

УДК (347.2255/256+347.26)(477)

**Харитонова Тетяна Євгенівна,**

кандидат юридичних наук, доцент, докторант  
кафедри аграрного, земельного та екологічного права,  
Національного університету «Одеська юридична академія»

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Постановка проблеми.** Оскільки, як зазначає В.В. Носик, саме через 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 держави [1, с. 32], аналіз правового регулювання відносин у сфері здійснення прав на чужі земельні ділянки, є не лише корисним, але й методологічно необхідним.

Слід зазначити, що після отримання Україною незалежності у законодавстві велику увагу приділяють 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.

Право власності на землю має спеціальний характер, зумовлений особливостями землі як об'єкта природи і господарювання. Будучи різновидом права власності, право власності на землю, на думку 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 власності [2, с. 22].

**Мета дослідження.** З точки зору об'єкта даного дослідження має значення аналіз комплексу нормативних актів, що регулюють відносини, пов'язані зі здійсненням права на чужу земельну

ділянку, починаючи від загальних положень, наприклад, норм про цільове використання землі, і закінчуючи окремими видами таких прав.

Слід зазначити, 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 УРСР 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. Статтею 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздалегідь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навечно) 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 в натурі.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 року земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування. Згідно зі ст. 6 вказаного 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. Ст. 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздальгідь 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 вказаного Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Незважаючи на фактичне ігнорування категорії речового права взагалі і прав на чужі речі, зокрема, у радянській цивілістиці та ідеології законодавства, не можна не зазначити, що вони фактично продовжували існувати в найрізноманітніших інститутах.

Зокрема, радянською цивілістичною думкою були розроблені такі категорії речових прав, що були за своєю сутністю правами на чужі речі, як право повного господарського відання і право оперативного управління; право землекористування (земельні сервітути). До речових прав можна віднести також право користування житлом наймача жилого приміщення у будинках державного і громадського фонду, право на жиле приміщення членів сім'ї наймача, члена житлово-будівельного кооперативу, власника жилого будинку тощо.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 року № 889-XII «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.

Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік 1991 р. містили розділ «Право власності. Інші речові права». Серед речових прав розглядалися, крім права власності, право повного господарського відання, право оперативного управління, право довічного успадкованого володіння на земельні ділянки та інші природні об'єкти. Фактично визнавався також інститут володіння.

Проте на території України зазначені Основи цивільного законодавства чинності не набрали. Тому їх можна розглядати лише як відображення загальних тенденцій розвитку речового права останніх років існування СРСР.

Законом України від 13.03.1992 року № 2196-XII Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 року було викладено в новій редакції. Відповідно до ст. 23 цього кодексу Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 року № 2201-XII «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 проводилася в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею.

Сьогодні існування категорії речових прав на чужі речі, як такого, визнано українською цивілістикою. Поступово відбуваються зміни й у законодавстві. Зокрема, ст. 4 Закону «Про власність» містив принципове положення, згідно якому у випадках і порядку, встановлених законодавчими актами України, на власника може бути покладений обов'язок допустити обмежене користування його майном іншими особами.

У проекті ЦК України від 26 серпня 1996 р. до речових прав належали: право власності, володіння (посідання), а також права на чужі речі (сервітути, емфітевзис, суперфіцій, застава тощо).

Однак при доопрацюванні проекту ЦК концепція речових прав зазнала змін і книга третя ЦК 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 (серві-



іншими актами законодавства, тобто лише в тій частині, в якій вони не врегульовані земельним законодавством.

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

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

Говорячи про визначення основного питання – питання права власності, слід зазначити, що Земельний кодекс України містить таке саме визначення права власності на землю, яке закріплене і в Цивільному кодексі України. Так, відповідно до ст. 78 Земельного кодексу право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Таким чином, як зазначається в літературі, реалізована в Цивільному кодексі України концепція права власності на землю, по суті регламентує лише відносини власника землі з іншими особами. В той час як земельно-правове регулювання відносин земельної власності має врегулювати і ставлення власника до землі, яке 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, на переконання 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 врахувати при їх використанні суспільні інтереси та інтереси інших осіб.

Земельно-правова доктрина України ґрунтується на тому, 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 ґатунку, 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 характер [2, с. 24].

Щодо безпосередньо до прав на чужі речі, зокрема, на чужу земельну ділянку, то, як уже зазначалось, слід констатувати відсутність 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 сервітутів [12, с. 93].

Главою 30 Цивільного кодексу України введено поняття речових прав на чуже майно, до яких віднесено: 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 Земельного кодексу України та глава 32 Цивільного кодексу України, що вказує не тільки на важливість цього інституту, як такий, 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, не дивлячись 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 в 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 ряд положень про земельні сервітутути, 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, глава 16 Земельного кодексу, яка присвячена сервітутним відносинам, має назву «Право земельного сервітуту», а глава 32 Цивільного кодексу – «Право користування чужим майном». Із цих назв можна зробити висновок, що норми Земельного кодексу спрямовані безпосередньо на



## ЛІТЕРАТУРА

1. Носик В.В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу : дис. ...докт.юрид.наук : 12.00.06. / В.В. Носик. – К., 2006. – 365 с.
2. Кулинич П. Право власності на землю : нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. – 2004. – № 9. – С. 22-29.
3. Харитонов С.О. Цивільне право України : підручн. / С.О. Харитонов, О.І. Харитонова, О.В. Старцев ; За ред. проф. С.О. Харитонова, Н.Ю.Голубевої. – Х. : ТОВ Одіссей, 2008. – 832 с.
4. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – № 25. – Ст. 1178.
5. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року // Голос України. – 2003. – № 129. – 15 липня.
6. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – № 26. – Ст. 1252.
7. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – № 23. – Ст. 1014.
8. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
9. Про державний контроль за використанням і охороною земель : Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 350.
10. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
11. Кузнєцова Н. Проблеми співвідношення земельного та цивільного законодавства при вирішенні господарських спорів з питань земельних відносин / Н. Кузнєцова // Право України. – 2009. – № 9. – С. 19-21.
12. Алексеева С. Проблеми правового применення інститута права земельного сервитуту / С. Алексеева // Земельне право. – 2005. – № 9. – С. 93-94.
13. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
14. Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут // «Юридична газета». – №1 (37). – 07 лютого 2005 года. – С. 1.
15. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
16. Мірошніченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. – К. