає за законом: з факту проживання членів сім'ї разом з власником (титульним користувачем) нерухомого майна і спільного користування таким майном (ст. 405 ЦК України); у члена житлово-будівельного комплексу та членів його сім'ї — при вселенні до жилого будинку ЖБК, полягає у праві користування таким житлом і триває до моменту викупу кооперативної квартири, тобто набуття права власності на таке житло (частина 2, 3 ст. 384 ЦК України); у разі заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємців встановити обмеження речового права на користь відказоодержувача та надати йому право користування певним нерухомим майном (його частиною), що входить до спадкової маси (частина 2 ст. 1238 ЦК України). У заповідальному відказі зазначаються особа, майно, обсяг і вид сервітуту, строк дії тощо. Вважається, що відказоодержувач прийняв відказ, якщо протягом шести місяців з часу відкриття спадщини він не відмовився від заповідального відказу (ст. 1271 ЦК України)².

Досить дискусійним у фаховій літературі з земельного права є також питання встановлення земельного сервітуту заповітом. Це пов'язане з регулюванням відносин, що при цьому виникають, цивільним і земельним законодавством. Зокрема, ст. 1246 ЦК України передбачено, що спадкоємець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб³. Тобто, виходячи із норм ЦК України, сервітут встановлюється в односторонньому порядку, а спадкоємець при прийнятті спадщини автоматично набуває обов'язку дозволити користуватися спадковим майном у спосіб та обсязі визначеному у заповіті. У таких випадках у заповіті має бути обов'язково зазначено, на користь кого встановлюється сервітут, відомості про обслуговуюче майно, вид сервітуту, строк та інші відомості. Зрозуміло, що сервітут не підлягає самостійному відчуженню окремо від майна, для забез-

¹ Земельне право : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 186.

² Головатюк М. С. Відмічають, що методика прийняття рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно / М. С. Головатюк, О. С. Куцевич // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 65.

³ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.

печення користування яким його встановлено (частина 4 ст. 403 ЦК України). При встановленні ж саме земельного сервітуту слід звернути увагу на те, що право земельного сервітуту — це суб'єктивне право винятково особи, що є власником або користувачем пануючої земельної ділянки, а отже, воно не може бути встановлене у заповіті. З цього випливає, що особа, в інтересах якої встановлений сервітут, не має права на відчуження земельного сервітуту шляхом укладення різних цивільно-правових угод, але право земельного сервітуту може перейти до іншої особи у випадку придбання нею права власності чи користування пануючою земельною ділянкою. Зокрема, частиною 4 ст. 101 ЗК України передбачено, що земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам¹. Також слід нагадати, що встановлення земельного сервітуту законом та заповітом стало можливим з 20 червня 2007 року при набранні чинності Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 року. З 1 січня 2002 року до 20 червня 2007 року сервітут встановлювався виключно договором або рішенням суду.

Особливістю підстав виникнення прав на чужі земельні ділянки є те, що переважна їх більшість виникає за наявності юридичного (фактичного) складу — системи юридичних фактів та юридично значущих умов, передбачених земельно-правовими актами, які в сукупності призводять до виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин або породжують інші правові наслідки.

У літературі звертається увага на те, що для виникнення передбачених правом наслідків, явище чи процес мають не лише реально настати, але й відповідати всім тим ознакам, які встановлені нормою права щодо правової моделі обставини². При цьому підставою здійснення прав на чужі земельні ділянки є сукупність юридичних фактів — юридичний склад. Обов'язковим елементом такого складу є державна реєстрація, яка є окремим важливим напрямком забезпечення гарантій прав суб'єктів і займає чільне місце у правовому

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

² Рожкова Ю. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2009. — С. 10.

механізмі набуття та реалізації суб'єктивних прав на землю в умовах здійснення земельної реформи. Термін «реєстрація», «реєстр» означає список, письмовий перелік кого-небудь або чого-небудь; книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь тощо¹.

Відповідно до ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. І порядок здійснення державної реєстрації прав на нерухомість, і підстави відмови в ній встановлюються законом. Правове регулювання земельних реєстраційних відносин, що виникають в процесі державної реєстрації, як це неодноразово відмічалось у науковій літературі, не є простим². Зокрема, через недоліки в законодавстві, оформлення прав на землю завжди було тривалою і витратною процедурою, яка при цьому не забезпечувала повноцінного та достовірного підтвердження прав на землю. Така ситуація, на думку дослідників, призводила до виникнення численних земельних спорів, що були пов'язані з масовими порушеннями права громадян на землю³.

У науці земельного права дослідженням проблем та шляхів реформування системи державної реєстрації прав на земельну ділянку займалися такі науковці, як В. І. Андрейцев⁴, Д. С. Бусуйок⁵, С. В. Гринько⁶, А. М. Мірошніченко⁷, М. В. Шульга⁸, О. О. Піфко⁹ та інші.

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : моногр. / С. В. Гринько. — К. : Київський університет, 2004. — С. 6.

² Шульга М. Юридичні засади державної реєстрації земельних прав / М. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2009. — № 3 (45). — С. 67–71; Долинська М. Державна реєстрація прав на землю / М. Долинська. — 2011. — № 12. — С. 50–60.

³ Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Мала енциклопедія нотаріуса. — № 5 (71). — 2013. — С. 144.

⁴ Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — [2-ге вид., виправл.]. — К. : Знання, 2007. — 450 с.

⁵ Бусуйок Д. В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень / Д. В. Бусуйок // Правовий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія Право : збірник наукових праць. — 2010. — № 2. — С. 15.

⁶ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : моногр. / С. В. Гринько. — К. : Київський університет, 2004. — 172 с.

⁷ Земельне право України : підручн. / А. М. Мірошніченко. — К. : Правова єдність, 2009. — 712 с.

⁸ Шульга М. В. Проблеми державної реєстрації прав на землю / М. В. Шульга // Комерційне право України. — 2009. — № 9. — С. 20–24.

⁹ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. О. Піфко. — Ужгород, 2011. — 20 с.

Розбудова єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, що ґрунтується на взаємодії між державним земельним кадастром та державним реєстром речових прав на нерухоме майно, була започаткована у 2004 році з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», яким вводився Єдиний державний реєстр прав, що мав основою державний облік земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна¹.

Завершився цей процес прийняттям нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (чинна редакція від 1 січня 2016 р.), а також Закону України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року².

Однією із проблем державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку, а саме: сервітуту, емфітевзису та суперфіцію є розбіжності, що існують у теоретичних наукових наробках щодо визначення прав на чужу земельну ділянку (і про які вже йшлося вище) та практичне втілення державної реєстрації прав зазначеної категорії. Проаналізуємо те, як впливає визначення правової природи права на чужу земельну ділянку при виникненні такого права і його державній реєстрації. Так, як уже зазначалось, права на чужу земельну ділянку розглядають, як: 1) речове право на чуже майно; 2) обмеження земельної ділянки; 3) обтяження земельної ділянки; 4) і обмеження, і обтяження земельної ділянки.

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 було внесено низку змін щодо визначення обмеження у використанні земельних ділянок та обтяження прав на земельну ділянку. Зокрема, відповідно до ст.ст. 110, 111 ЗК України, на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, але право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб; перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень; поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки,

¹ Бусуйок Д. В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень / Д. В. Бусуйок // Правовий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія Право : збірник наукових праць. — 2010. — № 2. — С. 15.

² Про державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 1952-І // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 348.

крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки. Зазначеним Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленний час і в установленому порядку.

Оформлення обмеження прав на земельну ділянку складається з дев'яти етапів, кожний з яких є передумовою наступного етапу, зокрема: клопотання про встановлення обмеження прав на земельну ділянку; прийняття рішення про встановлення такого обмеження і визначення його змісту компетентним органом; розробка та погодження документації із землеустрою щодо земельної ділянки (або її частини), використання якої обмежено; державна екологічна експертиза землекористування (за необхідності) тощо.

Процедура оформлення обтяження прав на земельну ділянку та обмеження у використанні земель знайшла своє відображення у ст. 111 ЗК України, відповідно до якої обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній

документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації із землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Але сам Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) надає визначення обтяженням, як заборони 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.

Відповідно до частини 1 ст. 4 Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Згідно зі ст. 29 Закону орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельної ділянки; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) та визначає особливості державної реєстрації таких похідних речових прав на земельні ділянки.

Таким чином, можна зробити висновок, що наведений вище Закон відносить сервітут, емфітевзис та суперфіцій не до обтяжень, а до речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація сервітуту, емфітевзису та суперфіцію має здійснювати за нормами Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Крім того, інформація про їх наявність також передається органом державної реєстрації прав органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру. З початку 2013 року державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється за принципом «єдиного вікна», який полягає в тому, що в одному органі реєструються всі права та обтяження на нерухоме майно, як на земельні ділянки, так і на об'єкти, розташовані на них¹.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) визначається як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону). Під іншим кутом зору пропонується визначення державної реєстрації у науковій літературі. Зокрема, як певний вид діяльності — як самостійну, відокремлену від функцій обліку та управління земельними ресурсами, діяльність суб'єктів реєстраційних правовідносин, спрямовану на легалізацію виникнення, зміни або припинення прав, обтяжень та обмежень щодо конкретно визначеної земельної ділянки². Йдеться також і про систему реєстрації прав на землю, яка є сукупністю окремих, законодавчо закріплених елементів реєстраційних відносин, які у своїй сукупності та взаємодії визначають закріплений державою порядок реєстрації прав на землю. Слід зазначити, що поняття реєстраційної системи є більш широким і охоплює не тільки власне систему реєстрації прав на землю з її структурою, але і систему реєстрації прав на нерухоме майно та систему кадастрового і інвентарного обліку об'єктів нерухомого майна. Реєстраційна система включає всі реєстраційні та облікові процеси щодо нерухомого майна в межах держави³. Наведене розуміння державної реєстрації напевно має сенс при розгляді її в якості певного виду правовідносин

¹ Харитонюк Т. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Т. Харитонюк // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 78–83.

² Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. О. Піфко. — Ужгород, 2011. — Режим доступу: <http://www.mydisser.com/search.html>.

³ Там само.

організаційного характеру. Однак у контексті даного дослідження державна реєстрація розглядається як юридичний факт, що слугує, разом з іншими фактами, підставою виникнення певних правовідносин.

Державну реєстрацію прав на земельні ділянки, яка є стадійним, тривалим процесом, умовно поділяють на три стадії: 1) формування земельної ділянки як об'єкта права власності чи права користування; 2) державна реєстрація земельної ділянки; 3) державна реєстрація документів, що посвідчують право власності та право користування¹. На нашу думку, формування земельної ділянки є не стадією державної реєстрації, а юридично значущою умовою, про що йтиметься нижче.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону (ст. 125 ЗК України, частина 4 ст. 334 ЦК України)². Таким нормативно-правовим актом є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить, зокрема, на праві користування (сервітут), праві користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), праві забудови земельної ділянки (суперфіції). Зазначені речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно. І лише після реєстрації права власності на земельну ділянку право користування щодо неї може виникнути в іншій особі³.

Державна реєстрація права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) здійснюється шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису

¹ Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Мала енциклопедія нотаріуса. — № 5 (71). — 2013. — С. 145.

² Детальніше про концептуальні зміни щодо значення державної реєстрації див., наприклад: Крат В. Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень: огляд новел законодавства / В. Крат // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2011. — № 6 (60). — С. 17–20.

³ Кальніченко А. Послідовність та необхідність дій землевласників і землекористувачів щодо реєстрації своїх земельних ділянок і прав на них / А. Кальніченко // Землепорядний вісник. — 2013. — № 3. — С. 23.

до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Об'єктом оформлення прав є права на земельні ділянки. С. В. Гринько визначає права на землю як передбачену чинним законодавством сукупність суб'єктивних можливостей щодо земельних ділянок, яку становлять право власності (державної, комунальної, приватної) на індивідуально визначені земельні ділянки, право користування (право постійного користування та право оренди) зазначеними земельними ділянками, а також права відповідних осіб, обумовлені встановленими обтяженнями та обмеженнями¹. Стосовно державної реєстрації прав на земельну ділянку, як складову оформлення цих прав, С. В. Гринько вважає, що права на землю є опосередкованим об'єктом реєстрації, адже право на землю виникає лише після реєстрації. Якщо під реєстрацією розуміти оформлення прав на землю, то до часу такого оформлення у особи, де-юре, ще не має суб'єктивного права на землю. Відтак оформленню підлягає не право, а явище об'єктивної дійсності. За чинним законодавством (на підзаконному рівні) об'єктом реєстрації прав на землю виступають правопосвідчуючі документи². Погоджуючись з такою позицією, зазначимо, що сама реєстрація є правовстановлюючим фактом і реєстрації підлягає фактичний стан речей, після якої і виникає саме суб'єктивне право.

Для здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник додатково повинен надати документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події. Для здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає документ, що підтверджує факт надання іпотекодержателем або контролюючим органом згоди на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна. Дія цього пункту не поширюється на випадки внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права на нерухоме майно, реєстрація яких здійснена до 1 січня 2013 року згідно з законодавством, що діяло на момент їхнього виникнення.

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. — К., 2003. — С. 3, 8.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : моногр. / С. В. Гринько. — К. : Київський університет, 2004. — С. 28–30.

Для проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку у випадку відсутності в документах про виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку відомостей про її кадастровий номер заявник, крім документа про виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, здійснюється у спеціальному розділі зазначеного Реєстру, крім випадків, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Рішення про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, або рішення про відмову в такій реєстрації приймається за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її здійснення, і вноситься відповідний запис до Державного реєстру прав¹. Після цього державний реєстратор формує інформаційну довідку з Державного реєстру прав у двох примірниках, одну з яких долучає до реєстраційної справи. За результатами здійснення державної реєстрації прав користування чужим майном відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію, зокрема, про державну реєстрацію права користування земельною ділянкою (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 118². У випадку здійснення державної реєстра-

¹ Харитонюк Т. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Т. Харитонюк // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 81.

² Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/118-2012п>

ції іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості). Інформація про зареєстровані права надається одночасно зі здійсненням державної реєстрації, зокрема, права користування (сервітуту) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права будови земельної ділянки (суперфіцію).

Як вже зазначалося, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) можуть відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього. Кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про: нерухоме майно; право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права; інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав; обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав.

Відомості про обмеження використання земельної ділянки, земельний сервітут, емфітевзис і суперфіцію вносяться до Поземельної книги після державної реєстрації земельної ділянки на підставі відповідної документації із землеустрою, охоронного зобов'язання, передбаченого законом, договору, заповіту чи рішення суду. Державна реєстрація встановленого земельного сервітуту, договору емфітевзису і суперфіцію здійснюється шляхом внесення відомостей до розділу 5 Поземельної книги «Земельна ділянка. Опис обмежень використання земельної ділянки». Реєстраційний номер відомостей про державну реєстрацію визначається з використанням автоматизованої системи. У випадку встановлення земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію після державної реєстрації земельної ділянки або за окремим договором, заповітом або рішенням суду, їх реєстрація здійснюється протягом 14 календарних днів з дати подання документів територіальними органами земельних ресурсів. Державна реєстрація змін (припинення) обмежень у використанні земельної ділянки здійснюється після державної реєстрації відповідного обмеження у використанні земельної ділянки, земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію.

Таким чином, можна зробити висновок, що процедура державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку тривалий час не мала

ефективного законодавчого підґрунтя, оскільки, хоча й ЦК України і Закон України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень» набрали чинності у 2004 році, але містили низку неузгоджених між собою положень з приводу державної реєстрації права власності на нерухоме майно, не кажучи вже про реєстрацію прав на чужу земельну ділянку, то переважними є норми ЗК України, які процедуру державної реєстрації зазначених прав не містили. Тому з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» можна сподіватися на врегулювання зазначеної процедури на належному рівні.

Таким чином, підставами виникнення і припинення прав на земельні ділянки, як і прав на інші об'єкти нерухомого майна, розташовані на них, є передбачені законом юридичні факти, що підтверджуються відповідними документами. В той же час особлива цінність землі, як об'єкта прав на нерухомість, зумовлює також і специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та інших речових прав на неї. Крім того, в процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово зазнавало значних змін, в тому числі і в частині визначення документів, що дають власникам та користувачам підтвердження відповідних прав на землю. При цьому щодо окремих документів законодавство встановлювало презумпцію дійсності незалежно від дати їх видачі і форми, стосовно інших — вимагало заміни на нові правопідтверджуючі документи, передбачені чинним законодавством, що створювало на практиці додаткові утруднення.

Слід взяти до уваги, що загальні положення стосовно документів, які підтверджують виникнення та існування того чи іншого речового права на землю та їх переліку, визначалися у відповідному кодифікованому законодавчому акті з питань земельних відносин, чинному у відповідний період, а вимоги щодо цих документів (оформлення, державна реєстрація, органи, уповноважені на видачу документа, тощо) визначалися актами законодавства, прийнятими на його виконання. Враховуючи наведене вирішення питання

про можливість здійснення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, що виникли до 1 січня 2013 на підставі тих чи інших документів, слід обов'язково враховувати положення законодавства, що діяло на момент виникнення певного права, та принцип дії актів законодавства у часі.

Таким чином, дослідження питань виникнення прав на чужі земельні ділянки дозволяє зробити висновок про те, що такими підставами слугує сукупність юридичних фактів (юридичний склад), до складу якого входять дві групи таких підстав: матеріальна підстава (договір, заповіт тощо) і процедурна (реєстраційна) підстава. Крім того, реєстраційна підстава охоплює такі стадії відповідних дій, як реєстрація прав власності на земельну ділянку, державна реєстрація прав на чужі земельні ділянки і державна реєстрація відповідних документів. Кількість юридичних фактів залежить від форм права власності на землю — приватної, державної чи комунальної.

4.3. УМОВИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Виникнення прав на чужу земельну ділянку потребує не лише законодавчого закріплення підстав такого виникнення, але також визначення у законі умов (обставин), за яких такі права виникають і здійснюються в подальшому.

Питання умов (обставин) виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки у науці земельного права залишається недостатньо розробленим, попри досить велику увагу до нього з боку науковців, фахівців як у сфері земельного, так і у сфері цивільного права. Зокрема О. В. Дзера зазначає, що для виникнення у громадянина права власності необхідно, щоб мали місце певні умови, дії, юридичні факти, які визнаються нормами цивільного законодавства, а в деяких випадках також нормами інших галузей законодавства (сімейного, земельного тощо)¹. На думку Г. Г. Харченко, на відміну від юридичного факту, умова — це обставина, яка зумовлює появу підстави (юридичного факту) правовідношення, його припинення, або від якої залежить здійснення дії, що тягне правові наслідки. Якщо дія (безді-

¹ Дзера О. В. Право приватної власності фізичних осіб (громадян) [Електронний ресурс] // Цивільне право України : підручник : у 2 кн. Кн. 1 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — С. 331. — Режим доступу : <http://ukrkniga.org.ua/ukrkniga-text/686/65/>

яльність) — це результат діяння, а події виступають підставою (причиною) виникнення, припинення правовідносин, то умова сама по собі не породжує таких наслідків¹.

У науці земельного права умови набуття речових прав на землю розглядаються в якості самостійної категорії, яка у поєднанні із законодавчо визначеними підставами забезпечує здійснення суб'єктивного права на землю². На жаль, у земельному законодавстві України умови набуття прав на чужі земельні ділянки не конкретизовані і не приведені у чітку систему. У земельно-правовій літературі також відсутнє загальне визначення умов виникнення або набуття відповідних прав, а також їхнього подальшого здійснення³.

Умови здійснення прав на чужі земельні ділянки — це закріплені у законі обставини, правила, норми, якими встановлюються певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку здійснення прав на чужі земельні ділянки. Юридично значимими умовами є обставини, що входять до юридичного (фактичного) складу як елемент останнього, зумовлюючи таким чином виникнення (припинення) правовідносин або здійснення дій, які тягнуть правові наслідки⁴.

У літературі слушно звертається увага на некоректність ототожнення умов і підстав виникнення речових прав, оскільки кожна з цих категорій має самостійне значення: якщо підстави є об'єктивними подіями, а також вольовими діями тих чи інших суб'єктів, то умови набуття слід розглядати крізь призму певних обставин, правил, норм, за наявності яких громадяни, юридичні особи чи держава можуть стати суб'єктами відповідних відносин. У поєднанні з підставами умови забезпечують можливість цим суб'єктам одержати земельну ділянку, наприклад, на праві власності⁵.

Стосовно умов виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, то до них належать конкретні вимоги щодо правового стано-

¹ Харченко Г. Принцип добросовісного набуття речового права / Г. Харченко // Підприємництво, господарство і право. — 2012. — № 1. — С. 52.

² Каракаш І. І. Земельно-правові підстави, умови і порядок набуття та реалізації прав на землю / І. І. Каракаш // Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 127—150.

³ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 368—370.

⁴ Общеетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — С. 162.

⁵ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 370.

вища суб'єктів, приписи, в яких вміщені дозволи, заборони, правила, норми, стандарти, що забезпечують виникнення зазначених прав. Таким чином, умови виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки можна визначити як закріплені у законі обставини, правила, норми, дозволи або заборони, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, які тягнуть правові наслідки і разом з юридичними фактами входять до юридичного складу, на підставі якого виникають і здійснюються зазначені права.

Оскільки питання класифікації умов набуття і здійснення прав на чужі земельні ділянки не були предметом наукових досліджень, слід звернутися до тих наукових наробок, які існують у літературі з земельного права стосовно інших видів прав на землю. Так, В. В. Носік, досліджуючи умови набуття права власності на земельні ділянки, пропонує поділити ці умови на два великі види: на загальні і спеціальні. До загальних умов виникнення права власності на земельні ділянки для всіх суб'єктів належать правомірність набуття такого права, а також волевиявлення особи чи прийняття органами державної влади і місцевого самоврядування рішення щодо набуття у власність земельних ділянок. Спеціальні умови виникнення суб'єктивного права власності на земельні ділянки можуть бути визначені для всіх елементів земельних правовідносин, а також щодо способів і порядку набуття права власності на землю¹.

Вважаємо, що запропонована науковцем класифікація може бути пристосована і до умов виникнення прав на чужі земельні ділянки з певними корективами.

Так, до загальних умов виникнення прав на чужі земельні ділянки можна віднести оформлення прав на чужі земельні ділянки, правомірність виникнення прав на чужі земельні ділянки (наявність загальної цивільної і спеціальної земельної право-дієздатності, громадянства України, досвіду роботи, статусу підприємця тощо), а також відповідність волевиявлення набувача прав і інших суб'єктів відповідних правовідносин.

До спеціальних умов слід віднести особливі умови виникнення прав на чужі земельні ділянки стосовно суб'єктів, об'єктів, змісту таких прав. Щодо способів і порядку набуття прав на чужі земельні ділянки, ми вважаємо їх окремою категорією, непов'язаною з умовами.

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 371.

Порядок і способи набуття (виникнення) відповідних прав — це певні дії, прийоми або система прийомів, за допомогою яких досягається певна мета. При цьому способи і порядок також не є ідентичними поняттями, оскільки порядок — це певна процедура, яка являє собою систему дій у певній, встановленій законом послідовності, яка має привести до бажаної мети. Ці способи, порядок забезпечують динаміку реалізації об'єктивного права в суб'єктивне, а також механізм переходу прав на чужі земельні ділянки відповідно до законних підстав їх виникнення з допомогою законодавчо закріплених засобів організаційно-правового і процесуального характеру¹. Разом з підставами і умовами способи виникнення прав на чужі земельні ділянки складають чіткий механізм переходу об'єктивного права на чужі земельні ділянки у конкретне суб'єктивне право.

Отже, однією з умов виникнення прав на чужу земельну ділянку є її юридичне оформлення. У літературі зазначається, що до 1 січня 2013 року єдиною статтею ЗК України, якою визначався зміст поняття «земельна ділянка», була ст. 79 («Земельна ділянка як об'єкт права власності»). Згідно з цією статтею земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Проте з 1 січня 2013 року ЗК України доповнений ще однією статтею, якою уточнюються кваліфікаційні ознаки земельної ділянки, а саме — ст. 79–1 «Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав». Нею встановлено, що формування земельної ділянки полягає в її визначенні як об'єкта цивільних прав, зокрема, визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Крім того, у статті зазначено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Отже, з положень наведеної статті слідує, що лише сформовані земельні ділянки можуть бути об'єктом цивільних прав — права власності, постійного користування, оренди тощо². Тому всі земельні ділянки мають бути поділені на дві великі групи: сформовані і несформовані. Крім цього, несформовані земельні ділянки також мають бути поділені принаймні на дві групи: земельні ділянки, що були передані у приватну власність громадян на підставі Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 374.

² Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельні ділянки: що повинні знати нотаріуси / П. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 73.

приватизацію земельних ділянок»¹ та всі інші земельні ділянки, передані громадянам та юридичним особам у власність та користування до 2004 року².

Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ст. 79—1 ЗК України). Саме визначення площі і меж земельної ділянки дозволяє відмежувати категорію «земельна ділянка» від категорії «земля», оскільки земля є не оформленою матеріальною субстанцією. Обов'язковою умовою оформлення прав на земельні ділянки називають також наявність юридичного складу, властивого певній процедурі оформлення таких прав. Юридичний склад ідентифікує це право (право власності, право користування чи обмежене речове право)³. Правовою підставою для здійснення дій з формування земельної ділянки є дозвіл уповноваженого органу державної влади та місцевого самоврядування на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. На підставі цього дозволу землеупорядна організація розробляє проект землеустрою, що погоджується з державою в особі органів державної виконавчої влади районного рівня⁴.

Завдяки формуванню земельних ділянок у літературі навіть висловлена точка зору щодо «подвійної» фіксації майнових прав на земельну ділянку: визначення на схематичних планах, що закріплюють їх геопросторове розміщення, державне визнання шляхом внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру і реєстрація в Реєстрі речових прав на нерухоме майно⁵. Формування земельних ділянок здійснюється: в порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населе-

¹ Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. // Зібрання постанов Уряду України. — 1993. — № 1–2. — Ст. 15.

² Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельні ділянки: що повинні знати нотаріуси / П. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 74.

³ Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки : моногр. / К. О. Настечко. — К. : Юрінком Інтер, 2012. — С. 23.

⁴ Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Мала енциклопедія нотаріуса. — № 5 (71). — 2013. — С. 145.

⁵ Чуйко Л. Особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання / Л. Чуйко // Юридичний вісник. — 2015. — № 1. — С. 246.

них пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Вже сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера¹. Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці є, таким чином, необхідною умовою для державної реєстрації земельної ділянки². Кадастровий номер є індивідуальним цифровим кодом (номером) земельної ділянки, який не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці під час здійснення її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки. Такий кадастровий номер визначається за результатами складання документації із землеустрою до його узгодження і прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність (користування) у встановленому порядку. Тобто якщо раніше такі рішення приймалися лише з вказівкою адреси, площі і цільового призначення земельної ділянки, то тепер кадастровий номер є унікальною індивідуалізуючою ознакою кожної окремої земельної ділянки³.

Для встановлення і здійснення земельних сервітутів, емфітевзису, суперфіцію встановлено і інші умови.

Так, при встановленні і здійсненні прав на чужі земельні ділянки (земельних сервітутів, емфітевзису, суперфіцію) необхідно дотримуватись таких положень.

По-перше, мета встановлення прав на чужу земельну ділянку і передбачувані таким користуванням дії мають бути узгодженими з призначенням земельної ділянки і дозволеними видами діяльності на певній категорії земель, а також цільовим призначенням та існуючими обмеженнями щодо конкретної земельної ділянки.

¹ Кальніченко А. Який проект землеустрою і коли необхідно розробляти, оформлюючи земельну ділянку / А. Кальніченко, К. Гривнак // Землевпорядний вісник. — 2016. — № 2. — С. 49.

² Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Мала енциклопедія нотаріуса. — № 5 (71). — 2013. — С. 145.

³ Софронкова Н. А. Новеллы земельного законодательства / Н. А. Софронкова // Вестник Одесской адвокатуры. — 2013. — № 1. — С. 46.

По-друге, слід враховувати потенційну небезпеку для земельних ресурсів. Така небезпека може слідувати з іманентних особливостей певних видів прав на чужі земельні ділянки. Можливою також є небезпека аварій устаткування, що використовується (водопровідних споруд, трубопроводів) при реалізації сервітутних прав. Наявність вимог врахування зазначених небезпек зумовлена ризиком деградації чи забруднення землі, важкістю відновлення землі до попереднього стану, можливістю завдання у зв'язку з цим шкоди власникам чи користувачам земельних ділянок тощо.

По-третє, слід враховувати, що встановлення деяких видів сервітутів може суттєво ускладнити або взагалі унеможливити використання земельної ділянки за цільовим призначенням. У деяких випадках режим здійснення певних видів сервітутного користування має бути підпорядкований нормам законодавства, які є імперативними і не можуть бути скоригованими у договірному порядку. Здебільшого це стосується сервітутів, які дозволяють проведення лінійних комунікацій. Слід зазначити, що саме цього виду земельного сервітуту торкнулися останні зміни законодавства у 2015 році.

Як вже зазначалося вище, Законом України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» було внесено зміни до ст. 99 ЗК України «Види права земельного сервітуту», при цьому право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій було замінено правом на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм). Такі зміни мали б бути узгоджені з іншими законодавчими актами (яких, навіть виходячи із переліку об'єктів, існує чимало), тому є необхідність аналізу останніх для з'ясування узгодженості внесених у законодавство змін. Так, зокрема, звернення до ЦК України (частина 1 ст. 404) дозволяє зробити висновок, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо¹. Тобто особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності — від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання досліджуваного виду земельного сервітуту. І хоча пере-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.

лік видів права земельного сервітуту, наведений у ст. 99 ЗК України, не є вичерпним, заміна одного з них на інший, замість розширення переліку, вбачається недоцільною. До того ж аналіз норм спеціального закону дозволяє зробити висновок про досить детальне регулювання саме даного виду сервітуту. Так відповідно до ст. 14 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» для будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів передачі електричної або теплової енергії земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок¹. А ст. 16 цього Закону чітко встановлює спосіб встановлення сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електроенергії. Так, підприємства, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії, мають право використовувати земельні ділянки за договором про встановлення земельного сервітуту з власником чи користувачем земельної ділянки для розміщення об'єктів на праві постійних або строкових земельних сервітутів. Останні можуть встановлюватися для: будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв; проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації ліній електропередачі; розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації ліній електропередачі; проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва ліній електропередачі. Такі земельні сервітути щодо права будівництва та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії встановлюються на підставі договору про встановлення земельного сервітуту між експлуатуючим підприємством та власниками чи постійними користувачами земельних ділянок, укладеного в порядку, встановленому Цивільним кодексом.

Земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місце-

¹ Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 9 липня 2010 р. № 2480-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 1. — Ст. 1.

вого самоврядування в межах повноважень, визначених ЗК України, та експлуатуючим підприємством. У разі недосягнення згоди щодо встановлення земельного сервітуту земельна ділянка може бути відчужена в порядку, встановленому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»¹.

У випадку, якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки (її частини) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки. Дія сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено сервітут, до іншої особи, а також у разі зміни осіб, на користь яких встановлено сервітут. У таких випадках до раніше укладених договорів про встановлення сервітутів можуть вноситися відповідні зміни, якщо інше не передбачено договором.

Встановлене право земельного сервітуту щодо будівництва об'єктів передачі електричної та теплової енергії є підставою для запровадження обмежень у використанні земельної ділянки, а також отримання дозволу на початок проведення робіт з будівництва таких об'єктів².

Як зазначалося, цей Закон досить детально визначає процедуру та випадки встановлення земельного сервітуту для прокладання та експлуатації ліній електропередачі і саме тому логічним було б зберегти у переліку видів земельних сервітутів у ст. 99 ЗК України і зазначений земельний сервітут.

Подібні законодавчі вимоги закріплені й щодо права прокладання та експлуатації ліній зв'язку. Статтею 10 Закону України «Про телекомунікації» від 18 листопада 2003 року передбачено, що до земель телекомунікацій як складової частини земель зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у

¹ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

² Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 9 липня 2010 р. № 2480-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 1. — Ст. 1.

власність або передаються їх власниками в постійне або тимчасове користування, у тому числі в оренду, фізичним особам — суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій. Уздовж повітряних, кабельних ліній електрозв'язку та навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки. Порядок надання та використання земельних ділянок, установлення охоронних зон і утворення просік визначається законодавством України. Оператори телекомунікацій, які внесені до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів встановлення сервітутів до категорії земель, визначених ЗК України, для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень. Розмір плати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів установлює Кабінет Міністрів України¹. Науковий аналіз змісту наведених норм закону свідчить про детальне врегулювання питань щодо встановлення такого виду земельного сервітуту, як прокладання та експлуатація ліній зв'язку.

За земельним та іншим законодавством земельні сервітути можуть встановлюватися для обслуговування лінійних об'єктів трубопровідного транспорту. Зокрема, право прокладання та експлуатації трубопроводів регулюється Законом України «Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 року. До об'єктів трубопровідного транспорту відносяться магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту (ст. 1 Закону)². Згідно з ст. 11 цього Закону до земель трубопровідного транспорту віднесено земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів. Там же передбачено, що уздовж трубопроводів встановлюються охоронні зони, земля в межах яких

¹ Про телекомунікації : Закон України від 18 листопада 2003 р № 1280-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 12. — Ст. 155

² Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 29. — Ст. 139.

не вилучається, а використовується з обмеженнями (обтяженнями) відповідно до закону або договору. Порядок встановлення, розмір та режим використання охоронної зони об'єкта трубопровідного транспорту визначаються законодавством України¹.

Отже, умовами здійснення прав на чужу земельну ділянку шляхом встановлення земельного сервітуту є дотримання певного порядку та форми встановлення в залежності від виду сервітуту.

Умови здійснення, крім загальних (щодо форми та порядку), можуть бути також і спеціальними і стосуватися обмеження певних дій суб'єктів або заборони на використання земельної ділянки з певною метою. Так, земельна ділянка, яка передається емфітевті, має використовуватися виключно для сільськогосподарського виробництва, а у договорі емфітевзису має передбачатися перелік видів сільськогосподарського виробництва, які дозволяється здійснювати емфітевті (а саме, чи можна зводити певні будівлі, споруди, наприклад, тимчасовий склад для зберігання сільськогосподарського інвентарю, будову для худоби, зберігання сіна тощо). Враховуючи переваги емфітевзису, пов'язані з його безстроковістю, громадянам, які хочуть придбати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, досить часто пропонують укласти договір емфітевзису, після укладання якого громадянин буде «майже власником» земельної ділянки, оскільки отримує останню не тільки у безстрокове володіння та користування, але й ще може розпоряджатися набутим правом. Зокрема, відповідно до п.п. 2, 3 ст. 102–1 ЗК України та п.п. 2, 3 ст. 407 ЦК України «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім... права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, яке не може бути відчужено іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу». Відповідно до п. 1 ст. 102–1 ЗК України «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України». Це саме положення міститься й у п. 1 ст. 407 ЦК України.

¹ Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 29. — Ст. 139.

Для того щоб укласти договір емфітевзису, слід звернути увагу на деякі умови, недотримання яких може вплинути на дійсність даного договору.

Як вже зазначалося вище, емфітевзис може встановлюватися тільки щодо земель, здатних задовольняти сільськогосподарські потреби, тобто земель сільськогосподарського призначення. Це стосується також суб'єктного складу зазначених відносин, про що вже йшлося вище. Зокрема, громадяни України можуть укласти договір емфітевзису стосовно земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім тих, які надані для сінокосіння і випасання худоби, та земельних ділянок, наданих для городництва, які передаються лише на умовах оренди. Що стосується іноземців та осіб без громадянства, то ці категорії взагалі позбавлені права укласти договір емфітевзису, оскільки із норм ЗК України слідує, що землі сільськогосподарського призначення для будь-якого цільового використання можуть використовуватися іноземцями та особами без громадянства лише на умовах оренди.

Таким чином, підсумовуючи проведене дослідження щодо умов виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, можна зробити висновок про те, що як і підстави виникнення відповідних прав, умови є багатокомпонентною категорією і можуть бути визначені як закріплені у законі обставини, правила, норми, дозволи або заборони, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, які тягнуть правові наслідки і разом з юридичними фактами входять до юридичного складу, на підставі якого виникають і здійснюються зазначені права.

Ці умови можна поділити на три або чотири групи — щодо землі як об'єкта, щодо статусу суб'єктів, щодо змісту, щодо порядку набуття таких прав із земель приватної, державної і комунальної власності.

4.4. СПОСОБИ ВИНИКНЕННЯ І ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Говорячи про способи виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, слід зазначити, що способи виникнення (набуття) і способи здійснення відповідних прав не є поняттями тотожними. Так, стосовно способів виникнення (набуття) права власності, у літературі з цивільного права йдеться про певну послідовність дій (юридичних фактів), наявна сукупність яких з боку особи в кожній кон-

кретній ситуації буде достатньою для досягнення визначеної мети¹. Способи виникнення (набуття) є певним процесом, механізмом, який забезпечує динаміку відповідних правовідносин. Спосіб набуття права власності являє собою поєднання юридичних фактів (як підстав набуття) з кінцевим результатом. Сам по собі він не породжує суб'єктивне право, але визначає, яким чином, як само, з прив'язкою до кожної конкретної ситуації може виникнути це право. І хоча у цивілістичній літературі зазвичай йдеться про способи виникнення (набуття) права власності, існування у праві категорії «способи набуття речових прав» в цілому, а не лише права власності, виглядає цілком обґрунтовано і доцільно².

Серед способів виникнення прав на чужі земельні ділянки можна назвати, зокрема, продаж прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (ст. 127 ЗК України), продаж прав на земельні ділянки приватної власності.

Земельний кодекс України регламентує такий спосіб, зокрема, у ст. 127, відповідно до положень якої органи державної влади та органи місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених ЗК України. Такий продаж здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону у випадках та порядку, встановлених главою 21 ЗК України. Таким чином, йдеться про два види земельних торгів: продаж земельної ділянки та продаж права на земельну ділянку.

Продаж земельних ділянок і прав на них на конкурентних засадах є новим правовим інститутом, закріпленим у главі 21 ЗК України³.

Земельні торги проводяться у формі аукціону (ст. 135 ЗК України). Однак земельне законодавство не містить визначення зазначеної категорії. На думку В. В. Носіка, земельним аукціоном є врегульований нормами ЗК України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, на підставі якого право власності на ділянку

¹ Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — С. 260.

² Жабреев В. С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. С. Жабреев. — Екатеринбург, 2005. — С.46.

³ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — С. 193.

набуває той учасник земельних торгів, який пропонує більш високу ціну за ділянку землі у відповідності з її цільовим призначенням. Відповідно земельний конкурс — це врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку переходить до того учасника земельних торгів, котрий пропонує більш вигідні умови набуття і використання землі у відповідності до її цільового призначення¹.

Відповідно до ст. 134 ЗК України права на земельні ділянки державної чи комунальної власності (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах). Законодавче закріплення принципу обов'язкового продажу на конкурентних засадах земельних ділянок державної або комунальної власності, а також прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, означає, що вказані земельні ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірної угоди чи придбані у власність на основі договору оренди з правом викупу, чи передані безоплатно у власність приватних суб'єктів². Водночас у п. 2 ст. 134 ЗК України визначено перелік підстав, за наявності яких земельні торги не проводяться: у випадку розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів³; використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями; будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, вищим на-

¹ Земельний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. В. І. Семчика. — К. : Ін Юре, 2003. — С. 413–414.

² Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 205.

³ Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 2 березня 2015 р. № 222-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 23. — Ст. 158.

вчальним закладам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків¹; надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні; надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб²; надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону³; надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала⁴; будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); створення озелених територій загального користування; будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, цвинтарів, протиерозійних, протишумових і протиселевих споруд); передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування

¹ Про вищу освіту : Закон України від 1 липня 2014 р. № 1556-VII // Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 37–38. — Ст. 2004.

² Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

³ Про державно-приватне партнерство : Закон України від 1 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 40. — Ст. 524.

⁴ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошіння і випасання худоби, для городництва; надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, та органів місцевого самоврядування¹; розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України «Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим» зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим² (до окупації території АРК РФ); надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала; поновлення договорів оренди землі; використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності³; передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності⁴; надання в оренду земельних ділянок індустриальних парків керуючим

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення управління землями на території Автономної Республіки Крим : Закон України від 3 березня 2011 р. № 3123-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 37. — Ст. 376.

² Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим : Закон України від 10 жовтня 2013 р. № 639-VII // Відомості Верховної Ради. — 2014. — № 22. — Ст. 770.

³ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гарантування прав концесіонерів : Закон України від 23 грудня 2010 р. № 2880-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 30. — Ст. 275.

⁴ Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності : Закон України 8 липня 2011 р. № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 18. — Ст. 157.

компаніям цих індустріальних парків¹; надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом².

Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених ст. 34 ЗК України (землі для сінокошіння та випасання худоби), ст. 36 ЗК (земельні ділянки для городництва), ст. 121 ЗК України (в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам), а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу плату за користування нею, зафіксовану в процесі проведення земельних торгів. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Визначальною при продажу суперфіцію та емфітевзису на земельних торгах є ініціатива власників земельних ділянок. У такому разі земельні торги регулюються положеннями ЗК України, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів. Звернення стягнення на суперфіцій та емфітевзис здійснюється державним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених ЗК України. В цих випадках державний виконавець може бути організатором земельних торгів. Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення³.

До учасника земельних торгів висуваються певні вимоги. Так, учасником земельних торгів може бути фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів необхідні документи, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може

¹ Про індустріальні парки : Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI // Відомості Верховної Ради. — 2013. — № 22. — Ст. 212.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27

³ Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 2 березня 2015 р. № 222-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 23. — Ст. 158.

набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

Проведення земельних торгів щодо прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються: а) перелік прав на земельні ділянки, які виставляються на земельні торги окремими лотами; б) стартова ціна лота; в) строк та інші умови користування земельною ділянкою; г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, в залежності від того права, яке виставляється на земельні торги. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів. Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця. Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку — (суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот¹. Справа в тому, що винагорода виконавця торгів має бути закладена (врахована) в суму, яку належить сплатити за придбаний об'єкт, а не повинна вимагатися від переможця торгів як окрема доплата. Тобто організатор торгів при отриманні коштів за придбаний лот повинен з цих коштів відрахувати винагороду виконавцю².

Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів. Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу суперфіцію, емфітевзису).

Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

¹ Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо здешевлення вартості робіт з підготовки та проведення земельних торгів : Закон України від 24 жовтня 2013р. № 661-VII // Відомості Верховної Ради. — 2014. — № 22. — Ст. 780.

² Андріяшук Ю. Про інтереси сторін при проведенні земельних торгів / Ю. Андріяшук, С. Морський // Землевпорядний вісник. — 2016. — № 1. — С. 21.

Стаття 136 ЗК регулює порядок підготовки лотів для продажу на земельних торгах. Так, організатор земельних торгів визначає перелік прав на земельні ділянки державної або комунальної власності, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення. У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

Якщо виокремити із загального порядку підготовки проведення земельних торгів права, що є об'єктом нашого дослідження, то можна зазначити такі етапи: а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості)); б) державна реєстрація земельної ділянки (у випадку, передбаченому законодавством)¹; в) державна реєстрація речового права на земельну ділянку; г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї; ґ) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість від-

¹ Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення : Закон України від 5 березня 2015 р. № 247-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 21. — Ст. 141.

повідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок; д) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу прав на земельні ділянки державної, комунальної, приватної власності (суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (суперфіцій, емфітевзис) на земельних торгах, а також визначення виконавця земельних торгів їх організатором здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у випадку, якщо таке законодавство не застосовується, — на конкурентних засадах у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках. Один примірник протоколу видається переможцю. Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів. І, нарешті, договір суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів. З цього моменту земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися. У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожен з них. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни. У разі продажу права на земельну

ділянку державної чи комунальної власності (суперфіцій, емфітевзис) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу таких прав, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

Організатор земельних торгів або його представник, уповноважений укладати від імені організатора земельних торгів договір суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, мають бути присутніми на торгах в обов'язковому порядку.

Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані. Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у випадку надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування. Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у випадку: а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів); б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота; в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів. Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення.

Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот. Рішення про

анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. Якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Таким чином, дослідження порядку проведення земельних торгів свідчить про досить детальне його врегулювання у законодавчому порядку. Отже, можна зробити висновок про те, що підставою виникнення суперфіцію та емфітевзису на земельних ділянках державної та комунальної власності є договір, який укладається після продажу відповідного права на земельних торгах, які проводяться у формі аукціону, що є способом виникнення таких прав.

Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш застосовуваними є правочини. Правочинами є дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків. Види, зміст і порядок укладення окремих угод із земельними ділянками визначені у нормах глав 20, 21 ЗК України¹.

Зазначені у цьому законі правочини із земельними ділянками мають передусім приватний характер. Тому до регулювання відносин, що при цьому виникають, мають застосовуватися насамперед норми цивільного права. Однак, як зазначається в літературі з земельного права, за своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, але й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковані рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформлення прав на земельні ділянки². При цьому сказане стосується не лише укладення окремих угод із земельними ділянками, але й з правами на них. Виходячи з цього, правове регулювання набуття і переходу прав на чужі земельні ділянки потребує комплексного підходу до застосування норм і методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру.

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 384.

² Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 196; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 385.

Слід ще раз зазначити, що відповідно до частин 4 та 6 ст. 403 ЦК України сервітут не підлягає відчуженню, але зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Емфітевзис може відчужуватися за договором, укладеним між попереднім та наступним землекористувачем, і передаватися у порядку спадкування. Емфітевта може відчужувати своє право як відплатно, так і безоплатно, зокрема, емфітевтичне право може бути предметом договору купівлі-продажу, дарування, міни, у тому числі предметом застави та може передаватися будь-яким не забороненим законом способом іншій фізичній або юридичній особі, окрім права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб. При відчуженні емфітевзису йдеться не про передачу права власності на земельну ділянку (його землекористувач автоматично не набуває), а про відчуження виключно права користування нею.

Право суперфіцію може бути передане іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладання такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим. Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіцію, оскільки законодавством (на відміну від правил про відчуження емфітевзису) не закріплено переважне право власника перед іншими особами на купівлю права користування нею. Власник ділянки, у свою чергу, зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником відповідно до умов договору про встановлення суперфіцію. При цьому необхідно підкреслити, що відчужується або успадковується не земельна ділянка, а право користування нею¹.

Як уже зазначалось, законодавством не приділено достатньої уваги правовому регулюванню договору про встановлення емфітевзису або суперфіцію, а також про їх відчуження. Строк договору емфітевзису встановлюється договором (ст. 408 ЦК України) і може бути як визначений, так і невизначений. Додатковою при укладенні договору емфітевзису на невизначений строк є умова про право кожної із сторін на відмову від договору, з обов'язком попередження про це другої сторони не менш як за один рік. Така

¹ Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — С. 177.

умова є необхідністю, оскільки земельні ділянки використовуються для сільськогосподарських потреб і тому момент передачі без попередження може вплинути на посівні роботи або збір урожаю. Якщо переважні права власника земельної ділянки на придбання емфітевзису порушенні, він наділяється правом звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця емфітевзису. В цьому випадку він має внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. Землекористувач може відчужити емфітевзис іншій особі, якщо власник протягом одного місяця не надішле письмової згоди на купівлю емфітевзису. Але у випадку продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу, розмір яких встановлюється договором.

Способи здійснення прав на чужі земельні ділянки відрізняються від способів виникнення таких прав.

У цивілістичній літературі форми і способи здійснення права власності зазвичай розглядалися у межах дослідження загальних правомочностей володіння, користування та розпорядження, що належать власнику. Якщо звернутися до загального тлумачення цих термінів, то спосіб визначають, як «певну дію, прийом або систему прийомів, яка дає можливість зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось»¹; форма — це «тип, будова, спосіб організації чого-небудь»; у філософії форму розглядають як спосіб існування змісту, його внутрішню структуру, організацію і зовнішній вираз², тим самим йдеться про єдність форми та змісту.

Питання визначення способів здійснення суб'єктивного цивільного права були предметом наукових розвідок Ю. Г. Матвєєва, А. С. Довгерта, В. І. Кисіля³, Ю. С. Червоного⁴, Є. О. Харитонова⁵,

¹ Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К. : Ірпін'я : Перун, 2001. — С. 1179.

² Там само. — 1328 с.

³ Матвєєв Ю. Г. Гражданское право в вопросах и ответах : справочник / Ю. Г. Матвєєв, А. С. Довгерт, В. И. Кисиль. — К. : Политиздат Украины, 1987. — С. 92–93.

⁴ Гражданский кодекс Украины : научно-практ. комент. / [Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова, Ю. С. Червоный и др.] ; под ред. Е. О. Харитонова. — Х. : Одиссей, 1999. — С. 22.

⁵ Харитонов Е. О. Гражданское право : учебн. пособ. / [Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова]. — К. : А. С. К., 2001. — С. 162–163.

В. М. Коссака¹, В. Л. Яроцького², Н. В. Безсмертної³ та інших науковців.

Спосіб здійснення суб'єктивного цивільного права в цих роботах визначається як дії, що їх здійснює уповноважена особа, або порядок вчинення дій, які здійснює уповноважена особа.

Досить детально питання здійснення суб'єктивних прав фізичної особи на рівні дисертаційного дослідження проаналізовано Д. В. Горбасем. Зокрема, автором обґрунтовано висновок, згідно з яким спосіб здійснення суб'єктивного цивільного права фізичної особи — це дія або комплекс дій по використанню можливостей, закладених у цивільному суб'єктивному праві, що вказують, за допомогою яких засобів, у якому порядку і відносно яких матеріальних чи нематеріальних об'єктів здійснюється це право.

Запропоновано класифікувати способи здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб за декількома класифікаційними ознаками. По-перше, в залежності від правової регламентації способу здійснення суб'єктивного права автором виділено способи, що регламентовані нормами права, та такі, що не регламентовані нормами права. Якщо порядок застосування конкретного способу, яким здійснюється відповідне суб'єктивне цивільне право, установлений законодавством, його слід вважати регламентованим нормами права. Якщо порядок застосування конкретного способу, яким здійснюється цивільне право, не встановлений у законодавстві, його слід вважати нерегламентованим нормами права. По-друге, в залежності від можливості здійснення цивільного права лише одним чи кількома способами розрізняються виключні та альтернативні способи здійснення суб'єктивних прав. Виключним буде вважатися спосіб у випадку можливості здійснення конкретного суб'єктивного цивільного права лише одним єдиним способом. Якщо здійснення суб'єктивного цивільного права можливе одночасно кількома різними способами, то ці способи стосовно здійснення цього права та одне до одного слід вважати альтернативними. По-третє, в залежності від розподілу самих

¹ Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — Кн. 1. — С. 234—235.

² Цивільне право України : підручн. : у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — С. 254—255.

³ Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. — К., 2001. — 19 с.

суб'єктивних цивільних прав за підгалузями цивільного права розрізняються способи здійснення речових прав, зобов'язальних прав, спадкових прав, особистих немайнових прав, прав, що виникають у сфері інтелектуальної діяльності. По-четверте, в залежності від правових наслідків використання того чи іншого способу здійснення суб'єктивного цивільного права їх запропоновано поділяти на фактичні та юридичні. До фактичних способів здійснення суб'єктивних цивільних прав належать способи, не спрямовані на встановлення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків. До юридичних способів належать такі, внаслідок застосування яких відбувається встановлення, зміна та припинення юридичних прав та обов'язків. І, на-решті, по-п'яте, відповідно до правомочностей носія суб'єктивного цивільного права розрізняються: способи, що полягають у вчиненні уповноваженою особою дій, спрямованих на використання закладених у даному праві можливостей, та способи, за допомогою яких уповноважена особа може захистити це суб'єктивне цивільне право в разі його порушення. Перша група способів включає в себе способи, що полягають у вчиненні уповноваженою особою власних позитивних дій, спрямованих на безпосереднє використання закладених у даному праві можливостей, та способи, що полягають у висуненні відповідних вимог до інших осіб про виконання покладених на них обов'язків. Друга група включає в себе способи, за допомогою яких особа може захистити своє порушене суб'єктивне цивільне право (способи захисту уповноваженою особою свого порушеного права)¹.

В залежності від суб'єктного складу відносин, пов'язаних з реалізацією прав, розрізняють також активні (позитивні) дії уповноваженого суб'єкта (наприклад, при реалізації правомочностей власника) і його вимоги про виконання певних дій, що адресовані до зобов'язаного суб'єкта (вимога використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням).

При цьому слід звернути увагу на те, що незалежно від того, яким чином реалізуються цивільні права, їх здійснення нерозривно пов'язане з виконанням цивільних обов'язків іншими особами. Так, при здійсненні права за допомогою активних дій, наприклад, власника речі, всі інші особи зобов'язані не заважати йому користуватися речами, розпоряджатися ними.

¹ Горбась Д. В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі [Електронний ресурс] : дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Д. В. Горбась. — К., 2008. — Режим доступу : <http://www.mydisser.com/search.html>

Способи здійснення прав, на думку В. В. Носіка, слід розглядати через призму загальнотеоретичних положень щодо способів правового регулювання як складових елементів впорядкованих суспільних відносин: дозволяння, зобов'язування (веління), заборони, які органічно поєднані з суб'єктивними правами та формами їх реалізації (використання, виконання, додержання)¹.

У контексті здійснення прав на чужі земельні ділянки дотримання (додержання) права полягає в утриманні від дій, заборонених юридичними нормами, наприклад, утримання від погіршення якості землі, зміни її цільового призначення тощо. Виконання норм права відбувається, коли суб'єкти здійснюють покладені на них юридичні обов'язки, тобто вчиняють активні дії, визначені нормами земельного права, а також виконують обов'язки, покладені на суб'єктів земельно-правовими приписами. Використання права на чужі земельні ділянки полягає в тому, що суб'єкт на свій розсуд, за власним бажанням реалізує можливості, надані земельно-правовими та іншими нормами, у здійсненні суб'єктивного права на чужу земельну ділянку з метою задоволення власного інтересу. Ці три форми реалізації права, у процесі яких положення норм втілюються у життя діями самих суб'єктів права, називають формами безпосередньої реалізації права. Власне, безпосередня реалізація права — це і є регламентований нормами права процес самостійного здійснення прав і обов'язків суб'єктом права без допомоги спеціально уповноважених органів і осіб. Якщо ж без втручання останніх не обійтись, то йдеться про особливу форму реалізації права — правозастосування².

Набуття і реалізація суб'єктивного права на чужу земельну ділянку має ґрунтуватися на загальних конституційних засадах з урахуванням передбачених ст. 14 Конституції України особливостей щодо об'єкта, суб'єктів, змісту земельних правовідносин. Використання природних об'єктів права власності народу має здійснюватись відповідно до закону та громадяни, юридичні особи і держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Буквальне тлумачення цих норм дозволяє стверджувати, що не лише підстави і умови мають бути закріплені у законі, а й способи набуття і реалізації суб'єктивних прав, включаючи й права на чужі земельні ділянки, мають регулюватись чи визначатись законом.

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 374.

² Крестовська Н. М. Теорія держави і права : Елементарний курс / Н. М. Крестовська, Л. Г. Матвеева. — [2-ге вид.]. — Х. : Одіссей, 2008. — С. 286.

Таким чином, підстави, умови і способи набуття та реалізації прав відповідними суб'єктами обов'язково мають бути закріплені у законі. Способи набуття права на чужу земельну ділянку забезпечують динаміку реалізації об'єктивного права у суб'єктивне, а також механізм переходу суб'єктивного права на чужі земельні ділянки відповідно до законних підстав виникнення такого права, сприяють задоволенню інтересів громадян, юридичних осіб, держави щодо прав на чужу земельну ділянку за допомогою законодавчо закріплених засобів організаційно-правового і процесуального характеру. Виходячи з цього, способи набуття права на чужі земельні ділянки визначаються з врахуванням передбачених у законі підстав виникнення та змісту суб'єктивного права на чужі земельні ділянки. Без таких підстав закріплені у законі засоби, прийоми, дії щодо набуття права на чужі земельні ділянки не породжують юридичних наслідків. При цьому поєднання тих чи інших способів створює відповідний режим правового регулювання земельних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям особами права на чужі земельні ділянки.

Правові форми і способи реалізації суб'єктивних прав і обов'язків власника і інших суб'єктів залежать від особливостей правового режиму земельної ділянки, її функціонального призначення, екологічних вимог до здійснення власником господарської та іншої діяльності, встановлених законом заборон і обмежень щодо використання такої ділянки, волевиявлення власника у здійсненні володіння, користування і розпорядження та інших чинників¹.

До способів здійснення прав на чужі земельні ділянки належить, зокрема, державно-приватне партнерство, яке набуває останнім часом все більшої популярності. За допомогою державно-приватного партнерства можна досягти більш високих техніко-економічних показників ефективності діяльності, порівняно зі здійсненням такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера. Крім того, відносини державно-приватного партнерства характеризуються низкою позитивних ознак, серед яких називають довготривалість відносин (від 5 до 50 років); передачу приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства; внесення приватним партнером інвестицій в об'єкти партнерства із джерел, не заборонених законодавством.

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — С. 383.

Державно-приватне партнерство може застосовуватися у будь-яких сферах, тому часто виникає необхідність використання земельних ділянок, причому не тільки власних, але й тих, які є «чужими». Йдеться про встановлення сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Як відомо, зазначені права на чужі земельні ділянки мають конкретну мету їх використання і тому охоплюють різноманітні напрямки земельних відносин, в яких створюють суттєві переваги для землевласників та землекористувачів. Тому, беручи до уваги зазначене вище, доцільним є визначення можливості укладання договорів сервітуту, емфітевзису та суперфіцію в рамках державно-приватного партнерства.

1 липня 2010 року було прийнято Закон України № 2404-VI «Про державно-приватне партнерство»¹, яким визначено організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі. Відповідно до ст. 5 Закону у рамках здійснення державно-приватного партнерства можуть укладатися договори про: концесію; спільну діяльність; інші договори. Тобто не можна виключати і можливість укладення договорів про встановлення сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, які також мають місце при здійсненні державно-приватного партнерства.

Питання укладання договорів державно-приватного партнерства регулюються, крім названого Закону, Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання державної підтримки здійсненню державно-приватного партнерства» від 17 березня 2011 року № 279, Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства» від 11 квітня 2011 року № 384 та низкою підзаконних актів локального значення. Оскільки державно-приватне партнерство передбачає виконання таких функцій, як проектування, фінансування, будівництво, відновлення (реконструкція, модернізація), експлуатація, пошук, обслуговування тощо, можна виділити для прикладу декілька напрямків, стосовно яких можуть укладатися досліджувані договори.

Так, сервітут може встановлюватися у таких сферах, як пошук, розвідка родовищ корисних копалин та їх видобування; виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу; виробництво, розподілення та постачання електричної енергії; збір, очищення та розподілення води тощо. Договір

¹ Про державно-приватне партнерство : Закон України від 1 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 40. — Ст. 524.

емфітевзису може укладатися у сфері забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем тощо. Договір суперфіцію можливий у сфері охорони здоров'я; туризму, відпочинку, рекреації, культури та спорту; управління нерухомістю тощо.

Відповідно до ст. 8 Закону, якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства¹. Слід зазначити, що строк такого договору не може бути більшим 50 років, що передбачено не тільки Законом, але й частиною 4 ст. 102–1 ЗК України, якою встановлено, що строк користування земельною ділянкою державної та комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років².

Оформлення державно-приватного партнерства регламентовано законом і являє собою певну сукупність послідовних дій, спрямованих на досягнення визначеної мети. У разі прийняття уповноваженим органом рішення про здійснення державно-приватного партнерства проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, інша документація із землеустрою, яка відповідно до законодавства вимагається для надання земельної ділянки в користування, а також документація стосовно земельних ділянок, необхідних приватному партнеру для здійснення такого партнерства, розробляються на замовлення державного партнера. Державний партнер має погодити документацію із землеустрою з відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування, а в деяких випадках — отримати позитивний висновок державної землепорядної експертизи³.

Порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства. Так, наприклад, якщо у договорі про державно-приватне партнерство передбачається надання в користування (експлуатацію) та/або управління ліній електропередачі,

¹ Про державно-приватне партнерство : Закон України від 1 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 40. — Ст. 524.

² Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

³ Про державно-приватне партнерство : Закон України від 1 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 40. — Ст. 524.

зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, щодо прокладання та експлуатацію яких встановлено сервітут, то про наявність таких сервітутів зазначається в умовах конкурсу з визначення приватного партнера та договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства.

Слід зазначити, що єдиною нормою, яка присвячена передачі земельних ділянок у користування в рамках державно-приватного партнерства, є стаття 8 Закону і в ній міститься згадка лише про сервітути. Згадка про інші права на чужу земельну ділянку з'явилася лише після внесення Законом зміни до ЗК України (частина 6 ст. 102—1 ЗК була доповнена пунктом 5, відповідно до якого дія емфітевзису та суперфіції припиняється в разі припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства)¹. Як бачимо, сервітути у ЗК України зміни не торкнулися, що пов'язано, на нашу думку, з достатньо великим та невичерпним переліком видів сервітути, який передбачає не тільки встановлення сервітути за договором, але й за іншими підставами, за якими сервітут встановлювався й до укладання договору про державно-приватне партнерство або щодо іншої особи, яка не є учасником останнього. При використанні земельних ділянок, які надаються для сільськогосподарських потреб або для забудови, ділянки надаються з конкретною метою, тому, визначивши сферу застосування державно-приватного партнерства, можна говорити про конкретний вид договору (емфітевзис або суперфіції) та його умови.

Після припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер зобов'язаний звільнити земельну ділянку, надану йому для здійснення державно-приватного партнерства.

Таким чином, можна зробити висновок, що Закон України «Про державно-приватне партнерство» своїми положеннями передбачає можливість використання чужих земельних ділянок на умовах сервітути, емфітевзису та суперфіції шляхом укладання відповідних договорів. В таких випадках враховуються не тільки умови договору про державно-приватне партнерство, а й специфіка тих договорів, які укладаються в рамках останнього. Також слід звернути увагу на те, що право на чужу земельну ділянку для сільськогосподарських потреб та для забудови в рамках державно-приватного партнерства виникає

¹ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

під час укладання відповідних договорів емфітевзису та суперфіцію, в той час як сервітут може бути вже встановленим щодо земельної ділянки, яка передається для державно-приватного партнерства.

З метою вирішення проблемних питань, які можуть виникнути при використанні чужих земельних ділянок в рамках державно-приватного партнерства, слід більш точно врегулювати процедуру передачі земельних ділянок, стосовно яких вже був встановлений сервітут, а також визначити умови договорів сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, які будуть укладатися для здійснення державно-приватного партнерства.

Підсумовуючи проведене дослідження стосовно способів набуття та здійснення прав на чужі земельні ділянки, можна зробити висновок про те, що способи виникнення (набуття) — це певний процес, механізм, що забезпечує динаміку відповідних правовідносин. Серед способів виникнення прав на чужі земельні ділянки можна назвати, зокрема, продаж прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (ст. 127 ЗК України) на конкурентних засадах у формі аукціону, продаж прав на земельні ділянки приватної власності. Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш застосовуваними є правочини. За своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, але й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформлення прав на земельні ділянки.

Способи здійснення прав на чужі земельні ділянки відрізняються від способів виникнення таких прав. Спосіб здійснення суб'єктивного цивільного права фізичної особи — це дія або комплекс дій по використанню можливостей, закладених у цивільному суб'єктивному праві, що вказують, за допомогою яких засобів, у якому порядку і відносно яких матеріальних чи нематеріальних об'єктів здійснюється це право. До способів здійснення прав на чужі земельні ділянки належить, зокрема, державно-приватне партнерство.

4.5. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Інституту припинення прав на землю в земельному праві приділено достатньо уваги. Найчастіше наукові розвідки торкаються питань припинення права власності на землю. Так, поняття підстав припинення права приватної власності на землю запропоновано О. В. Єлісєєвою, які розглядаються нею як сукупність передбачених законом юридичних фактів, накопичених у встановленій законодавством послідовності, які необхідні та достатні для припинення права приватної власності на земельну ділянку у юридично визначених випадках припинення цього права. Серед підстав припинення права приватної власності авторка виокремлює: а) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; б) угоди про відчуження земельних ділянок; в) добровільну відмову від права приватної власності на земельну ділянку; г) суспільна потреба у земельній ділянці, як юридичний факт для припинення права власності на земельну ділянку у випадку її викупу; д) суспільну необхідність у земельній ділянці; є) конфіскацію земельної ділянки¹.

В якості підстав припинення прав на землю підлягали класифікації у дослідженні О. В. Глозової угоди (правочини), які поділені на дві групи: земельні правочини, які тягнуть за собою перехід права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, та земельні правочини, які не тягнуть за собою переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої. До першої групи О. В. Глозовою віднесені: купівля-продаж, дарування, успадкування, міна земельних ділянок, а також перехід прав на землю за договорами довічного утримання, іпотеки (у випадку несплати боргу), внесення земельної ділянки до статутного фонду юридичної особи, виникнення права спільної власності на землю за договором про спільну діяльність тощо. До другої групи відповідно віднесені оренда та застава земельних ділянок (іпотека)².

Визначено також загальні риси припинення прав на землю. Крім загальних рис, притаманних припиненню суб'єктивних прав, підстави припинення прав на землю мають специфічні ознаки, що визначаються самими видами суб'єктивних прав, що припиняються³.

¹ Див.: Єлісєєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / О. В. Єлісєєва. — К., 2006. — 20 с.

² Див.: Глозова О. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / О. Глозова. — К., 2003. — 20 с.

³ Каракаш І. І. Право власності на землю / І. І. Каракаш // Земельне право України: підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 198.

В залежності від виду прав на чужі земельні ділянки та способів їх встановлення кожному з видів таких прав властиві свої підстави припинення, які закріплено у ЗК України та ЦК України. Але всі підстави припинення прав на чужі земельні ділянки можна поділити на два великі види: добровільні та примусові. Добровільний порядок припинення прав на землю є досить поширеним і чітко регламентованим у земельному законі. Серед добровільних способів припинення прав можна назвати добровільну відмову від використання земельної ділянки на відповідній правовій підставі. Добровільна відмова є вільним волевиявленням особи, що спрямоване на припинення належного їй суб'єктивного права. Примусовий порядок припинення прав на землю здійснюється всупереч волі (без врахування волі) особи і передбачає судовий порядок його застосування.

Слід зазначити, що добровільний і примусовий порядок припинення прав на чужі земельні ділянки властивий кожному виду таких прав. Однак законом встановлені різні підстави припинення прав в залежності від їх видів. Крім того, ЗК України і ЦК України по-різному вирішують питання стосовно відкритості переліку підстав припинення прав на чужі речі.

Так, ст. 102 ЗК України містить вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів, а відповідно до частини 4 ст. 406 ЦК України сервітут може бути припинений і в інших випадках, встановлених законом.

Аналіз підстав припинення сервітуту дозволяє зробити висновок про те, що серед них можна виокремити ті з підстав, які є універсальними, такими, що властиві всім правам на чужі речі, і такі, що є спеціальними.

Як і будь-яке право на чужу річ, сервітут припиняється загибеллю службової речі або іншої нерухомості — об'єкта сервітутного права, яка може мати як фактичний (у випадку пересихання джерела води), так і юридичний характер (наприклад, вилучення земельної ділянки для суспільних потреб). В такому випадку можна говорити про припинення підстав встановлення земельного сервітуту. Припинення підстав встановлення земельного сервітуту може полягати також в усуненні недоліків пануючої земельної ділянки, які компенсувалися (усувалися) шляхом надання її власнику (користувачу) права обмеженого користування сусідньою (обслуговуючою) земельною ділянкою. Наприклад, якщо після встановлення земельного сервітуту у вигляді права прогону худоби до природної водойми, розташованої на

обслуговуючій земельній ділянці, водойма припиняє своє існування (у зв'язку з осушенням земель, виснаженням підземних вод, якими наповнювалася водойма тощо), то власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки має право ставити перед власником (користувачем) пануючої ділянки питання про припинення дії земельного сервітуту. І тут можливі два варіанти припинення дії земельного сервітуту в залежності від згоди чи незгоди власника пануючої земельної ділянки. Якщо останній погоджується з такою пропозицією, то він має написати заяву про відмову від земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення і подати її до органу державної реєстрації прав на землю для скасування державної реєстрації земельного сервітуту. Якщо ж власник пануючої ділянки не відмовляється від сервітуту, то спір вирішується в судовому порядку. Прийняте судом рішення про скасування земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення направляється органу, що здійснює державну реєстрацію прав на землю, для ухвалення відповідного рішення¹.

Подібно до інших обмежених речових прав, сервітути припиняються у випадку поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він установлений, і власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки. Йдеться про випадки придбання у власність чи отримання в користування власником земельної ділянки, що є пануючою, суміжної ділянки (обслуговуючої), і навпаки — придбання у власність чи отримання в користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою. Поєднання прав власності (користування) в одній особі може відбутися як на боці власника службової речі (консолідація), так і на боці сервітуарія (конфузія)².

Припинення сервітуту можливе також шляхом односторонньої відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від користування сервітутом (дерелікція), оскільки особа, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, у будь-який час може від нього відмовитися. Дерелікція є одностороннім правочином, тому особа має вчинити певні дії. Для цього вона має подати до органу державної

¹ Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // *Земельне право України*. — 2006. — № 1. — С. 40

² Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. — М. : Статут, 2000. — С. 73.

реєстрації прав на землю письмову заяву про відмову від земельного сервіту, який припинить дію лише після реєстрації односторонньої відмови сервітуарія.

Підставою припинення сервіту, як і емфітевзису, і суперфіцію, є невикористання земельного сервіту протягом трьох років. Встановлення земельного сервіту завжди пов'язане з обмеженням прав власника чи користувача обслуговуючої земельної ділянки. А невикористання земельного сервіту протягом щонайменше трьох років свідчить про відсутність інтересу в ньому з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервіту або ж вичерпанням потреби у користуванні ним. У літературі висловлена точка зору, згідно з якою невикористання земельного сервіту протягом трьох років поспіль має розцінюватися як формальна відмова від сервіту. В. В. Цюра вважає, що власник може чинити перешкоди у користуванні майном та здійснювати тиск на сервітуарія, тому невикористання речового права може виникати внаслідок помилки, під загрозою і добровільно. Лише в останньому випадку можна вважати, що сервітуарій відмовився від речового права¹. Для скасування земельного сервіту внаслідок його невикористання протягом трьох років власнику обслуговуючої земельної ділянки як зацікавленій особі слід подати до органу державної реєстрації прав на землю відповідну заяву, до якої необхідно додати незаперечні письмові докази невикористання земельного сервіту протягом трьох років. Якщо власник обслуговуючої земельної ділянки не має таких доказів, він може звернутися до суду з позовом про скасування земельного сервіту саме у зв'язку з його невикористанням протягом трьох років і тоді суд може прийняти рішення, наприклад, на основі свідчень свідків. Ми погоджуємося з думкою В. В. Цюри стосовно того, що не лише власник майна може звернутися до суду з вимогою про припинення дії сервіту, а й користувач майном², з огляду на зазначене вище у випадку створення для користувача штучних перешкод з боку власника.

Спеціальними підставами припинення земельного сервіту є неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням, закінчення терміну,

¹ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : науково-практ. посібн. / В. В. Цюра. — К. : КНТ, 2006. — С. 121.

² Там само. — С. 125.

на який був установлений земельний сервітут, порушення власником (користувачем) панівної земельної ділянки умов користування сервітутом.

Якщо в результаті використання обслуговуючої земельної ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки відповідно до умов установленого сервітути виникне ситуація, за якої власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки не зможе використовувати її за цільовим призначенням, то в останнього виникає право вимагати припинення земельного сервітути. Наприклад, якщо в межах користування таким земельним сервітутом, як право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку, на такій ділянці значно підвищиться рівень ґрунтових вод і стане неможливим ведення сільськогосподарського виробництва, то у власника (користувача) такої ділянки виникає право вимагати припинення земельного сервітути. Якщо власник (користувач) пануючої земельної ділянки, з огляду на наслідки користування сервітутом, не відмовиться від нього добровільно, то власник (користувач) обслуговуючої ділянки може звернутися до суду із заявою про скасування земельного сервітути саме у зв'язку з неможливістю використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням¹.

Серед цієї групи підстав припинення сервітути можна назвати закінчення терміну, на який був установлений земельний сервітут. Йдеться про тимчасові земельні сервітути, термін дії яких зазначений у договорі про встановлення земельного сервітути чи в рішенні суду. Сервітути, зареєстровані в органах державної реєстрації прав на землю, автоматично втрачають дію після закінчення терміну, на який вони встановлювалися.

Порушення власником (користувачем) панівної земельної ділянки умов користування сервітутом також є підставою його припинення. При встановленні земельного сервітути чітко визначаються межі (умови) користування власником пануючої земельної ділянки визначеною частиною обслуговуючої ділянки. Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітути. Якщо ж він допускає відхилення від умов встановленого сервітути, то він порушує умови користування цим сервітутом. Наприклад, якщо при встановленні сервітути у фор-

¹ Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс] // Інформаційний бюлетень. — 2006. — Вип. 27–28 (липень — серпень). — Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>

мі права пішого проходу чи проїзду на велосипеді через обслуговуючу земельну ділянку власник (користувач) пануючої ділянки почав здійснювати прохід чи проїзд не по тій частині обслуговуючої земельної ділянки, яка була визначена при встановленні сервітуту, а по іншій його частині, або ж він почав не тільки проходити чи проїжджати через таку земельну ділянку, а ще й проганяти через неї худобу, то такий власник (користувач) ділянки явно порушив умови земельного сервітуту і це порушення може бути підставою для його скасування. Якщо особа, в інтересах якої було встановлено сервітут, заперечує факт допущення нею порушення умов користування сервітутом, факт порушення має бути підтверджений рішенням суду. Скасування земельного сервітуту здійснює орган державної реєстрації прав на землю¹.

На вимогу власника земельної ділянки, стосовно якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку. Це можливо у випадку: припинення підстав встановлення земельного сервітуту; коли встановлення земельного сервітуту унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням². У літературі з цього приводу зазначається, що останнє положення заслуговує на увагу тому, що саме при встановленні сервітуту й мають виявлятися умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Отже, якщо сервітут був встановлений на підставі договору, то власник має виконувати договір або відшкодовувати сервітуарію завдану розірванням договору шкоду. Якщо ж рішення суду про встановлення сервітуту було прийняте без врахування цільового призначення земельної ділянки, то рішення суду має бути скасоване в апеляційному чи касаційному порядку³. Рішення суду про скасування земельного сервітуту, що набуло законної сили, є підставою для скасування державної реєстрації земельного сервітуту. У випадку прийняття такого рішення суд має направити його до органу державної реєстрації прав на землю для внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно⁴.

¹ Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс] // Інформаційний бюлетень. — 2006. — Вип. 27–28 (липень — серпень). — Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>

² Мітягіна С. Б. Земельні сервітути [Електронний ресурс] / С. Б. Мітягіна. — Режим доступу: www.Minjust.gov.ua/?do=dr&did=4815&sid=comments

³ Цюра В. В. Речові права на чуже майно : науково-практ. посібн. / В. В. Цюра. — К. : КНТ, 2006. — С. 119.

⁴ Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Нотаріат для вас. — 2007. — № 3. — С. 30.

Як уже зазначалось, визначений земельним законом перелік підстав припинення земельних сервітутів має вичерпний характер, що є певною гарантією прав осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут. Разом з тим цивільним законодавством передбачено відкритий перелік таких підстав.

Підстави припинення емфітевзису та суперфіцію закріплені ст. 102–1 ЗК України та ст. ст. 412, 416 ЦК України.

Відповідно до ст. 102–1 ЗК України емфітевзис та суперфіції припиняються у випадку: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; 3–1) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; 4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років; 5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Відповідно до ст. 412 ЦК України право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у випадку: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Стаття 416 ЦК України встановлює перелік підстав припинення суперфіцію, до яких законом віднесено випадки: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) відмови землекористувача від права користування; 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Також зазначається, що право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Аналіз наведених у законі підстав припинення емфітевзису та суперфіцію також дозволяє говорити про універсальні та спеціальні підстави.

Існує також специфіка припинення дії договору емфітевзису або суперфіцію в залежності від того, у приватній, чи державній або комунальній власності перебуває земельна ділянка.

Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у пункті 3—1, здійснюється за правилами, встановленими ст. 32—1 Закону України «Про оренду землі». Так, договори емфітевзису та суперфіцію можуть бути розірвані у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною 1 ст. 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»¹.

Суспільна необхідність при цьому розуміється як обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, в установленому законом порядку. Суспільна потреба — це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. Навіть побіжний аналіз наведених визначень дає підстави для висновку про їх недосконалість, оскільки вони так і не розкривають сутності категорій «суспільна необхідність» (це «виключна необхідність») і «суспільна потреба» (це «потреба» у земельних ділянках).

Закон надає також визначення поняттю примусового відчуження. Так, примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності — це перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

У випадку прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога

¹ Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договорів емфітевзису та суперфіцію. Вимога про розірвання зазначених договорів може бути подана органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до ст. 122 ЗК України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договорів емфітевзису та суперфіцію допускається у разі неможливості розміщення об'єктів, які передбачається розмістити на земельній ділянці, на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому. Умовою розірвання договорів емфітевзису та суперфіцію у випадку прийняття рішення про надання земельних ділянок для суспільних потреб є повне відшкодування емфітевті та суперфіціарію, а також третім особам збитків, завданих таким розірванням, зокрема, витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нових договорів. При недосягненні сторонами договору згоди щодо їх розірвання спір вирішується в судовому порядку.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, щодо якої укладено договори емфітевзису та суперфіцію, для суспільних потреб зазначаються: площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності); договори емфітевзису, суперфіцію, що підлягають розірванню; суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів; особа, якій після розірвання договорів передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

Стаття 417 ЦК України встановлює правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою. Законодавець направляє сторони до договору, укладеного між ними, і встановлює, що у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У випадку недосягнення такої домовленості власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення ділянки до стану, в якому вона була надана в користу-

вання. У літературі зазначається, що наявність такої вимоги має бути підтверджена належними доводами і спір має бути вирішеним у судовому порядку¹.

Припинення права користування (сервітуту), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права забудови земельної ділянки (суперфіцію), як і його виникнення, також підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку. Із заявою про державну реєстрацію припинення права користування на нерухоме майно до державного реєстратора може звернутися як правонабувач нерухомого майна, так і власник такого майна.

Під час здійснення державної реєстрації припинення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, в установлених законом або договором випадках орган державної реєстрації прав, нотаріус в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права. Під час здійснення державної реєстрації припинення інших речових прав на нерухоме майно, відмінного від права власності, державний реєстратор вносить до відповідного запису Державного реєстру прав такі відомості. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. У результаті внесення записів про скасування державної реєстрації прав у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав. У випадку, коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації переходу чи припинення речових прав, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та поновлює записи про речові права на нерухоме майно, обтяжень таких прав, що існували до проведення державної реєстрації прав. У випадку, коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійсню-

¹ Кшиванська І. Види користування чужою земельною ділянкою / І. Кшиванська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 6. — С. 75.

ється щодо державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, який поділено чи частку з якого виділено, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та відкриває закритий (закриті) розділ (розділи) Державного реєстру прав та відповідну (відповідні) реєстраційну (реєстраційні) справу (справи) на підставі прийнятого ним рішення про відкриття закритого розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

Державний реєстратор скасовує запис державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про внесення змін до запису Державного реєстру прав. Державний реєстратор скасовує записи Державного реєстру прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або про внесення змін до запису Державного реєстру прав.

У результаті скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора державний реєстратор поновлює записи, які існували до внесення змін до відповідного запису¹.

Таким чином, припинення прав на чужі земельні ділянки є сукупністю передбачених законом юридичних фактів (складним юридичним фактом), що є необхідними та достатніми для припинення зазначених прав. Всі підстави припинення прав на чужі земельні ділянки можна поділити на два великі види: добровільні та примусові. І добровільні, і примусові підстави припинення властиві всім видам прав на чужі земельні ділянки. При цьому законом встановлені різні підстави припинення прав в залежності від їх видів. Крім цього, можна зробити висновок про те, що серед підстав припинення прав на чужі земельні ділянки можна виокремити ті з підстав, які є універсальними, такими, що властиві всім правам на чужі речі, і такі, що є спеціальними підставами.

¹ Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), схвалені колегією Державної реєстраційної служби України 11 грудня 2012 р. (Протокол № 3) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.nais.gov.ua/files/r24_mr_1.pdf

Розгляд проблем виникнення та здійснення прав на чужу земельну ділянку дозволяє зробити низку висновків, які мають теоретичне та практичне значення.

1. При обранні методології дослідження прав на чужі земельні ділянки доцільно виходити з того, що проведення кожного дослідження передбачає наявність таких взаємопов'язаних компонентів: по-перше, визначення об'єкта дослідження, по-друге, проблемність стану об'єкта дослідження, по-третє, слідування логічно послідовному шляху дослідження об'єкта у його проблемному стані, по-четверте, обґрунтованість і доведеність результатів дослідження і, нарешті, можливість безпосереднього або опосередкованого використання результатів дослідження на практиці. Тому дослідження проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки має включати визначення поняття «здійснення прав», їх складових, взятих у динаміці, а також такої категорії, як чужі земельні ділянки і встановлення сутності та видів прав на них.

2. Основою бачення та характеристики категорії «здійснення прав» є розрізнення понять «здійснення» та «реалізація» прав, співвідношення яких виглядає таким чином.

Здійснення суб'єктивних прав, перш за все, припускає певну сукупність фактичних дій, спрямованих на реалізацію зазначеного права. Сама реалізація має розумітися як перетворення абстрактної можливості у реальність. Таким чином, реалізація суб'єктивного права — це перетворення абстрактної можливості (суб'єктивного права) у реальність за допомогою вчинення сукупності дій фактичного або юридичного характеру (здійснення) з метою задоволення інтересу. При цьому реалізація суб'єктивного права — це сфера дії, насамперед, приватного права, у той час як суб'єктивні обов'язки можуть виникати і у галузі приватного права (стосовно іншої сторони у правовідносинах, котра має відповідне суб'єктивне право), і у галузі публічного права (стосовно певного соціального утворення, головним з яких є держава). В останньому випадку суб'єктивне право уповноваженої особи (публічного утворення — держави) відходить на другий план. Воно нібито не існує, хоча його можна сформулювати як право вимагати від зобов'язаної особи певної поведінки, передбаченої нормами права.

Особа, яка має суб'єктивне право, у процесі його здійснення повинна підкорятися вимогам закону, що встановлює певні межі, у яких право тільки й може здійснюватися. Отже, кожне суб'єктивне право має межі, що є його невід'ємною властивістю. Межі суб'єктивного права — це передбачені законом рамки, що визначають міру можливої поведінки уповноваженої особи правовідносин. Порухення встановлених меж здійснення права є неправомірною дією і тягне відмову в захисті суб'єктивного права.

Крім того, здійснення суб'єктивних прав не може виходити за межі їхнього призначення. Під призначенням права розуміється та мета, заради досягнення якої суб'єктивне право надається учасникам правовідносин. Зміст поняття «здійснювати» відображається термінами «реалізувати», «виконувати» і «набувати», оскільки вони позначають завершену дію або ж процес, пов'язаний з перетворенням ідеї, задуму, правила, норми, наказу, закону тощо у дійсність. Водночас «виконувати» пов'язується з певним обов'язком у процесі реалізації чого-небудь.

3. Земельне право за своїм характером, в силу великого суспільного значення землі, поєднує у собі елементи як приватного, так і публічного права. Тому розгляд прав на чужі земельні ділянки можливий лише під кутом зору як приватного, так і публічного права. Відносини між суб'єктами в процесі здійснення прав на чужі земельні ділянки зазнають впливу норм цивільного і земельного права. При цьому захист суспільного інтересу, який полягає, насамперед, у збереженні і охороні національного багатства — землі, є у даному випадку визначальним, пріоритетним.

4. Аналіз стану дослідження проблематики здійснення прав на чужі земельні ділянки у земельно-правовій доктрині України свідчить про великий інтерес до неї, що відображається у значній кількості наукових праць, присвячених різним аспектам прав на чужу земельну ділянку. Однак вони торкаються окремих проблем таких прав або окремих їх видів. До того ж далеко не всі з них виконані після оновленого земельного та цивільного законодавства, містять або теоретичні положення стосовно прав на чужу земельну ділянку, або ж стосуються суто практичних питань, пов'язаних із застосуванням відповідних норм. Крім того, відсутня єдина концепція прав на чужу земельну ділянку, недостатньо досліджена проблематика набуття та реалізації зазначених прав. Зазначене зумовлює необхідність комплексного наукового дослідження на монографічному рівні концептуальних засад здійснення прав на чужу земельну ділянку.

5. Під правами на чужу земельну ділянку пропонується розуміти самостійні абсолютні (але похідні від права власності, і такі, що мають характер обтяження) речові права, які є забезпеченою законом можливістю володіння та / або користування земельними ділянками різних форм власності, спрямовані на задоволення балансу потреб та інтересів власника землі та чужих користувачів земельними ділянками шляхом вилучення корисних властивостей з чужої земельної ділянки для певної мети та у встановлених не лише сторонами, але й державою межах відповідно до закону, договору чи рішення суду.

Для прав на чужі речі характерними є такі ознаки: 1) похідний від права власності характер; 2) абсолютний характер таких прав; 3) слідування «права за речами» (тобто право на чужу річ пов'язане з певною річчю і без неї не існує. Зміна власника не є підставою для припинення суміжних речових прав); 4) надання суб'єкту суміжного речового права переваги щодо суб'єктів зобов'язального права у реалізації права користування майном; 5) абсолютний захист прав на чужі речі. Права та інтереси особи, яка має речове право на чуже майно, захищаються у тому ж порядку (в тому числі й від власника майна), що й права власника цієї речі.

6. Права на землю можуть бути класифіковані таким чином.

Права на землю можуть бути первинними і похідними. До первинних прав належить право власності. Похідними є всі інші права, що ґрунтуються на праві власника на землю. Сам характер використання земельної ділянки значною мірою обумовлений і визначається правом власності на землю.

Види землекористування поділяються на види за різними критеріями:

- за цільовим призначенням (на сільськогосподарське землекористування, для зведення житлових та інших будинків, споруд тощо, для потреб промисловості, транспорту, зв'язку, оборони тощо);

- за суб'єктом (право землекористування громадян, іноземних громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб тощо);

- за строком (на постійне та тимчасове);

- за формами (колективне, індивідуальне);

- за множинністю осіб (загальне, відособлене, сумісне);

- за наданням зустрічного задоволення (платне, безоплатне);

- за підставою виникнення (договір, адміністративний акт тощо);

- за обсягом повноважень користувача (повне, неповне. До «повного» права землекористування відносять користування на підставі

правового титулу, що виключає користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у тому числі власником (право постійного користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій), обсяг користування за «повного» права дорівнює обсягу користування власника. До «неповного» права відносять право землекористування, що може «співіснувати» з «повним» і тим більше «неповним» правом користування — наприклад, право загального землекористування, право використання земельних ділянок для проведення розв'дувальних робіт, випасання худоби, право залишати автомобіль на стоянці);

за ступенем захисту та пріоритетом (речове або зобов'язальне).

Права на чужі речі можуть бути віднесені, у залежності від їх виду, до різних прав землекористування за різними підставами. За об'єктами здійснення речові права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані відповідно до закріпленого у ЗК України принципу поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням на такі види, як право користування чужими земельними ділянками для забудови об'єктами аграрної інфраструктури на землях сільськогосподарського призначення (оптові ринки сільськогосподарської продукції), для ведення фермерського чи особистого селянського господарства, спорудження об'єктів житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого несільськогосподарського призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення тощо. При цьому залежно від того чи іншого виду речових прав у законодавстві мають визначатись підстави, умови, способи і механізм набуття і реалізації суб'єктивних речових прав на чужі земельні ділянки відповідно до особливостей правового режиму земель кожної із закріплених у ЗК України категорії земель.

Права на чужі земельні ділянки можна також поділити на речові права виключного або невиключного (сервітут), постійного або строкового, первинного та зазвичай платного користування чужою земельною ділянкою для певних потреб. Вбачається, що запропоновані класифікації прав на чужі земельні ділянки є прийнятними для розкриття юридичної природи речових прав на чужі земельні ділянки.

Щодо поділу речових прав на чужі земельні ділянки за таким критерієм, як відношення цих прав до права власності на землю, вважаємо, що первинним у такій класифікації є право власності на землю, а всі інші права на землю є вторинними або ж похідними і їх здійснен-

ня детерміновано правовим режимом власності на землю і земельні ділянки.

За суб'єктним складом речові права на чужі земельні ділянки можуть бути поділені на види залежно від особливостей правового становища осіб, які можуть набувати і реалізувати права на користування чужими земельними ділянками для задоволення своїх приватних, групових чи суспільних потреб та інтересів. У зв'язку з цим права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані на такі види, як а) право громадян України на користування чужими земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства, для фермерського господарства тощо; б) право юридичних осіб України на користування чужими земельними ділянками; в) право іноземців на користування чужими земельними ділянками; г) право іноземних юридичних осіб на користування чужими земельними ділянками; д) право держави на користування чужими земельними ділянками; е) право територіальних громад на користування чужими земельними ділянками.

Залежно від правового титулу суб'єктів земельних правовідносин права на чужі земельні ділянки можна розглядати як права власників на чужі земельні ділянки і права землекористувачів на чужі земельні ділянки, а також права на чужі земельні ділянки осіб, соціальних груп, громад, які не мають правових титулів на землю чи земельні ділянки.

Права на чужі земельні ділянки можна класифікувати також за тими правомочностями, які можуть мати ті чи інші суб'єкти щодо використання чужих земельних ділянок. За таким критерієм права на чужі земельні ділянки можна поділити на такі види: а) право користування чужою земельною ділянкою; б) право володіння і користування чужою земельною ділянкою; в) право розпорядження речовим правом; г) право переходу речових прав на земельні ділянки.

7. Особливістю земельної ділянки як об'єкта правовідносин є специфічне поєднання двох факторів — майнового та екологічного, які розкривають її складну юридичну природу. Земельна ділянка є нерухомою річчю, щодо якої в певної особи можуть існувати майнові права та обов'язки. Однак, на відміну від інших предметів матеріального світу, земельна ділянка є також частиною навколишнього природного середовища, унікальним природним ресурсом, що характеризується родючістю та іншими неповторними властивостями, а також можливістю впливу на екологічну ситуацію як у регіоні, так і у кра-

їні в цілому. Саме тому велику питому вагу у регулюванні відносин, об'єктом яких є земельна ділянка, займають норми публічно-правового характеру.

8. Дослідження об'єктів прав на чужі земельні ділянки дозволило зробити висновок про те, що про такий об'єкт, як «чужа земельна ділянка», може йтися лише у загальному значенні, оскільки мета користування, яка є різною щодо сервітутів, емфітевзису та суперфіцію, визначає специфіку видів користування земельними ділянками і вимог, встановлених стосовно такого користування.

9. Земельні права виникають з народженням людини і реалізуються громадянином на свій розсуд. Умовно виділяються абсолютні природні земельні права (землі загального користування населених пунктів, землі, що використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових і комунально-побутових потреб) і відносні земельні права (надання земель для ведення особистого селянського, фермерського господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачного і гаражного будівництва тощо). Попри припустимість такого поділу, більш виправданим здається вести мову не про абсолютні та відносні земельні права, якими є, на нашу думку, право власності на землю та похідні від нього права, а про публічні (громадські) та приватні земельні права.

10. Зміст прав на чужі земельні ділянки завжди формується з врахуванням публічного, суспільного інтересу, який полягає у збереженні корисних якостей землі, вимог її цільового використання, відповідності типу земель тій діяльності, яка має здійснюватися на земельній ділянці, і обов'язковим комплексом природоохоронних заходів, котрі не залежать від волі суб'єктів цих прав і встановлені імперативно.

11. Із врахуванням існуючого у доктрині земельного права поділу обов'язків у земельно-правових відносинах на земельні, земельно-майнові, земельно-екологічні, запропоновано класифікацію обов'язків, відповідно до того, якими за своєю суттю вони є: публічно-правовими чи приватноправовими. Оскільки земельно-майнові обов'язки не є однаковими, слід поділяти їх на публічні земельно-майнові та приватні земельно-майнові. До публічних земельно-майнових обов'язків належить обов'язок сплати податку, до приватних земельно-майнових — внести плату за користування земельною ділянкою. Це має і практичне значення, оскільки публічні земельно-майнові обов'язки не можуть бути змінені угодою сторін, вони встановлюються імперативно і змінюються лише у встановленому

законом порядку. Приватні земельно-майнові обов'язки можуть змінюватися угодою сторін: може бути змінений розмір оплати, або оплата може бути скасована взагалі. Що стосується земельно-екологічних обов'язків, то вони належать до суто публічно-правових.

12. Права на чужі земельні ділянки виникають на підставі юридичних фактів при дотриманні встановлених земельним законом умов і визначеними у законі способами.

Підстави виникнення (набуття) прав на чужі земельні ділянки пропонується розуміти як визначені актами земельного законодавства комплексні юридичні і фактичні склади, які включають юридичні факти, юридично значущі умови (у встановлених законом випадках), що у чітко визначеній послідовності зумовлюють виникнення суб'єктивних прав на землю встановленими законом способами. Такими підставами слугує сукупність юридичних фактів (юридичний склад), до якої входять дві групи підстав: матеріальна підстава (договір, заповіт тощо) і процедурна (реєстраційна) підстава. Крім того, реєстраційна підстава охоплює такі стадії відповідних дій: реєстрація прав власності на земельну ділянку, державна реєстрація прав на чужі земельні ділянки і державна реєстрація відповідних документів.

Умови є багатокомпонентною категорією і можуть бути визначені як закріплені у законі обставини, правила, норми, дозволи або заборони, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, які тягнуть правові наслідки і разом з юридичними фактами входять до юридичного складу, на підставі якого виникають і здійснюються зазначені права. Ці умови можна поділити на три або чотири групи — щодо землі як об'єкта, щодо статусу суб'єктів, щодо змісту, щодо порядку набуття таких прав із земель приватної, державної і комунальної власності.

Способи виникнення (набуття) — це певний процес, механізм, що забезпечує динаміку відповідних правовідносин. Серед способів виникнення прав на чужі земельні ділянки можна назвати, зокрема, продаж прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (ст. 127 ЗК України) на конкурентних засадах у формі аукціону, продаж прав на земельні ділянки приватної власності. Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш застосовуваними є правочини. За своєю юридичною природою угоди із земельними ді-

лянками мають не лише цивільно-правовий, але й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковані рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформлення прав на земельні ділянки.

Способи здійснення прав на чужі земельні ділянки відрізняються від способів виникнення таких прав. Спосіб здійснення суб'єктивного цивільного права фізичної особи — це дія або комплекс дій по використанню можливостей, закладених у цивільному суб'єктивному праві, що вказують, за допомогою яких засобів, у якому порядку і відносно яких матеріальних чи нематеріальних об'єктів здійснюється це право. До способів здійснення прав на чужі земельні ділянки можна віднести, зокрема, державно-приватне партнерство.

І підстави, і умови, і способи виникнення (здійснення) прав на чужі земельні ділянки залежать від того, до якої форми власності належить земельна ділянка — до приватної, державної чи комунальної.

Список використаної літератури

1. Авдони́на О. Г. Прекращение права собственности на земельный участок : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Авдони́на. — Рязань, 2013. — 201 с.
2. Агарков М. М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве / М. М. Агарков // Известия АН СССР. Отделение экономики и права. — 1946. — № 16. — С. 424–436.
3. Азаревич Д. И. Система римского права (университетский курс) : в 3 т. / Д. И. Азаревич. — СПб.; Варшава. — 1887. — 486 с.
4. Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. — 2000. — № 1 (20). — С. 107–114.
5. Аккуратов И. Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И. Ю. Аккуратов, Н. М. Коршунов, А. А. Хорев // Государство и право. — 2000. — № 10. — С. 68–72.
6. Алексеев С. С. Восхождение к праву. Поиски и решения / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 2001. — 752 с.
7. Алексеев С. С. Общая теория права : в 2 т. / С. С. Алексеев. — М. : Юрид. лит., 1982. — Т. 2. — 360 с.
8. Алексеев С. С. Самое святое, что есть у Бога на земле. Иммануил Кант и проблемы права в современную эпоху / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 1998. — 416 с.
9. Алексеев С. С. Частное право : научно-публицистический очерк / С. С. Алексеев. — М. : Статут, 1999. — 160 с.
10. Алексеева С. Проблемы правового применения института права земельного сервитута / С. Алексеева // Земельное право. — 2005. — № 9. — С. 93–94.
11. Алиханова Г. А. Вещные права на чужую вещь в системе гражданского законодательства / Г. А. Алиханова // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення : матер. міжнародного цивільністичного форуму (м. Київ, 25–26 квітня 2013 р.). — К. : Білоцерківдрук, 2014. — С. 89–91.
12. Андрейцев В. Консоліду́юча роль земельного законодавства у розвитку системи природноресурсового права: проблеми викладання і дослідження / В. Андрейцев // Право України. — 2012. — № 7. — С. 33–39.
13. Андрейцев В. І. Екологічне право : курс лекц. : навч. посібн. / В. І. Андрейцев. — К. : Вентурі, 1996. — 208 с.
14. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — [2-ге вид., виправл.]. — К. : Знання, 2007. — 450 с.

15. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — К. : Знання, 2005. — 445 с.
16. Андрейцев В. І. Земля як інтегрований і диференційований об'єкт земельного права / В. І. Андрейцев // Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні : навч.-практ. посібн. — К. : Істина, 1999. — 319 с.
17. Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю / В. І. Андрейцев // Столиця. — 2004. — 17 червня, № 24. — С. 8–9.
18. Андрейцев В. І. Конституційно-правові обтяження використання права власності на землю / В. І. Андрейцев // Антологія української юридичної думки : в 10 т. / упоряд. : В. Ф. Погорілко, І. Б. Усенко, Н. М. Пархоменко ; відп.ред. С. С. Шемшученко і В. Ф. Погорілко. — К., 2005. — Т. 10 : Юридична думка незалежної України. — 944 с.
19. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Законодавство України (наук.-практ. коментарі). — 2002. — С. 13–19
20. Андріяшук Ю. Про інтереси сторін при проведенні земельних торгів / Ю. Андріяшук, С. Морський // Землевпорядний вісник. — 2016. — № 1. — С. 20–25.
21. Андропова В. А. Юридичні факти у трудовому праві: поняття, ознаки та властивості / В. А. Андропова // Актуальні проблеми держави і права. — 2011. — Вип. 58. — С. 149–154.
22. Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2 : Права вещные. — [2-е изд., пересмотр.и доп.]. — СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1900. — 697 с.
23. Артеменко В. П. Все про земельний сервітут / В. П. Артеменко, О. С. Врублевський. — К. : ТКЦ, Леста, 2005.
24. Афанасієв Р. Щодо публічного аспекту права власності на природні ресурси / Р. Афанасієв // Підприємництво, господарство і право. — 2007. — № 9. — С. 128–132.
25. Ахметьянова З. А. Вещное право : учебн. / З. А. Ахметьянова. — М. : Статут, 2011. — 360 с.
26. Бабаєв А. Б. Система вещных прав : моногр. / А. Б. Бабаєв. — М. : Волтерс Клувер, 2006. — 408 с.
27. Бакай О. А. Щодо питання про поняття земель, які використовуються під забудову / О. А. Бакай // Підприємництво, господарство, право. — 2002. — № 2. — С. 105–106.
28. Барабаш Н. Проблемні аспекти визначення поняття категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони й іншого призначення у науці земельного права України / Н. Барабаш // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 3. — С. 80–85.

29. Барабаш Н. Теоретичні аспекти поділу ознак категорії земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони й іншого призначення / Н. Барабаш // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 18–23.
30. Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. 3. Кн. IV: Обязательственное право / Ю. Барон. — СПб.: Тип. Ю. Н. Эрлих, 1909. — 380 с.
31. Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения: [пер. с чеш.] / М. Бартошек. — М.: Юрид. лит., 1989. — 447 с.
32. Басай О. В. Теоретичні проблеми підстав виникнення цивільних прав та обов'язків у сфері інтелектуальної власності: моногр. / О. В. Басай. — Івано-Франківськ: Супрун В. П., 2014. — 400 с.
33. Батурин В. А. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве: дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Батурин. — Краснодар, 2009. — 187 с.
34. Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2013. — № 5 (71). — С. 144–150.
35. Башта М. Емфітевзис у діяльності фермерських господарств в Україні / М. Башта // Нотаріат для вас. — 2013. — № 10. — С. 78–81.
36. Безбах В. В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование) / В. В. Безбах. — М.: Зерцало, 1997. — 208 с.
37. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. — К., 2001. — 19 с.
38. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. — Київ, 2001. — 212 с.
39. Бернхем В. Вступ до права та правової системи США: [пер. з англ.]. — К.: Україна, 1999. — 554 с.
40. Берталанфи А. Л. Общая теория систем: обзор проблем и результатов / А. Л. Берталанфи // Системные исследования. Ежегодник. — М.: Наука, 1969. — С. 30–54.
41. Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови [Електронний ресурс] / О. Беліков // Юридичний журнал. — 2007. — № 7. — Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2721>
42. Бірюков І. Інтерес і суб'єктивне цивільне право / І. Бірюков // Право України. — 2004. — № 8. — С. 18–21.
43. Бобкова А. Обов'язки землевласників і землекористувачів щодо забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням / А. Бобкова, Є. Марахін // Правничий часопис Донецького університету. — 2010. — № 2 (24). — С. 37–41.

44. Богатырев Ф. О. Вопросы «соседского» права / Ф. О. Богатырев // Право собственности: актуальные проблемы [отв. ред.: В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. Н. Чубаров]. — М., 2008. — С. 223–260.
45. Боголепов Н. П. Учебник истории римского права / Н. П. Боголепов. — М. : Зерцало, 2004. — 568 с.
46. Бойко О. О. Правова природа об'єктів нерухомості у цивільному праві України / О. О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 11. — С. 109–122.
47. Бондар Л. О. Правові проблеми власності на природні ресурси / Л. О. Бондар, В. В. Курзова // Південноукраїнський правничий часопис. — 2006. — № 2. — С. 105–109.
48. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Г. Бондар. — К., 2005. — 20 с.
49. Бондарчук Н. В. Актуальні питання правового режиму лісів України / Н. В. Бондарчук // Часопис Київського університету права. — 2012. — № 2. — С. 276–279.
50. Борисов Г. А. Теория государства и права : учебн. / Г. А. Борисов. — Белгород : Изд-во БелГУ, 2007. — 292 с.
51. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — [2-е изд., испр.]. — М. : Статут, 1999. — Кн. 1. — 848 с.
52. Братусь С. Н. О соотношении гражданской правоспособности и субъективных гражданских прав / С. Братусь // Советское государство и право. — 1949. — № 8. — С. 19–21.
53. Братусь С. Н. Про межі здійснення цивільних прав / С. Н. Братусь // Правознавство. — 1967. — № 3. — С. 79–85.
54. Брунь А. Г. Особливості набуття і припинення права власності на земельну ділянку / А. Г. Брунь // Проблеми законності. — 2007. — Вип. 88. — С. 64–68.
55. Бусуйок Д. Державне управління у сфері раціонального використання й охорони земель: межі регулювання земельного й адміністративного права / Д. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. — 2011. — № 6. — С. 95–97.
56. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України : моногр. / Д. В. Бусуйок. — К. : Юрид. думка, 2006. — 144 с.
57. Бусуйок Д. В. Поняття та види обмежень щодо розпорядження земельною ділянкою / Д. В. Бусуйок // Земельне право України. — 2006. — № 6. — С. 27–32.
58. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на земельні ділянки в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — 19 с.
59. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2005. — 179 с.

60. Бусуйок Д. В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень / Д. В. Бусуйок // Правовий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія Право : збірник наукових праць. — 2010. — № 2. — С. 15–18.
61. Бышков П. А. Эмфитевзис в странах континентальной Европы / П. А. Бышков // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования : матер. научной конференции юридического факультета Российского университета дружбы народов (Москва, 25 января 2011 г.). Выпуск 11. — Московская обл., г. Ногинск : АНАЛИТИКА РОДИС, 2011. — С. 29–39.
62. Вагацума Сакаэ, Ариидзуми Тору. Гражданское право Японии : в 2 кн. Кн. 1 / Сакаэ Вагацума, Тору Ариидзуми. — М. : Прогресс, 1983. — 352 с.
63. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. — СПб. : Издание Юрид. кн. магазина Н. К. Мартынова, 1896. — Вып. 2. — Вещное право. — 188 с.
64. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К. : Ірпінь : Перун, 2001. — 1728 с.
65. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов. — М.-Л. : Из-во АН СССР, 1948. — 839 с.
66. Венедиктова И. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве : моногр. / И. В. Венедиктова. — Х. : Точка, 2012. — 508 с.
67. Венедиктова І. В. Методологічні засади охоронюваних законом інтересів у приватному праві : моногр. / І. В. Венедиктова. — Х. : Нове Слово, 2011. — 259 с.
68. Венедиктова І. В. Співвідношення суб'єктивного права і законного інтересу в цивільному праві / І. В. Венедиктова // Право і безпека. — 2005. — № 3. — С. 110–113.
69. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж. ДБН В.2.5–16–99. — К. : Держбуд України, 1999. — 40 с.
70. Вильнянский С. И. Право застройки в СССР / С. И. Вильнянский // Учёные записки Харьковского юридического института. — 1940. — Вып. 2. — С. 54–58.
71. Вильнянский С. И. Право настройки : коммент. Гражданского кодекса УССР / С. И. Вильнянский. — 1927. — 210 с.
72. Вильнянский С. И. Право на жилой дом / С. И. Вильнянский // Советское государство и право. — 1947. — № 4. — С. 51–61.
73. Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву / Б. Виндшейд. — СПб., 1874. — 263 с.
74. Виндшейд Б. Учебник пандектного права. Общая часть / Б. Виндшейд. — СПб. : Издание А. Гиероглифова и И. Никифорова, 1874. — 358 с.
75. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. — М. : Статут, 1999. — 299 с.

76. Вишневский А. Ф. Общая теория государства и права : учебн. пособ. / А. Ф. Вишневский, Н. А. Горбатюк, В. А. Кучинский ; под общ. ред. проф. В. А. Кучинского. — Мн. : Амалфея, 2002. — 656 с.
77. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні: актуальні проблеми / О. А. Вівчаренко. — Івано-Франківськ : ЗАТ Надвірнянська друкарня, 1998. — 179 с.
78. Вітрук М. В. Реалізація прав радянських громадян у соціалістичній загальнонародній державі / М. В. Вітрук // Проблеми правознавства : міжвідомчий науковий збірник. — К. : Вид-во Київського університету, 1965. — Вип. 2. — С. 42–45.
79. Вороніна Н. В. Способи набуття та припинення права власності / Н. В. Вороніна // Актуальні проблеми держави і права. — 2009. — Вип. 51. — С. 60–65.
80. Всеобщий гражданский кодекс Австрии = Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch / пер. с нем. [Маслов С. С.]. — М. : Инфотропик Медиа, 2011. — § 362.
81. Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні : монографія / Н. С. Гавриш. — Одеса : ОНЮА, 2008. — 228 с.
82. Гамбаров Ю. С. Вещное право. Особенная часть : лекц. / Ю. С. Гамбаров. — СПб., 1909. — 98 с.
83. Гарбовский А. И. Римский эмпфитевзис как вещное право / А. И. Гарбовский, Л. В. Щенникова // Вестник Пермского университета : научный журнал. — 2010. — Вып. 2 (8). — С. 99–105.
84. Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право : Казусы, иски, институты / перевод с испанского ; отв.ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2005. — 812 с.
85. Генкин Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. — М. : Госюриздат, 1961. — 222 с.
86. Германов А. В. От пользования и владения к вещному праву / А. В. Германов. — М. : Статут, 2009. — 700 с.
87. Германское право. Часть 1. Гражданское уложение : пер. с нем. — М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. — 552 с. — Серия : Современное зарубежное и международное частное право.
88. Гетьман А. Методологічні аспекти розвитку науки про земельне право / А. Гетьман // Право України. — 2009. — № 9. — С. 15–18.
89. Глотова О. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. Глотова. — К., 2003. — 20 с.
90. Глотова О. В. Співвідношення норм цивільного та земельного права в сфері правового регулювання угод із землею / О. В. Глотова // Вісник Одеського університету внутрішніх справ. — 2002. — № 4. — С. 174–178.
91. Головатюк М. С. Методика прийняття рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно / М. С. Головатюк, О. С. Куцевич // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 65–68.

92. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Я. Головня. — Одеса, 2015. — 232 с.
93. Голубцов В. Г. Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства / В. Г. Голубцов. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2005. — 249 с.
94. Гонгало Б. М. Понятие недвижимого имущества / Б. М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. — Екатеринбург, 2002. — С. 4—8.
95. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. Ф. Гонгало. — К., 2000. — 18 с.
96. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. Ф. Гонгало. — К., 2000. — 152 с.
97. Гончаренко М. Б. Правове регулювання відносин з нерухомістю / М. Б. Гончаренко // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 1999. — № 1. — С. 61—68.
98. Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко // Університет внутрішніх справ. — Х., 1999. — 19 с.
99. Гончаренко М. Б. Речові права на нерухомість : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. Б. Гончаренко. — Х., 1999. — 200 с.
100. Гончарук О. Ринок землі: бути чи не бути / О. Гончарук // Розбудова держави. — 1998. — № 3/4. — С. 74—81.
101. Горбась Д. Сутність здійснення суб'єктивного цивільного права / Д. В. Горбась // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 2. — С. 27—29.
102. Горбась Д. В. Визначення меж здійснення суб'єктивного цивільного права / Д. В. Горбась // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2006. — № 2. — С. 111—117.
103. Горбась Д. В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі : дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Д. В. Горбась. — К., 2008. — 20 с.
104. Горонович И. Исследование о сервитутах (Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 г.) / И. Горонович. — [2-е изд.]. — Александрия : Тип. Ф. Х. Райхельсона, 1904. — 119 с.
105. Горонович И. Исследование о сервитутах : Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 года / И. Горонович. — СПб., 1883. — 108 с.
106. Государство и права развитого социализма в СССР. — Л., 1977.

107. Гражданский кодекс Украины : научно-практ. коммент. / [Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова, Ю. С. Червоний и др.] ; под ред. Е. О. Харитонova. — Х. : Одиссей, 1999. — 847 с.
108. Гражданское право : учебн. : в 2 т. Т. 1 / отв. ред. Суханов Е. А. — М. : БЕК, 1998. — 816 с.
109. Гражданское право : учебн. Ч. 1. — 2-е изд. / под ред. Сергеева А. П., Толстого Ю. К. — М. : Проспект, 1996. — 784 с.
110. Гражданское право : учебн. Ч. 1. — [3-е изд., перераб. и доп.] / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М. : ПРОСПЕКТ, 1998. — 632 с.
111. Гражданское право : учебн. Часть 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М. : Проспект, 2001. — 780 с.
112. Гражданское право : учебн. / под ред. А. П. Сергеева, Н. Д. Егорова. — М. : Проспект, 1997. — Ч. 2. — 980 с.
113. Гражданское право России : курс лекц. / отв. ред. О. Н. Садиков. — М. : БЕК, 1997. — Ч. 2. — 648 с.
114. Гражданское право Украины : ч. I. / под ред. А. А. Пушкина, В. М. Самойленко. — Х. : Основа, 1996. — 440 с.
115. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав // В. П. Грибанов Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. — М. : Статут, 2000. — С. 19–212.
116. Grimm D. D. Лекции по догме римского права / Д. Д. Гримм / под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. — М. : Зерцало, 2003. — 496 с.
117. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права : пособ. для слушателей. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб. : Типография М. М. Стасюлевича, 1909. — 408 с.
118. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. — К., 2003. — 20 с.
119. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : моногр. / С. В. Гринько. — К. : Київський університет, 2004. — 172 с.
120. Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Б. Гриняк. — К., 2007. — 20 с.
121. Гряда Э. А. Понятие и классификация оснований возникновения прав на земельные участки / Э. А. Гряда // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення : матер. Міжнародного цивільного форуму (Київ, 25–26 квітня 2013 р.). — К. : Білоцерківдрук, 2014. — С. 289–291.
122. Гуревський В. К. Добросусідство // Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін. ; За ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 269–278.
123. Гуревський В. К. Обмеження приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення / В. К. Гуревський // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 1999. — № 2. — С. 54–59.

124. Гуревський В. К. Понятие и виды земельных сервитутов // Земельное право Украинн : учебн. пособ. / А. М. Беженарь, Е. С. Бердников, Л. А. Бондарь и др. ; под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша. — К. : Истина, 2002. — С. 141–160.
125. Гуревський В. К. Поняття та види земельних сервітутів // Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Истина, 2003. — С. 112–117.
126. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення : моногр. / В. К. Гуревський. — Одеса : Астропрінт, 2000. — 136 с.
127. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. К. Гуревський. — К., 1999. — 19 с.
128. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі с.-г. призначення: Права громадян : наук.-навч. посібн. / за ред. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005.
129. Гуревський В. К. Проблема об'єкта права в інституті права приватної власності на землю / В. К. Гуревський // Наукові праці Одеської національної юридичної академії. Том 1. — Одеса : Юридична література, 2002. — С. 296–300.
130. Гутьєва В. Інститут емфітевзису в пам'ятках римського приватного права / В. Гутьєва // Актуальні проблеми держави і права. — 2001. — Вип. 13. — С. 127–135.
131. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. — Львів, 2003. — 198 с.
132. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України : автореф. дис.... канд. юрид. наук : 12.00.01 / В. В. Гутьєва. — Л., 2003. — 19 с.
133. Гутьєва В. В. Права та обов'язки сторін договору емфітевзису за римським приватним правом / В. В. Гутьєва // Актуальні проблеми держави і права. — Одеса : Юридична література, 2001. — Вип. 11. — С. 254–267.
134. Гутьєва В. В. Правовий інститут емфітевзису в системі майнових прав особи / В. В. Гутьєва // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матер. VII регіональної наукової конференції (13–14 лютого 2001р.). — Л. : Юрид. фак-т ЛНУ ім. І. Франка, 2001. — С. 73–75.
135. Гутьєва В. В. Рецепція емфітевзису в праві України / В. В. Гутьєва // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 9. — С. 105–110.
136. Гутьєва В. В. Становлення і розвиток інституту емфітевзису в римському приватному праві / В. В. Гутьєва // Актуальні проблеми правознавства : науковий збірник ЮІ ТАНГ. — Тернопіль : Юридичний інститут Тернопільської академії народного господарства, 2001. — Вип. 2. — С. 60–67.

137. Дейнега М. А. Проблеми співвідношення предметів земельного права і суміжних галузей права України / М. А. Дейнега // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного та екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практичної конференції (22–23 травня 2015 р.), присвяченої 90-річчю від народження академіка В. З. Янчука / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 211–214.
138. Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 року № 55-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1990. — № 31. — Ст. 429.
139. Демин А. В. Теория государства и права : курс лекц. / А. В. Демин. — М. : ИНФРА-М. : ИНФРА-М, 2004. — 184 с.
140. Державний класифікатор будівель та споруд ДК — 018–2000, затверджений і введений в дію Наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. N 507 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.poltavadabk.gov.ua/zakonodavstvo-v-ekspluatatsiyu/24-derzhavniy-klasifikator.html>.
141. Дернбург Г. Пандекты : Общая часть / [пер. с нем. Г. Фон Рехенберг] ; под ред. П. Соколовского ; Г. Дернбург. — М. : Унив. тип., 1906. — Т. I. — 481 с.
142. Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право / Г. Дернбург. — М. : Тип. М. М. Стасюлевича, 1900. — 378 с.
143. Дефектность юридических фактов как негативная черта правовой системы / А. А. Воротников, В. В. Муругина. — Саратов : Саратов. гос. юр. акад., 2011. — 192 с.
144. Дзера О. В. Право приватної власності фізичних осіб (громадян) [Електронний ресурс] // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. Кн. 1 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — Режим доступу : <http://ukrkniga.org.ua/ukrkniga-text/686/65/>
145. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : моногр. / О. В. Дзера. — К. : Вентурі, 1996. — 272 с.
146. Дигесты Юстиниана / [пер. с лат.] ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2002. — Т.1. — 584 с.
147. Дикусар В. М. Предоставление земельных участков под строительство / В. М. Дикусар // Российская юстиция. — 2006. — № 5. — С. 15–16.
148. Дождев Д. В. Римское частное право / Д. В. Дождев. — М. : Юрид. лит., 1996. — 685 с.
149. Дождев Д. В. Римское частное право : учебн. для вузов / под ред. проф. В. С. Нерсисянца. — [2-е изд., изм. и доп.]. — М. : НОРМА, 2006. — 784 с.
150. Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов / Д. В. Дождев ; под ред. В. С. Нерсисянца. — [2-е изд., изм. и доп.]. — М. : НОРМА, 2011. — 738 с.
151. Долинська М. Державна реєстрація прав на землю / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2011. — № 12. — С. 50–60.

152. Долинська М. Договір суперфіція / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 10. — С. 82–85.
153. Долинська М. Надання земельних ділянок під будівництво об'єктів нерухомого майна / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2008. — № 1–2. — С. 84–87.
154. Долинська М. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / М. Долинська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 9. — С. 77–80.
155. Домбровский О. Право застройки / О. Домбровский // Социалистическая законность. — 1937. — № 12. — С. 27–31.
156. Дормидонтов Г. Ф. Система римского права : Вещное право / Г. Ф. Дормидонтов. — Казань, 1913. — 204 с.
157. Дормидонтов Г. Ф. Система римского права : Обязательственное право / Г. Ф. Дормидонтов. — Казань, 1912. — 184 с.
158. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К. О. Дремлюга. — К., 2010. — 21 с.
159. Дювернуа Н. Значение римского права для русских юристов / Н. Дювернуа. — Ярославль : Тип. Г. В. Фальк, 1872. — 28 с.
160. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки : автореф. дис.... докт. юрид. наук : 12.00.03 / И. А. Емелькина. — Москва, 2010. — 61 с.
161. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : моногр. / И. А. Емелькина. — М. : Волтерс Клувер, 2011. — 368 с.
162. Ерофеев Б. В. Земельное право : учебн. / Б. В. Ерофеев. — М. : Новый юрист, 1998. — 544 с.
163. Ерофеев Б. В. Земельное право России / Б. В. Ерофеев. — М. : Профобразование, 2003. — 721 с.
164. Ершов О. О предоставлении застройщикам земельных участков под строительство / О. О. Ершов // Право и экономика. — 2007. — № 4. — С. 90–93.
165. Ефимов В. В. Догма римского права : учебн. курс / В. В. Ефимов. — СПб. : кн. маг. А. Ф. Цинзерлинга, б. Мелье и К., 1901. — 640 с.
166. Ефимов В. В. Лекции по истории римского права / В. В. Ефимов. — СПб. : Типография В. С. Балашева и К, 1898. — 491 с.
167. Єлісєєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісєєва. — К., 2006. — 20 с.
168. Єрмілова Г. М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання / Г. М. Єрмілова // Актуальні проблеми держави і права. — Одеса : Юридична література, 2005. — Вип. 25. — С. 383–385.
169. Єрмоленко В. М. Теоретичні проблеми аграрних майнових правовідносин : моногр. / В. М. Єрмоленко. — К., 2008. — 188 с.

170. Жабреев В. С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. С. Жабреев. — Екатеринбург, 2005. — 193 с.
171. Жалинский А. Э. Введение в немецкое право / А. Э. Жалинский, А. А. Рёрихт. — М. : Спарк, 2001. — 767 с.
172. Жариков Ю. Г. Правовое регулирование земельных отношений / Ю. Г. Жариков // Право и экономика. — 1997. — № 15–16. — С. 87–92.
173. Жернаков Д. В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота : автореф. ... канд. юрид. наук / Д. В. Жернаков. — Екатеринбург, 2005. — 24 с.
174. Жиравецкий Т. Використання земель за цільовим призначенням як принцип земельного права [Електронний ресурс] / Т. Жиравецкий. — Режим доступу : <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=&d=595>
175. Загальна теорія держави і права / за ред. В. В. Копейчикова. — К. : Юрінком Інтер, 1997. — 320 с.
176. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (Розвиток та основні риси) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — 19 с.
177. Земельне право : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2013. — 520 с.
178. Земельне право [Електронний ресурс] : підручн. / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — Х. : Право, 2014. — 368 с. — Режим доступу : <http://textbooks.net.ua/content/view/1249/12/>
179. Земельне право України : підручн. / А. М. Мірошніченко. — К. : Правова єдність, 2009. — 712 с.
180. Земельне право України : підручн. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — 600 с.
181. Земельне право України : підручн. / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
182. Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — 448 с.
183. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
184. Земельний кодекс України : комент. — Х. : Одиссей, 2002. — 600 с.
185. Земельний кодекс України : науково-практ. комент. — [4-те вид., доп.]. — Х. : Одиссей, 2008. — 624 с.
186. Земельний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. В. І. Семчика. — К. : Ін Юре, 2003. — 676 с.
187. Земельний кодекс України : науково-практ. комент. (станом на 25.06.2015) / А. В. Григоренко, Л. С. Григоренко, В. І. Курило та ін. — К. : Центр учбової літератури, 2015. — 682 с.

188. Земельний кодекс України : офіційне видання із змінами станом на 15 березня 2002 року. — К. : Ін Юре, 2002. — 208 с.
189. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
190. Земельний кодекс Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 561-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 98.
191. Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1970. — № 29. — Ст. 205.
192. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науково-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — 368 с.
193. Зом Р. Институции римского права. Ч. 2. Система. Вып. 1 / Р. Зом. — Сергиев-Посад, 1916. — 534 с.
194. Ивакин А. А. Диалектическая философия : моногр. / А. А. Ивакин. — Одесса : Юрид. літ., 2003. — 352 с.
195. Иванова З. Д. Юридические факты и возникновение субъективных прав граждан // Советское государство и право. — 1980. — № 2. — С. 35–38.
196. Иеринг Р. Интерес и право // ф. Иеринг Р. Избранные труды : в 2 т. Т. 1. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2006. — 618 с.
197. Иеринг Р.ф. Об основании защиты владения // ф. Иеринг Р. Избранные труды : в 2 т. Том 2. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2006.
198. Иоффе О. С. Пределы осуществления субъективных гражданских прав / О. С. Иоффе, В. П. Грибанов // Советское государство и право. — 1964. — № 7. — С. 76–85.
199. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву / О. С. Иоффе. — М. : Статут, 2000. — 777 с.
200. Иоффе О. С. Основы римского частного права / О. С. Иоффе, В. А. Мусин. — Л. : Издательство Ленинградского ун-та, 1974. — 156 с.
201. Иоффе О. С. Советское гражданское право / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1967. — 494 с.
202. Исаков В. Б. Фактический (юридический) состав в механизме правового регулирования : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / В. Б. Исаков. — Свердловск, 1975. — 20 с.
203. Исаков В. Б. Юридические факты в российском праве / В. Б. Исаков // Учебное пособие. — М. : Юстицинформ, 1998. — 48 с.
204. История Древнего Рима / сост. К. В. Паневин. — СПб. : Полигон : АСТ, 1999. — 893 с.
205. Иванова Є. О. Правові підстави використання земель житлової та громадської забудови у містах / Є. О. Иванова // Земельное право Украины. — 2006. — № 4. — С. 18–27.
206. Ільків Н. В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки [Електронний ресурс] / Н. В. Ільків. — Режим доступу : <http://vuzlib.com/content/view/2685/44/>

207. Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення / Н. Ільницька // Вісник Львівського університету. Серія юридична. — 2000. — Вип. 35. — С. 355–358.
208. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Ільницька. — К., 2009. — 20 с.
209. К учению о праве собственности и владения // Юрид. зв. — Юрьев, 1913. — № 7.
210. Кабытов Н. П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности : дис. ... канд. юид. наук : 12.00.03 / Н. П. Кабытов. — Самара, 2004. — 214 с.
211. Казанцев Л. Н. Лекции по истории римского права / Л. Н. Казанцев. — Б.м., 1895. — 112 с.
212. Калініченко А. Майнові права на чужі земельні ділянки / А. Калініченко // Юридичний радник. — 2005. — № 5 (7). — С. 39–41.
213. Калініченко А. Майнові права на чужі земельні ділянки (ч. II) / А. Калініченко // Юридичний радник. — 2005. — № 6 (8). — С. 62–63.
214. Кальніченко А. Послідовність та необхідність дій землевласників і землекористувачів щодо реєстрації своїх земельних ділянок і прав на них / А. Кальніченко // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 3. — С. 23–25.
215. Кальніченко А. Який проект землеустрою і коли необхідно розробляти, оформлюючи земельну ділянку / А. Кальніченко, К. Гривнак // Землевпорядний вісник. — 2016. — № 2. — С. 49–52.
216. Камышанская С. В. Пределы и ограничения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (гражданско-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. В. Камышанская. — Краснодар : Кубанский государственный университет, 2006. — 20 с.
217. Камышанский В. П. Право собственности : пределы и ограничения / В. П. Камышанский. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. — 303 с.
218. Канаш О. П. До проблеми ґрунтових обстежень / О. П. Канаш // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 3. — С. 55–57.
219. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине / И. И. Каракаш. — Одесса : Феникс, 2003. — 256 с.
220. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — 216 с.
221. Каракаш И. И. Право собственности на объекты природного происхождения // Экологическое право Украины : курс лекц. / под ред. И. И. Каракаша. — Одесса : Латстар, 2001. — 478 с.

222. Каракаш І. І. Земельно-правові підстави, умови і порядок набуття та реалізації прав на землю / І. І. Каракаш // *Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша*. — К. : Істина, 2003. — С. 127–150.
223. Каракаш І. І. Право власності на землю / І. І. Каракаш // *Земельне право України : підручн. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша*. — К. : Істина, 2003. — 448 с.
224. Карпенко Л. В. Про деякі колізії в реалізації права власності на земельну ділянку і права земельного сервітуту / Л. В. Карпенко // *Вищий господарський суд України*. — 2010. — № 1. — С. 81–86.
225. Карпов Є. Цільове призначення земельної ділянки та види її використання [Електронний ресурс] / Є. Карпов // *Юридичний журнал*. — 2010. — № 8. — Режим доступу : <http://justinian.com.ua/article.php?id=3606>
226. Керимов Л. А. Методологія права (предмет, функції, проблеми філософії права) / Л. А. Керимов. — М. : Аванта +, 2000. — 560 с.
227. Кізлова О. С. Еволюція інституту застави в контексті державотворення в Україні : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Кізлова. — О., 1998. — 190 с.
228. Ключ В. Право на землю: омана чи реальність / В. Ключ, В. Ярмоленко // *Земельне право України: теорія і практика*. — 2008. — № 9. — С. 13–15.
229. Коваленко Т. Зміна цільового призначення земельної ділянки: особливості правового регулювання [Електронний ресурс] / Т. Коваленко // *Агробізнес сьогодні*. — 2011. — № 17 (216). — Режим доступу : <http://www.agro-business.com.ua/2011-05-11-22-05-40/611-2011-09-06-13-14-14.html>
230. Коваленко Т. Про юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок / Т. Коваленко // *Землевпорядний вісник*. — 2013. — № 5. — С. 34–37.
231. Коваленко Т. Юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок за правочинами та рішеннями судів / Т. Коваленко // *Земельне право України: теорія та практика*. — 2013. — № 9. — С. 24–25.
232. Коваленко Т. О. Обов'язки власників земельних ділянок / Т. О. Коваленко // *Законодавство України: науково-практичні коментарі*. — 2005. — № 6. — С. 15–18.
233. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : моногр. / Т. О. Коваленко. — К. : Юрінком Інтер, 2013. — 632 с.
234. Ковальов В. М. Ваш консультант. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) / В. М. Ковальов // *Землевпорядний вісник*. — 2013. — № 1. — С. 41–44.
235. Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України : моногр. / М. О. Ковальчук. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — 176 с.

236. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. — 2005. — Вип. 67. — С. 12–15.
237. Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут / С. Козлов // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37). — 7 февр. — С. 1.
238. Колов А. Ю. Вещные права на земельные участки в России : моногр. / А. Ю. Колов. — Томск : Пеленг, 2004. — 160 с.
239. Комберянов С. Проблеми зміни цільового призначення земель / С. Комберянов // Юридична газета. — 2004. — 10 берез. — № 5 (17). — С. 12–16.
240. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, ч. 1 (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. — М. : Контракт; Инфра-М, 1997. — 448 с.
241. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. (Профессиональные комментарии). — М. : Юрайт-Издат, 2002. — 615 с.
242. Конишева О. В. Правове забезпечення запобігання деградації земель сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Конишева. — Х., 2002. — 20 с.
243. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2002. — 335 с.
244. Кооперативне право : підручн. / за ред. В. І. Семчика. — К. : Ін Юре, 1998. — 336 с.
245. Копейчиков В. В. Здійснення цивільних прав та виконання юридичних обов'язків : підручн. / ред. В. В. Копейчиков. — [7-ме вид., випр. та доповн.]. — К. : Юрінком Інтер, 2003. — 736 с.
246. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. — М. : Статут. — 2000. — 255 с.
247. Копылов А. В. Происхождение и развитие ограниченных вещных прав на землю / А. В. Копылов // Государство и право. — 1993. — № 4. — С. 144–150.
248. Копылов А. В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве / А. В. Копылов // Древнее право. — 1997. — № 1 (2). — С. 93–95.
249. Копылов А. В. Строение на чужой земле: от суперфиции к праву застройки / А. В. Копылов // Гражданское право России в период перехода к рынку. — М., 1995.
250. Коркунов Н. М. Лекции по общей теории права / Н. М. Коркунов. — [9-е изд.]. — СПб. : Тип. А. И. Белокопытова, 1909. — 354 с.
251. Кормич Л. І. Поняття нерухомості в цивільному праві / Л. І. Кормич, Є. В. Пашутін // Актуальні проблеми держави і права. — 2006. — Вип. 28. — С. 126–131.

252. Корнєєв Ю. В. Земельне право : навч. посібн. / Ю. В. Корнєєв. — [2-ге вид. перероб. та доп.]. — К. : Центр учбової літератури, 2011. — 248 с.
253. Косарев А. И. Римское право / А. И. Косарев. — М. : Юрид.лит., 1986. — 160 с.
254. Косарев А. И. Римское частное право : учебн. для вузов / А. И. Косарев. — М. : Закон и право, 1998. — 254 с.
255. Коссак В. Практика вирішення спорів, пов'язаних з реалізацією корпоративних прав (за матеріалами узагальнення практики Господарського суду м. Києва) / В. Коссак, О. Бачун // Право України. — 2003. — № 12. — С. 54–57.
256. Коссак В. М. Здійснення і захист цивільних прав / В. М. Коссак // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової]. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — Кн. 1. — 864 с.
257. Коссак В. М. Здійснення та захист цивільних прав / В. М. Коссак // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. : / [за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової]. — [2-ге вид., доп. і переробл.]. — К. : Юрінком Інтер. — Кн. 1. — 2004. — 736 с.
258. Костяшкін І. О. До питання змісту соціальної функції права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Університетські наукові записки. — 2012. — № 1 (41). — С. 490–493.
259. Костяшкін І. О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян / І. О. Костяшкін // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 244–249.
260. Костяшкін І. О. Сучасні тенденції становлення права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного і екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практичної конференції (22–23 травня 2015 р.) / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 229–231.
261. Котюк В. О. Загальна теорія держави і права : навч. посібн. / В. О. Котюк. — К. : Атіка, 2005. — 592 с.
262. Кохановська О. Цивільно-правові аспекти реалізації індивідуальних прав і реалізації індивідуальних обов'язків / О. Кохановська // Право України. — 2005. — № 4. — С. 88–94.
263. Красавчиков О. А. Диспозитивность в гражданско-правовом регулировании / О. А. Красавчиков // Советское государство и право. — 1970. — № 1. — С. 41–49.
264. Красицька Л. В. Проблеми здійснення та захисту особистих та майнових прав батьків і дітей : моногр. / Л. В. Красицька. — К. : Дара-К, 2014. — 628 с.
265. Крат В. Газопровід як нетиповий об'єкт цивільних прав / В. Крат // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2010. — № 1 (49). — С. 106–111.
266. Крат В. Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень: огляд новел законодавства / В. Крат // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2011. — № 6 (60). — С. 17–20.

267. Крат В. Загальна характеристика сервітуту / В. Крат // Нотаріат для вас. — 2011. — № 4. — С. 21–29.
268. Крестовська Н. М. Теорія держави і права : Елементарний курс / Н. М. Крестовська, Л. Г. Матвеева. — [2-ге вид.]. — Х. : Одиссей, 2008. — 432 с.
269. Кряжков А. В. Публичный интерес: понятие, виды и защита / А. В. Кряжков // Государство и право. — 1999. — № 10. — С. 91–99.
270. Кудинов О. А. Римское право : учебно-практ. пособ. / О. А. Кудинов. — М. : Экзамен, 2007. — 638 с.
271. Кузнецов И. С. Теоретические и практические проблемы изменения целевого назначения и видов разрешенного использования земельных участков / И. С. Кузнецов // Бюл. нотариал. практики. — 2011. — № 1. — С. 11–14.
272. Кузнецова Л. В. Вещные права на имущество и бремя его содержания / Л. В. Кузнецова // Вещные права : постановка проблемы и ее решение : сб. статей / за ред. М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2011. — С. 9–14.
273. Кузнецова Н. Проблеми співвідношення земельного та цивільного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин / Н. Кузнецова // Право України. — 2009. — № 9. — С. 19–21.
274. Кузнецова Н. С. Способи набуття і припинення права власності / Н. С. Кузнецова // Право власності в Україні : навчал. посібн. / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора ; за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — 816 с.
275. Кузнецова Н. С. Судова практика як складова підвищення ефективності правозастосування / Н. С. Кузнецова // Становлення господарської юрисдикції в Україні — 20 років досвіду : проблеми і перспективи : матер. наук.-практ. конф. (24–26 травня 2011 р., м. Одеса), 2011. — С. 213–215.
276. Кулинич П. Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права НАН України щодо відповідності до чинного законодавства України надання суб'єктам підприємницької діяльності прав на землю у формі особистих земельних сервітутів для розміщення малих архітектурних форм / П. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2010. — № 12. — С. 45–49.
277. Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельні ділянки: що повинні знати нотаріуси / П. Кулинич // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 73–76.
278. Кулинич П. Категорії земель та особливості їх правового режиму // Правовий тиждень. — 2008. — № 30–31, 22 лип. — С. 4–6.
279. Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. — 2004. — № 9. — С. 22–29.
280. Кулинич П. Ф. Формування земельних ділянок та оформлення прав на них: порядок здійснення та шляхи вдосконалення / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2012. — № 8. — С. 6–15.

281. Кулинич П. Цільове призначення і цільове використання земель за новим Земельним кодексом України / П. Кулинич // Юридичний журнал. — 2002. — № 3. — С. 41–46.
282. Кулинич П. Ф. Актуальні проблеми розвитку земельного права України на початку ХХІ століття / П. Ф. Кулинич // Науковий вісник Нац. ун-ту біоресурсів і природокористування. Серія «Право». — 2010. — Вип. 156. — С. 155–158.
283. Кулинич П. Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні / П. Ф. Кулинич // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності / за ред. В. І. Семчика. — К. : Наукова думка, 1998. — 243 с.
284. Кулинич П. Ф. Застава землі крізь призму земельного законодавства [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич. — Режим доступу : www.ulti.kiev.ua
285. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2010. — № 3. — С. 215–218.
286. Кулинич П. Ф. Обмеження прав на землю / П. Ф. Кулинич // Земельне право України : підручн. / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін. ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
287. Кулинич П. Ф. Перспективи розвитку земельного законодавства України / П. Ф. Кулинич // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. Т. 4 : Методологічні засади розвитку екологічного, земельного, аграрного та господарського права / за ред. Ю. С. Шемшученка. — Х. : Право, 2008. — С. 94–110.
288. Кулинич П. Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 2. — С. 204–208.
289. Кулинич П. Ф. Право «добросусідства» за земельним законодавством України / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 25–33.
290. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2003. — № 10(16). — С. 64–68.
291. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : моногр. / П. Ф. Кулинич. — К. : Логос, 2011. — 688 с.
292. Кулинич П. Ф. Фермер та фермерське господарство як суб'єкти права на сільськогосподарські землі / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2013. — № 8. — С. 32–35.
293. Кулинич П. Ф. Чи може юридична особа отримати право на користування земельною ділянкою залізничного транспорту на основі договору про встановлення особистого земельного сервітуту? / П. Ф. Кулинич // Нотаріат для Вас. — 2013. — № 12. — С. 38–40.

294. Кулинич П. Ф. Юридичний висновок щодо можливості укладення особистого земельного сервітуту на землях залізничного транспорту / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2013. — № 9. — С. 21–24.
295. Кулініч П. Цільове призначення та цільове використання земель за новим земельним кодексом України [Електронний ресурс] / П. Кулініч // Юридичний журнал. — 2002. — № 3. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3029>
296. Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. — Одесса : «Экономическая» типография, 1899. — 384 с.
297. Кутателадзе В. О. Володіння і права на чужі речі за римським приватним правом / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 31. — С. 268–274.
298. Кутателадзе В. О. Поняття та характерні риси суперфіцію за римським приватним правом / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 33. — С. 72–77.
299. Кутателадзе В. О. Право забудови на чужій земельній ділянці за цивільним законодавством України / В. О. Кутателадзе // Актуальні проблеми держави і права. — 2007. — Вип. 34. — С. 320–324.
300. Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. О. Кутателадзе. — К., 2011. — 19 с.
301. Кшиванська І. Види користування чужою земельною ділянкою / І. Кшиванська // Нотаріат для вас. — 2010. — № 6. — С. 73–76.
302. Ландкоф С. Н. Основы гражданского права / С. Н. Ландкоф. — К. : Рад. шк., 1948. — 424 с.
303. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика / В. А. Лапач. — СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002. — 542 с.
304. Левков В. М. Земельні спори / В. М. Левков, О. В. Петренко. — [2-ге вид., перероб. і доп.]. — Х. : Фактор, 2011. — 715 с.
305. Легеза Ю. О. Спадкування речових прав на чужу земельну ділянку / Ю. О. Легеза // Часопис Київського університету права. — 2015. — № 2. — С. 168–171.
306. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. В. Лейба. — Х., 2005. — 19 с.
307. Лекція професора В. Носіка : вступ до курсу «Земельне право України» / В. Носік // Право України. — 2012. — № 7. — С. 80–90.
308. Лешенко В. С. Римское право : курс лекц. / В. С. Лешенко. — [3-е изд., доп., испр.]. — Донецк, 2007. — 288 с.
309. Липецкер М. С. О юридической природе права застройки / М. С. Липицкер // Советское государство и право. — 1947. — № 3. — С. 64–70.

310. Лисаченко А. В. Приобретение права собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Лисаченко. — Екатеринбург, 2002. — 22 с.
311. Листопад О. Доступ до води: в законі і в житті [Електронний ресурс] / О. Листопад // Урядовий кур'єр. — 16 липня 2013 р. — Режим доступу : <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/dostup-do-vodi-v-zakoni-i-v-zhitti/>
312. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року № 3852-XII (в редакції Закону № 3404-IV від 8 лютого 2006 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.
313. Літошенко О. Земельне право й адміністративне право: співвідношення та взаємозв'язок / О. Літошенко // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 14–17.
314. Лов'як О. Земельні сервітути. Обмеження прав на землю / О. Лов'як // Нотаріат для вас. — 2013. — № 9. — С. 44–50.
315. Ломидзе О. Г. О правовой природе ограничения права собственности иным субъективным гражданским правом / О. Г. Ломидзе // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. — 2003. — № 12. — С. 108–125.
316. Лысенко А. Н. Квазиэмфитевзис и вещные выдачи / А. Н. Лысенко // Вещные права : постановка проблемы и ее решение : сборник статей / рук. авт кол. и отв.ред. М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2011. — С. 162–187.
317. Мак Л. Б. До питання про співвідношення земельного та цивільного права / Л. Б. Мак // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного та екологічного права : матер. Всеукраїнської науково-практ. конф. (22–23 травня 2015 р.) / за ред. проф. В. М. Єрмоленка. — К. : Видавничий центр НУБІП України, 2015. — С. 233–236.
318. Макарчук В. С. Основи римського приватного права : навч. посібн. / В. С. Макарчук. — [2-ге вид., доп.]. — К. : Атіка, 2003. — 256 с.
319. Максименко С. Т. Осуществление гражданских прав и исполнение обязанностей : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.712 / С. Т. Максименко. — Саратов, 1970. — 17 с.
320. Малиновский А. А. Злоупотребление правом / А. А. Малиновский. — М. : МЗ Пресс, 2002. — 122 с.
321. Малишева Н. Екологічне право: вектори розвитку в ХХІ сторіччі / Н. Малишева // Право України. — 2011. — № 2. — С. 114–123.
322. Малько А. В. Законные интересы как правовая категория / А. В. Малько, В. В. Субочев. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2004. — 359 с.
323. Маляр Ю. В. Виникнення інституту земельного сервітуту. Законодавче регулювання в Україні / Ю. В. Маляр // Земельне право України: теорія і практика. — 2009. — № 4. — С. 18–22.
324. Мартин А. Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок / А. Г. Мартин // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 6. — С. 28–34.

325. Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — 18 с.
326. Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. М. Мартин. — Л., 2006. — 207 с.
327. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — 211 с.
328. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 62. — С. 129–132.
329. Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2003 — Вип. 52. — С. 25–28.
330. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — 21 с.
331. Марусенко Р. І. Правові аспекти реєстрації земельних сервітутних прав / Р. І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 60. — С. 27–31.
332. Марусенко Р. І. Публічний земельний сервітут у доктрині та в земельному законодавстві / Р. І. Марусенко // Молодь в юридичній науці : зб. тез доповідей Перших Всеукраїнських осінніх юридичних читань студентів та аспірантів. — Хмельницький : В-во ХІУП, 2002. — С. 181–184.
333. Марченко С. І. Правовий режим земель спеціального несільськогосподарського використання / С. І. Марченко, В. В. Носік, Т. О. Коваленко // Земельне право України / за ред. В. В. Носіка. — К., 2008. — 511 с.
334. Матвеев Ю. Г. Гражданское право в вопросах и ответах : Справочник / Ю. Г. Матвеев, А. С. Довгерт, В. И. Кисиль. — К. : Политиздат Украины, 1987. — 272 с.
335. Матвієнко О. Мораторій на землю: зняти не можна залишити від 29.10.2007 [Електронний ресурс] / О. Матвієнко, А. Пісаревський. — Режим доступу : ugmk.info
336. Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. — М. : Юрист, 1999. — 384 с.
337. Махиева А. Х. Юридические факты в гражданском праве Кыргызской Республики [Електронний ресурс] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Х. Махиева. — Душанбе, 2011. — 184 с. — Режим доступу : <http://www.dissercat.com/content/yuridicheskie-fakty-v-grazhdanskom-prave-kyrgyzskoi-respubliki>
338. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. — М. : Статут, 2000. — 831 с.
339. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. : Ч. 2. / Д. И. Мейер. — [по исправл. и доп. 8-му изд., 1902 г.]. — М. : Статут, 1997. — 455 с.

340. Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), схвалені колегією Державної реєстраційної служби України 11 грудня 2012 р. (Протокол № 3) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.nais.gov.ua/files/r24_mr_1.pdf
341. Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Митрюков. — М. : Статут, 2007. — 255 с.
342. Мисник П. Н. К понятию земельного участка / П. Н. Мисник // Государство и право. — 2005. — № 10. — 57–66.
343. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис.... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. — Х., 2003. — 20 с.
344. Михайлов С. В. Категория интереса в российском гражданском праве / С. В. Михайлов. — М. : Статут, 2002. — 205 с.
345. Мірошніченко А. Будівлі на чужій землі / А. Мірошніченко, А. Ріпенко // Землевпорядний вісник України. — 2012. — № 2. — С. 34–39.
346. Мірошніченко А. Будівлі на чужій землі: теоретичні перспективи, деякі практичні поради / А. Мірошніченко, А. Ріпенко // Земельне право України: теорія і практика. — 2012. — № 5. — С. 18–26.
347. Мірошніченко А. Колізії між приписами земельного та цивільного законодавства: перспективи усунення та рекомендації щодо вирішення / А. Мірошніченко // Право України. — 2009. — № 3. — С. 126–131.
348. Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посібн. / А. М. Мірошніченко. — К. : Алерта, 2012. — 392 с.
349. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручн. — [3-тє вид., допов. і перероб.]. — К. : Алерта, 2013. — 512 с.
350. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні : моногр. / А. М. Мірошніченко. — К. : Алерта; КНТ : ЦУЛ, 2009. — 268 с.
351. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні / А. М. Мірошніченко. — [2-ге вид., перероб. і доповн.]. — К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. — 270 с.
352. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — К. : Правова єдність, 2009. — 496 с.
353. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — [3-тє вид., змін. і доп.]. — К. : Алерта; ЦУЛ, — 2011. — 514 с.

354. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. — [5-те вид., змін. і доп.]. — К. : Алерта, 2013. — 544 с.
355. Мірошніченко А. М. Право власності на землю / А. М. Мірошніченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 4–5. — С. 3–46.
356. Мірошніченко А. М. Право землекористування // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 6. — С. 3–44.
357. Мірошніченко А. М. Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні / А. М. Мірошніченко // Вісник Київського нац.ун-ту імені Тараса Шевченка. — 2000. — Вип. 40. — С. 35–42.
358. Мітягіна С. Б. Земельні сервітути [Електронний ресурс] / С. Б. Мітягіна. — Режим доступу : www.Minjust.gov.ua/?do=dr&did=4815&sid=comments
359. Мічурін Є. Аналіз законодавчого закріплення обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2011. — № 5. — С. 13–16.
360. Мічурін Є. Визначення обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2011. — № 3. — С. 27–29.
361. Мічурін Є. Земельні сервітути / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2007. — № 11. — С. 41–44.
362. Мічурін Є. Класифікація обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2012. — № 11. — С. 32–39.
363. Мічурін Є. Нерухомість з особливим правовим режимом: правове регулювання, обмеження, особливості здійснення права власності та відчуження / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2008. — № 3. — С. 46–51.
364. Мічурін Є. Окремі види обтяжень нерухомого майна / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2011. — № 6. — С. 27–29.
365. Мічурін Є. Особливості обмежень, що виявляються у правах на чужі речі / Мічурін Є. // Нотаріат для вас. — 2013. — № 3. — С. 36–44.
366. Мічурін Є. Поняття обмежень речових прав фізичних осіб на нерухоме майно / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2012. — № 12. — С. 28–35.
367. Мічурін Є. Речові права на чуже майно: правове регулювання та договори про встановлення / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2006. — № 9. — С. 34–42.
368. Мічурін Є. Свобода договору та імперативні норми закону / Є. Мічурін // Нотаріат для вас. — 2010. — № 4. — С. 8–12.
369. Мічурін Є. О. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х. : Юрsvіт, 2007. — 436 с.
370. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (загальні положення) : моногр. — Х. : Юрsvіт, 2007. — 220 с.
371. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : моногр. — Х. : Юрsvіт, 2008. — 482 с.

372. Музика Л. А. Право комунальної власності в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Музика. — Х., 2004. — 250 с.
373. Мунтян В. А. Деякі проблеми права власності на землю в Україні / В. А. Мунтян // Антологія української юридичної думки : в 10 т. / редкол. : Ю. С. Шемшученко (голова), та ін. Т. 10 : Юридична наука незалежної України / відп. ред. Ю. С. Шемшученко, В. Ф. Погорілко. — К. : Юридична книга, 2005. — С. 734–737.
374. Мунтян В. Л. Правова охорона ґрунтів Української РСР / В. Л. Мунтян. — К. : Наукова думка, 1965. — 100 с.
375. Мурзина Н. Ю. К вопросу о понятии субъективного права собственности / Н. Ю. Мурзина // Цивилистические записки. — М. : Статут, 2001. — С. 330–346.
376. Муромцев С. А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву / С. А. Муромцев. — М. : Центр ЮрИнфоР, 2004. — 765 с.
377. Нагнибіда В. І. Концепція *possessio* у римському приватному праві та її сучасне розуміння в Україні / В. І. Нагнибіда // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 274–279.
378. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : моногр. / В. І. Нагнибіда. — К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПРН України, 2009. — 182 с.
379. Наритс Р. Х. Единство прав, свобод и обязанностей граждан в развитии социалистическом обществе / Р. Х. Наритс // XXVI съезд КПСС и вопросы государства и права. — М. : Политиздат, 1982. — С. 4–9.
380. Настечко К. О. Оформление прав на земельні ділянки : моногр. / К. О. Настечко. — К. : Юрінком Інтер, 2012. — 240 с.
381. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України : в 4 т. / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань. — А. С. К. ; Севастополь; Ін-т юрид. дослідж., 2004. — Т. І. — 927 с.
382. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. — [4-те вид., перероб. і доп.] / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2011. — Т. І. — 1056 с.
383. Некіт К. Г. Договір довірчого управління майном: порівняльно-правовий аналіз : моногр. / К. Г. Некіт. — О. : Букаєв В. В., 2012. — 182 с.
384. Нерсесов Н. И. Римское вещное право / Н. И. Нерсесов. — М., 1896. — 386 с.
385. Николаенко Н. «Разумность и справедливость» главы 16 ЗК Украины «Право земельного сервитута» / Н. Николаенко // Юридическая практика. — 2005. — № 28. — С. 2–13.
386. Никонов С. П. Краткий учебник истории римского права / С. П. Никонов. — Х. : Печатник, 1907. — 132 с.
387. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права / И. Б. Новицкий. — М. : Государственное издательство юридической литературы, 1960. — 235 с.

388. Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 5/6. — С. 3–12.
389. Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу) / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. — 1924. — Книга 7/8. — С. 10–21.
390. Новицкий И. Б. Римское право : учебн. для вузов / И. Б. Новицкий. — М. : ИКД ЗЕРЦАЛО-М, 2001. — 256 с.
391. Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов СН 456–73 [Электронный ресурс]. — 1973 р. — Режим доступа : http://www.snip-info.ru/Sn_456-73.htm
392. Носік В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку / В. Носік // Право України. — 1999. — № 6. — С. 49–54.
393. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.
394. Носік В. В. Виникнення права власності на землю : теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81–85.
395. Носік В. В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика / В. В. Носік // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 3–11.
396. Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127–131.
397. Носік В. В. Перехід прав на земельні ділянки державної та комунальної власності під об'єктами незавершеного будівництва приватної власності / В. В. Носік // Право України. — 2011. — № 5. — С. 113–117.
398. Носік В. В. Права на чужі земельні ділянки за законодавством зарубіжних країн / В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко // Земельне право України. — 2006. — № 4. — С. 55–89.
399. Носік В. В. Право власності на землю (земельну ділянку) // Договір найму земельної ділянки : наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 611–637.
400. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Носік. — К., 2006. — 336 с.
401. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : автореф. дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.06. / В. В. Носік. — К., 2006. — 34 с.
402. Носік В. В. Співвідношення та взаємодія цивільного законодавства із земельним, природоресурсним та екологічним законодавством / В. В. Носік // Правова система України : історія, стан та перспективи :

- у 5 т. Т. 3 Цивільно-правові науки. Приватне право / за ред. Н. С. Кузнецової. — Х. : Право, 2008. — С. 602–637.
403. О праве застройки : Закон от 23.06.1912 г. // Собрание узаконений и распоряжений Правительства. — 1912. — 6 июля, № 1147.
404. Общая теория государства и права : академ. курс в 3 т. Том. 2. — [2-е изд., перераб. и доп.]; отв. ред. проф. М. Н. Марченко. — М. : Зерцало-М, 2001. — 512 с.
405. Общетеоретическая юриспруденция : учебн. / под ред. Ю. Н. Оборотова. — О. : Феникс, 2011. — 436 с.
406. Объекты земельных правоотношений [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.mosruslugi.ru/articles/952/>
407. Операції із землею / [К. Пейчев, Ю. Ляшенко, В. Левков, В. Козадаєв та ін.]. — [3-тє вид., перероб. і доп.]. — Х. : Фактор, 2013. — 1040 с.
408. Основы римского частного права : підручн. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.]; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. — Х. : Право, 2008. — 224 с.
409. Остапчук О. В. Регулювання відносин оренди нерухомого майна: загальне та спеціальне / О. В. Остапчук // Вісник господарського судочинства. — 2015. — № 1. — С. 162–170.
410. Первомайський О. О. Право власності Українського народу: окремі проблеми тлумачення та здійснення / О. О. Первомайський // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвеевські цивілістичні читання) : матер. Міжнар. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 321–323.
411. Першиков Є. Проблемні питання «суперфіцію» у земельних правовідносинах / Є. Першиков // Право України. — 2009. — № 9. — С. 50–53.
412. Петлюк Ю. Особливості використання земель оздоровчого призначення / Ю. Петлюк // Підприємництво, господарство і право. — 2008. — № 5 (149). — С. 94–97.
413. Петражицкий Л. И. Теория права и государства в связи с теорией нравственности / Л. И. Петражицкий. — [2-е изд., испр. и доп.]. — СПб. : Тип. М. Меркушева, 1910. — Т. 2. — 758 с.
414. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Підлубна. — К., 2009. — 209 с.
415. Підпригора О. А. Основы римского частного права / О. А. Підпригора. — К. : Вища школа, 1995. — 267 с.
416. Підпригора О. А. Основы римского частного права / О. А. Підпригора. — К. : Вентурі, 1997. — 336 с.
417. Підпригора О. А. Речові права на чуже майно // Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. Кн 1. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — С. 479–491.
418. Підпригора О. А. Римське право : підручн. / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 512 с.

419. Підопригора О. А. Римське право : підручн. / О. А. Підопригора, Є. О. Харитонов. — [2-ге вид.]. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — 525 с.
420. Підопригора О. А. Римське приватне право : підручн. [для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів]. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — К. : Ін Юре, 2001. — 440 с.
421. Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. О. Піфко. — Ужгород, 2011. — 20 с.
422. Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз [Електронний ресурс] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. О. Піфко. — Ужгород, 2011. — Режим доступу: <http://www.mydisser.com/search.html>
423. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть : Вещные права / К. П. Победоносцев. — М. : Статут, 2002. — 800 с.
424. Победоносцев К. П. Курс гражданского права: В трех томах. Том 1 / К. П. Победоносцев / под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. — М. : Зерцало, 2003. — 608 с.
425. Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання) / О. О. Погрібний. — К. : Урожай, 1992. — 192 с.
426. Погрібний С. О. Володіння у цивільному праві : моногр. / С. О. Погрібний. — Одеса : Юридична література, 2002. — 280 с.
427. Погрібний С. О. Право земельного сервіту за українським земельним законодавством / С. О. Погрібний // Земельне право України. — 2006. — № 1. — С. 34—41.
428. Покровский И. А. История Римского права / И. А. Покровский. — [2-е изд., испр. и доп.]. — Петроград : Право, 1915. — 577 с.
429. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — М. : Статут, 1998. — 353 с.
430. Положення про порядок визначення плати за встановлення земельного сервіту [Електронний ресурс]: Рішення Тернопільської міської ради від 13 березня 2007 р. // Офіційний сайт Тернопільської міської ради. — Режим доступу : <http://www.rada.te.ua/laws/view/474>
431. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. — М. : Статут, 2008. — 731 с.
432. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб : колект. моногр. / [В. Л. Яроцький, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. В. Жилінкова та ін.] ; за наук. ред. В. Л. Яроцького. — Х. : Юрайт, 2013. — 272 с.
433. Природоресурсове право України : навчал. посібн. / за ред. І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2005. — 376 с.
434. Приходько Х. В. Проблеми визначення конституційно-правового регулювання / Х. В. Приходько // Вісник Запорізького національного університету. — 2009. — № 1. — С. 59—60.

435. Про використання земель оборони : Закон України від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 52. — Кн. 1. — Ст. 86.
436. Про вищу освіту : Закон України від 1 липня 2014 р. № 1556-VII // Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 37–38. — Ст. 2004.
437. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
438. Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення : Закон України від 5 березня 2015 р. № 247-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 21. — Ст. 141.
439. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою : Закон України від 15 січня 2009 р. № 875-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2009. — № 23. — Ст. 282.
440. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення : Закон України від 2 жовтня 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2013. — № 40. — Ст. 535.
441. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення управління землями на території Автономної Республіки Крим : Закон України від 3 березня 2011 р. № 3123-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 37. — Ст. 376.
442. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гарантування прав концесіонерів : Закон України від 23 грудня 2010 р. № 2880-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 30. — Ст. 275.
443. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України : Закон України від 03.06.2008 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 13–14, № 15–16, № 17. — Ст. 112.
444. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності [Електронний ресурс] : Закон України від 06.09.2012 р. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>
445. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс] : Закон України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
446. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо здешевлення вартості робіт з підготовки та проведення земельних торгів : Закон

- України від 24 жовтня 2013р. № 661-VII // Відомості Верховної Ради. — 2014. — № 22. — Ст. 780.
447. Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.02.2013 р. № 154 // Офіційний вісник України. — 2013. — № 21. — Ст. 190.
448. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України від 13 березня 1992 р. № 2196-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — Ст. 354.
449. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 1952-І // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 348.
450. Про державний контроль за використанням і охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
451. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 р. № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 40. — Ст. 524.
452. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
453. Про економічну самостійність Української РСР: Закон УРСР від 03.08.1990 р. // Відомості ВР УРСР. — 1990. — № 34. — Ст. 500.
454. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 24 червня 2004 р. № 1892-IV // Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 11. — Ст. 140.
455. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів [Електронний ресурс]: Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>
456. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 р. № 548 // Офіційний вісник України. — 2010. — № 85. — Ст. 3006.
457. Про затвердження Методики проведення розрахунків основних показників обсягів виробництва продукції тваринництва у господарствах усіх категорій [Електронний ресурс]: Наказ Державного комітету статистики України від 5 серпня 2008 р. № 270. — Режим доступу: <http://zakon.pau.ua/doc/?code=v0270202-08>
458. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>

459. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>
460. Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. N 209 // Офіційний вісник України. — 1997. — № 10. — Ст. 28.
461. Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. N 1747 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 47. — Ст. 96.
462. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>
463. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 9. — Ст. 527.
464. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
465. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 9 липня 2010 р. № 2480-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 1. — Ст. 1.
466. Про індустріальні парки : Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI // Відомості Верховної Ради. — 2013. — № 22. — Ст. 212.
467. Про інженерний захист територій, об'єктів і споруд від зсувів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 листопада 1996 р. № 1369. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1369-96-п>
468. Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/118-2012п>
469. Про іпотеку : Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
470. Про курорти : Закон України від 5 жовтня 2000 р. № 2026-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.
471. Про ліцензування певних видів господарської діяльності : Закон України від 2 березня 2015 р. № 222-VIII // Відомості Верховної Ради. — 2015. — № 23. — Ст. 158.
472. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ре-

- курс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. — Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>
473. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 21.05.1997 р.. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>
474. Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 39. — Ст. 383.
475. Про оренду землі : Закону України від 06.10 1998 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
476. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.
477. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2015. — № 29. — Ст. 262.
478. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності : Закон України 8 липня 2011 р. № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 18. — Ст. 157.
479. Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим : Закон України від 10 жовтня 2013 р. № 639-VII // Відомості Верховної Ради. — 2014. — № 22. — Ст. 770.
480. Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування : Закон України від 23 лютого 2012 р. № 4442-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 49. — Ст. 553.
481. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
482. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 8 червня 2000 р. № 1805-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 39. — Ст. 333.
483. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
484. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004 р. — № 15. — Ст. 229.
485. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 26. — Ст. 1252.
486. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-вр>

487. Про порядок встановлення земельного сервітуту на землі, які перебувають у розпорядженні Чернівецької міської ради [Електронний ресурс] : Рішення Чернівецької міської ради від 25 лютого 2010 р. № 1257. — Режим доступу: http://chernivtsy.eu/portal/?page_id=4020
488. Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. // Офіційний вісник України. — 1998. — № 51. — Ст. 31.
489. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс] : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 (Із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 року № 2). — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>
490. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. // Зібрання постанов Уряду України. — 1993. — № 1–2. — Ст. 15.
491. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 34. — Ст. 502.
492. Про схвалення Концепції Державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2003 р. № 606-р // Офіційний вісник України. — 2004. — № 17. — Ст. 1179.
493. Про телекомунікації : Закон України від 18 листопада 2003 р № 1280-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 12. — Ст. 155.
494. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 29. — Ст. 139.
495. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
496. Про форми власності на землю : Закон України від 30.01.1992 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>
497. Проблеми розвитку аграрного та земельного права України / [В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко та ін.] ; за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. — К., 2013. — 327 с.
498. Проект Цивільного кодексу України від 25 серпня 1996 р., прийнятий Верховною Радою у першому читанні 5 червня 1997 р. // Українське право. — 1999. — № 1. — С. 32–558.
499. Протасов В. Н. Теория права и государства. Проблемы теории права и государства: Вопросы и ответы / В. Н. Протасов. — М. : Новый Юрист, 1999. — 240 с.
500. Пухан И. Римское право / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская. — М. : Зерцало, 1999. — 448 с.

501. Пухта Г. Курс римского гражданского права / Г. Пухан ; [пер. с нем.]. — М. : Ф. Н. Плевако, 1874. — 550 с.
502. Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посібн. / П. М. Рабінович. — [10-те вид., доп.]. — Л. : Край, 2008. — 224 с.
503. Рабінович С. П. Захист інтересів добросовісного володільця за новим Цивільним кодексом України / С. П. Рабінович // Актуальні проблеми держави і права. — 2004. — Вип. 23. — С. 104–107.
504. Рабінович П. М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посібн. / П. М. Рабінович. — [5-те вид., зі змінами]. — К. : Атіка, 2001. — 176 с.
505. Рада попередньо дозволила ліквідувати всі паркани біля річок і морів [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://dt.ua/UKRAINE/rada-poperedno-dozvolila-likviduvati-vsi-parkani-bilya-richok-i-moriv-163258_.html
506. Разметаев С. В. Право собственности на природные ресурсы в Украине / С. В. Разметаев. — Харьков, 1995. — 56 с.
507. Реализация прав граждан в условиях развитого социализма. — М. : Политиздат, 1983.
508. Резе А. Г. К вопросу об определении принципов вещного права / А. Г. Резе // Актуальные проблемы гражданского права : сб. статей. Вып. 9 / под ред. О. Ю. Шиловхоста. — М. : Норма, 2005. — С. 243–297.
509. Репін К. Курорти державного значення та їх землепорядкування // Землепорядний вісник. — 2013. — № 2. — С. 26–27.
510. Римское частное право / под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. — М. : Юрид. узд-во Министерства юстиции СССР, 1948. — 574 с.
511. Римское частное право : учебн. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М. : Новый Юрист, 1997. — 584 с.
512. Римское частное право : учебн. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М. : Юриспруденция, 2005. — 448 с.
513. Римське право. Інституції. — Х. : Одиссей, 2000. — 272 с.
514. Рожкова Ю. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2009. — 332 с.
515. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. — Харків, 2005. — 225 с.
516. Романов А. К. Правовая система Англии : учебн. пособ. / А. К. Романов. — М. : Дело, 2000. — 344 с.
517. Рушинець Ю. Розмежування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, і втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва / Ю. Рушинець // Юридична Україна. — 2011. — № 10. — С. 66–71.
518. Савельев А. А. О пределах ограничений и обременений права собственности / А. А. Савельев // Юрист. — 2007. — № 1. — С. 12–13.

519. Саврук С. М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки [Електронний ресурс] / С. М. Саврук. — Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/27319/%D1>
520. Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Савчак. — К., 2012. — 224 с.
521. Салогубова Е. В. Римский гражданский процесс / Е. В. Салогубова. — М. : Городец, 1997. — 144 с.
522. Сальковский К. Институции. Основы системы и истории римского гражданского права / К. Сальковский. — Киев, 1910. — 259 с.
523. Самбор М. Щодо класифікації інтересу в праві / М. Самбор // Право України. — 2007. — № 7. — С. 21–26.
524. Самончик О. А. Ограничение права землепользования сельскохозяйственных предприятий / О. А. Самончик. — М. : Наука, 1989. — 95 с.
525. Санніков Д. Поняття цільового призначення земельних ділянок для садівництва громадян / Д. Санніков // Право України. — 2009. — № 7. — С. 162–167.
526. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебн. / под ред. Д. В. Дождева. — М. : БЕК, 2000. — 400 с.
527. Сафронова Т. Н. Проблемы владения в гражданском праве : моногр. / Т. Н. Сафронова. — Воронеж : Изд-во Воронеж. гос. ун-та, 2008. — 240 с.
528. Севрюкова І. Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Ф. Севрюкова. — К., 1998. — 218 с.
529. Севрюкова І. Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства : автореф. ... дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Ф. Севрюкова. — К., 1998. — 20 с.
530. Севрюкова І. Ф. Деякі проблеми побудови системи обмежених речових прав у цивільному законодавстві України / І. Ф. Севрюкова // Вісник Університету внутрішніх справ. — 1999. — № 6. — С. 92–95.
531. Севрюкова І. Ф. Інші речові права / В кн. : Цивільне право України : академ. курс : підручн. : у 2 т. Том 1 : Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.] ; за ред. Я. М. Шевченко. — К. : Ін Юре, 2003. — С. 348–357.
532. Семчик В. Пріоритет публічно-правових інтересів у земельному законодавстві України / В. Семчик, В. Сидор // Право України. — 2012. — № 7. — С. 57–62.
533. Семчик В. І. Земельне право України : підруч. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — 600 с.
534. Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. — К. : Ін Юре, 1997. — 35 с.

535. Семчик В. І. Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право : підручн. / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничка. — К. : Ін Юре, 2001. — С. 116–121.
536. Семчик В. І. Ще раз про право власності на землю / В. І. Семчик // Голос України. — 2002. — 19 лип. — С. 4.
537. Сергеев А. В. Проблемы применения ограниченных вещных прав на земельный участок : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Сергеев. — Казань, 2006. — 21 с.
538. Сидор В. Земельно-правова основа конституційного ладу України / В. Сидор // Право України. — 2011. — № 5. — С. 242–247.
539. Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку : моногр. / В. Д. Сидор. — К. : Юридична думка, 2011. — 312 с.
540. Сидор В. Д. Право власності на землю: проблеми реформування // Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія» : зб. наук. статей. — Чернівці, 2015. — № 2. — С. 97–106.
541. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. — М. : Статут, 2002. — 638 с.
542. Скворцов О. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / О. Ю. Скворцов // Известия высших учебных заведений. Правоведение (г. Санкт-Петербург). — 2002. — № 4. — С. 131–141.
543. Скфіські кургани роздаються селянам Дніпропетровщини як земельні паї [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrland.org.ua/index.php/article/articlepage/528/1/10/18.02.2003>.
544. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. — М. : Дело, 1999. — 512 с.
545. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. — [5-е изд., перераб.]. — М. : Статут, 2010. — 893 с.
546. Сліпченко О. І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. І. Сліпченко. — Одеса, 2016. — 196 с.
547. Софронкова Н. А. Новеллы земельного законодательства / Н. А. Софронкова // Вестник Одесской адвокатуры. — 2013. — № 1. — 256 с.
548. Спасибо-Фатеева І. Поняття нерухомого майна / І. Спасибо-Фатеева // Нотаріат для вас. — 2006. — № 7–8. — С. 9–14.
549. Спасибо-Фатеева І. В. Взаємодія цивільного законодавства з іншими галузями законодавства: проблеми і перспективи / І. В. Спасибо-Фатеева, М. В. Ус // Університетські наукові записки : Вісник Хмельницького університету управління та права. — 2006. — № 3–4 (19–20). — С. 113–116.
550. Спіщина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіщина // Нотаріат для вас. — 2007. — № 3. — С. 40–47.

551. Справа № 1512/3008/2012 від 9 червня 2015 р. // Архів Київського районного суду м. Одеси
552. Справа № 2—6771/11 від 25 вересня 2014 р. // Архів Київського районного суду м. Одеси
553. Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Б. Станкевич. — М. : РГБ, 2003. — 184 с.
554. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту: правові ознаки та істотні умови / Д. Старостенко // Юридична Україна. — 2015. — № 2. — С. 39–48.
555. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. — М. : Статут, 2004. — 223 с.
556. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. О. Стефанчук. — К., 2006. — 201 с.
557. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. О. Стефанчук. — К., 2006. — 35 с.
558. Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : моногр. / Р. О. Стефанчук. — К. : КНТ, 2008. — 626 с.
559. Сулейменов М. К. Вещные права в Республике Казахстан / М. К. Сулейменов // Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В. С. Ем. — М. : Статут, 2007.
560. Суперфиций // Новый экономический и юридический словарь: 10000 терминов / [сост. А. Н. Азрилиян] ; под ред. А. Н. Азрилияна. — М. : Ин-т новой экономики, 2003. — С. 212.
561. Сурмин Ю. П. Теория систем и системный анализ : учебн. пособ. / Ю. П. Сурмин. — К. : МАУП, 2003. — 368 с.
562. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. — 2008. — № 4. — С. 6–16.
563. Сыродоев Н. А. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н. А. Сыродоев // Государство и право. — 2001. — № 4. — С. 28–35.
564. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыродоев // Государство и право. — 1998. — № 8. — С. 90–97.
565. Теорія держави і права : академ. курс : підручн. / за ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 688 с.
566. Теорія права і держави : підручн. — Х. : Одиссей, 2007. — 448 с.
567. Тертышников В. И. Формы защиты и осуществления субъективных прав граждан, иностранных граждан, лиц без гражданства и юридических лиц / В. И. Тертышников, Р. В. Тертышников. — Х. : Консум, 1999. — 176 с.

568. Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. Титова // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10–15.
569. Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти / Н. Титова // Право України. — 2002. — № 4. — С. 70–76.
570. Титова Н. И. О соотношении Земельного и Гражданского кодексов Украины / Н. И. Титова // Аграрное и земельное право. — 2006. — № 2. — С. 142–149.
571. Титова Н. І. До концепції нового основного земельного закону України / Н. І. Титова // Право України. — 2000. — № 4. — С. 68–73.
572. Титова Н. І. Земля як об'єкт правового регулювання / Н. І. Титова // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10–15.
573. Титова Н. І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. І. Титова // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71–77.
574. Тихомиров Ю. А. Публичное право : учебн. / Ю. А. Тихомиров. — М. : БЕК, 1995. — 496 с.
575. Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе / А. М. Турубинер. — М. : Изд-во МГУ, 1958. — 332 с.
576. Українцям забезпечать доступ до пляжів і водойм [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://obx.org.ua/ukra %D1 %97ncyam-zabezpechat-dostup-do-plyazhiv-i-vodojm/](http://obx.org.ua/ukra%D1%97ncyam-zabezpechat-dostup-do-plyazhiv-i-vodojm/)
577. Упрощена процедура принятия решения о землеотводе. — Режим доступу : http://www.landlaw.org.ua/landlaw_news/news07042014
578. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. — 2009. — № 2 (28). — С. 29–31.
579. Федорович В. І. Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с.-г. призначення: права громадян України : наук.-навч. посібн. / за ред. проф. Н. І. Титової. — Л. : ПАІС, 2005. — С. 238–247.
580. Федорович В. І. Про співвідношення земельного та аграрного права / В. І. Федорович // Стан та перспективи розвитку аграрного права : матер. Міжнар. наук.-теор. конф. (Київ, 26–27 травня 2005 р.) / під ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К. : Магістр-XXI сторіччя, 2005. — С. 189–193.
581. Федотова О. Окремі аспекти розмежування повноважень у сфері розпорядження землями сільськогосподарського призначення / О. Федотова // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 7. — С. 24–27.
582. Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови : моногр. — Х. : Фінарт, 2015. — 248 с.
583. Федюк Л. В. Система особистих немайнових прав у цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. / Л. В. Федюк. — К., 2006. — 16 с.

584. Фелів О. Цільове призначення землі і відповідальність за його порушення / О. Фелів // Юридичний журнал. — 2008. — № 9. — С. 127–130.
585. Франчози Дж. Институционный курс римского права / отв. ред. Л. Л. Кофанов ; [пер. с итал.]. — М. : Статут, 2004. — 428 с.
586. Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право / О. А. Халабуденко. — К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. — 305 с.
587. Халабуденко О. А. Факт, акт и юридическая конструкция / О. А. Халабуденко // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвеевські цивілістичні читання) : матер. Міжнарод. науково-практ. конф. (Київ, 10 листопада 2011 р.). — К. : Алерта, 2012. — С. 394–396.
588. Хапіцька З. С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами / З. С. Хапіцька // Землевпорядний вісник. — 1998. — № 3. — С. 11–12.
589. Харитонов Е. О. Гражданское право : учебн. пособ. / [Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова]. — К. : А. С. К., 2001. — 832 с.
590. Харитонов Е. О. История частного (гражданского) права Европы / Е. О. Харитонов. — Одесса, 1998. — Ч. 1. — 344 с.
591. Харитонов Е. О. Основы римского частного права / Е. О. Харитонов. — Ростов н/Д : Феникс, 1999. — 416 с.
592. Харитонов Є. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи / Є. Харитонов, О. Харитонova, К. Лаврова // Нотаріат для вас. — 2007. — № 9. — С. 34–39.
593. Харитонов Є. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи / Є. Харитонов, О. Харитонova, К. Лаврова // Нотаріат для вас. — 2007. — № 9. — С. 39–42.
594. Харитонов Є. О. Історія приватного права Європи: східна традиція / Є. О. Харитонов. — Одеса : Юрид. літ., 2000. — 260 с.
595. Харитонов Є. О. Нариси теорії цивілістики (поняття та концепти) : моногр. / Є. О. Харитонova. — О. : Фенікс, 2008. — 464 с.
596. Харитонов Є. О. Приватне право як концепт: постановка питання / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova // Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. — 2014. — № 1. — С. 68–77.
597. Харитонов Є. О. Приватне право як концепт: пошук парадигми : моногр. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — Одеса : Фенікс, 2014. — 798 с.
598. Харитонов Є. О. Рецепції приватного права: парадигма прогресу / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — Кіровоград : Центральнo-Українське видавництво, 1999. — 144 с.
599. Харитонов Є. О. Рецепція римського приватного права (Теоретичні та історико-правові аспекти) : дис. ... докт. юрид. наук / Є. О. Харитонов. — Одеса, 1997. — 473 с.

600. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев. — [3-тє вид., перероб. і доп.]. — К. : Істина, 2011. — 808 с.
601. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підручн. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, О. В. Старцев ; за ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубєвої. — Х. : Одиссей, 2008. — 832 с.
602. Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини : моногр. / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. — [2-ге вид., перероб. і доп.]. — Одеса : Фенікс, 2011. — 456 с.
603. Харитонов Є. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. — К. : УМК ВО, 1990. — 176 с.
604. Харитонova О. І. Адміністративно-правові відносини (проблеми теорії) : моногр. / О. І. Харитонova. — Одеса : Юридична література, 2004. — 328 с.
605. Харитонova О. І. Адміністративно-правові відносини: концептуальні засади та правова природа : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.07 / О. І. Харитонova. — Одеса, 2004. — 434 с.
606. Харитонova О. І. До питання про класифікацію правових відносин / О. І. Харитонova // Науковий вісник Чернівецького університету : зб. наукових праць. — Чернівці : Рута, 2001. — Вип. 125. — С. 13–16.
607. Харитонova О. І. Методологічні питання розмежування приватного та публічного права / О. І. Харитонova // Методологія приватного права : зб. наук. праць (Київ, 30 травня 2003 р.). — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С. 86–93.
608. Харитонova О. І. Правовідносини інтелектуальної власності, що виникають внаслідок створення результатів творчої діяльності (концептуальні засади) : моногр. / О. І. Харитонova. — Одеса : Фенікс, 2011. — 343 с.
609. Харитонюк Т. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Т. Харитонюк // Нотаріат для вас. — 2013. — № 1–2. — С. 81–84.
610. Харченко Г. Принцип добросовісного набуття речового права / Г. Харченко // Підприємництво, господарство і право. — 2012. — № 1. — С. 51–54.
611. Харченко Г. Г. Вітчизняна доктрина речових прав: історичні нариси / Г. Г. Харченко // Вісник Національної академії правових наук України. — 2014. — № 4 (79). — С. 114–122.
612. Харченко Г. Г. Ознаки речового права [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://kul.kiev.ua/images/chasop/2011_2/137.pdf
613. Харченко Г. Г. Речовий інтерес у цивільному праві [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/DiP/2010_50/05_03.pdf

614. Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — 432 с.
615. Харченко О. С. Підстави припинення права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Харченко. — К., 2007. — 20 с.
616. Хвостов В. М. История римского права. Пособие къ лекциямъ. Пятое издание (исправленное и дополненное) / В. М. Хвостов. — Москва : Издание Т-ва И. Д. Сытина, 1910. — 464 с.
617. Хвостов В. Н. Система римского права : учебн. / В. Н. Хвостов. — М. : Спарк, 1996. — 533 с.
618. Цивільне право : підручн. : у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.] ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. — Х. : Право, 2011. — Т. 1. — 816 с.
619. Цивільне право України (традиції та новації) : моногр. / за заг. ред. Є. О. Харитонов, Т. С. Ківалової, О. І. Харитонової ; наук. ред. Н. Ю. Голубєва. — Одеса : Фенікс, 2010. — 700 с.
620. Цивільне право України : в 2 т. Том 1 : підручн. / за ред. Є. О. Харитонов, Н. Ю. Голубєвої. — Х. : Одіссей, 2008. — 832 с.
621. Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. / [Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — Кн. 1. — 864 с.
622. Цивільне право України : підручн. : у 2 т. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — 480 с.
623. Цивільне право України. Загальна частина : підручн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. — [3-тє вид., перероб і допов.]. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 1176 с.
624. Цивільний кодекс України : науково-практ. комент. / за ред. Є. О. Харитонов. — [3-є вид., перероб. та доп.]. — Х. : Одіссей, 2006. — 1200 с.
625. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
626. Цікало А. Проблеми застосування земельного, цивільного, господарського та екологічного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин / А. Цікало // Право України. — 2009. — № 9. — С. 75–82.
627. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — 20 с.
628. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Цюра. — К., 2007. — 186 с.
629. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : науково-практ. посібн. / В. В. Цюра. — К. : КНТ, 2006. — 136 с.
630. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська. — Донецьк, 2009. — 19 с.

631. Черниловский З. М. Римское частное право / З. М. Черниловский. — М. : Новый Юрист, 1997. — 224 с.
632. Черныш О. Надзор за целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения / О. Черныш // Законность. — 2011. — № 1. — С. 3–7.
633. Четвернин В. А. Проблемы теории права и государства : краткий курс лекц. / В. А. Четвернин. — М. : Норма, 2007. — 299 с.
634. Чиларж К. Ф. Учебник институций римского права / К. Ф. Чиларж. — М. : Печатня А. И. Снегиревой, 1901. — 512 с.
635. Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве / В. В. Чубаров // Семейное и жилищное право. — 2006. — № 4. — С. 10–15.
636. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе российского права / Г. В. Чубуков // Государство и право. — 1995. — № 9. — С. 42–51.
637. Чуйко Л. Генеза категорії «майнові права на землю» як об'єкта господарського обігу / Л. Чуйко // Підприємництво, господарство і право. — 2015. — № 4. — С. 45–49.
638. Чуйко Л. Особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання / Л. Чуйко // Юридичний вісник. — 2015. — № 1. — С. 241–247.
639. Шарапов В. Предоставление земельных участков под жилое строительство / В. Шарапов // Право и экономика. — 2007. — № 3. — С. 85–86.
640. Шевченко О. М. Історичний метод пізнання права (до методології пізнання) / О. М. Шевченко // Методологія приватного права : матер. наук.-теорет. конф. (Київ, 30 травня 2003 р.). — К. : Юрінком Інтер, 2003. — С. 370–373.
641. Шевчук О. М. Засоби державного примусу у правовій системі України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / О. М. Шевчук. — Х., 2003. — 187 с.
642. Шеремет А. П. Земельне право України : навчал. посібн. / А. П. Шеремет. — К. : Центр навчальної літератури, 2005. — 632 с.
643. Шершеневич Г. Ф. Общая теория права / Г. Ф. Шершеневич : в 2 т. Т. 2. — М., 1995. — 308 с.
644. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [10-е изд.]. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1912. — 951 с.
645. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. — [11-е изд.]. — Т. I. — М. : Издание Бр. Башмаковых, 1914. — 483 с.
646. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. — К. : Юрінком Інтер, 2014. — 664 с.
647. Шихалева О. В. Земельный участок как объект гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Шихалева. — Екатеринбург, 2003. — 201 с.

648. Штукатурова А. Нецільове використання земель в Україні. Теорія та практика / А. Штукатурова // Земельний вісник України. — № 11–12. — 23 червня 2008. — С. 8–11.
649. Шульга М. До питання про самочинне будівництво / М. Шульга // Юридичний радник. — 2005. — № 3 (5). — С. 40–44.
650. Шульга М. Юридичні засади державної реєстрації земельних прав / М. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2009. — № 3 (45). — С. 67–71.
651. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — 37 с.
652. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — 224 с.
653. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06 / М. В. Шульга. — Х., 1998. — 397 с.
654. Шульга М. В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. / М. В. Шульга. — М., 1981. — 20 с.
655. Шульга М. В. Правовий режим земель населених пунктів // Земельне право : підруч. / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. — К. : Ін Юре, 2001. — С. 293–325.
656. Шульга М. В. Правовий режим земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення // Земельне право / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. — К., 2001. — С. 332–333.
657. Шульга М. В. Приватноправові засади в земельному праві / М. В. Шульга // Актуальні питання публічного та приватного права : тези доп. III Міжнар.наук.-практ.конф. (3 жовтня 2012 р.) / за ред. В. М. Огаренка та ін. — Запоріжжя : КПУ, 2012. — С. 152–153.
658. Шульга М. В. Проблеми державної реєстрації прав на землю / М. В. Шульга // Комерційне право України. — 2009. — № 9. — С. 20–24.
659. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин : стан і перспективи / М. В. Шульга // Вісник Академії правових наук України. — 2004. — № 1. — С. 115–124.
660. Шульга М. В. Стан розвитку земельного права / М. В. Шульга // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. Т. 4 : Методологічні засади розвитку екологічного, земельного, аграрного та господарського права / за ред. Ю. С. Шемшученка. — Х. : Право, 2008. — С. 73–80.
661. Шуляк Н. Поняття та процедура реєстрації суперфіцію [Електронний ресурс] / Н. Шуляк // Юридичний журнал. — 2009. — № 3. — Режим доступу: www.Justinian.com.ua.

662. Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс] // Інформаційний бюлетень. — 2006. — Вип. 27–28 (липень — серпень). — Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>
663. Шенникова Л. В. Вещное право : учебн. пособ. / Л. В. Шенникова. — Пермь : Изд-во Пермского университета, 2001. — 240 с.
664. Шенникова Л. В. Эмфитевтическое право: генезис и перспективы развития в современной России / Л. В. Шенникова // Законодательство. — 2009. — № 12. — С. 18–24.
665. Що ж таке: сервітут, емфітевзис, суперфіцій // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 11. — С. 22–27.
666. Щодо укладення договору емфітевзису та можливості на підставі його здійснювати будівництво на землях сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 20 жовтня 2008 р. № 14–17–7/11974. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN41553.html
667. Щодо можливості укладання договорів суперфіцією (забудови чужої земельної ділянки) [Електронний ресурс] : Лист Державного комітету із земельних ресурсів України від 2 липня 2008 р. № 14–25–7/7030. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN39976.html (втратив чинність).
668. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська // Вісник Львівського університету імені Івана Франка. — 2011. — Вип. 53. — С. 225–231.
669. Яковлев В. Н. Древнеримское и современное гражданское право России. Реценция права : учебн. пособ. / В. Н. Яковлев. — [2-е изд., перераб. и доп.]. — УдГУ, Ижевск, 2004. — 502 с.
670. Якушев П. А. Правообразующие юридические акты и поступки в механизме правового регулирования : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / П. А. Якушев. — Москва, 2004. — 165 с.
671. Янев Я. Г. Правила социалистического общежития (их функции при применении правовых норм) / Я. Г. Янев ; пер. с болг. В. М. Сафронова ; под ред. Ц. А. Ямпольской. — М. : Прогресс, 1980. — 271 с.
672. Яніцький В. Земельна правоздатність громадян / В. Яніцький // Підприємництво, господарство і право. — 2006. — № 11 (131). — С. 48–51.
673. Янчук В. В. Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Янчук. — М., 1982. — 24 с.
674. Янчук В. З. Право власності на землю : Проблеми теорії та практики / В. З. Янчук // Адвокат. — 1997. — С. 9–14.
675. Янчук В. Вибрані твори / В. Янчук. — К. : Юрінком Інтер, 2015. — 384 с.
676. Яроцький В. Л. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав // Цивільне право України : підручн. : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової,

- I. В. Спасибо-Фатєєвої, Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — 480 с.
677. Яценко Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. М. Яценко. — К., 2010. — 203 с.
678. Ihering. Geist des romanischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung. III. — Leipzig, 1865.
679. Kelsen. Hauptprobleme der Staatsrechtslehre: entwickelt aus der Lehre vom Rechtssatze. — Tübingen, 1911.
680. Pastori F. La superficie nel diritto romano. Milano. 1965.
681. Pastori R. Sulla struttura dell «actio de superficie» // Studi A. Biscardi, VI. Milano, 1987. P. 325–353.
682. Puchta G. Cursus der Institutionen. Bd. 1–2. — Leipzig, 1855.
683. Sitzia F. Studi sulla superficie in epoca giustiniana. — Milano. 1979.

Наукове видання

ХАРИТОНОВА Тетяна Євгенівна

**ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ
НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
В УКРАЇНІ:
ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ**

Монографія

Редактор-коректор *Н. І. Крилова*
Технічний редактор *М. М. Бушин*
Дизайнер обкладинки *О. А. Кунтарас*

Підписано до друку 15.07.2016.
Формат 60х84/16. Ум. друк. арк. 24,65.
Тираж 300 прим. Зам. № 136 (19).

Видавництво і друкарня «Юридична література»
65009, м. Одеса, вул. Піонерська, 7
Тел.: (048) 777-48-79

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4284 від 23.03.2012 р.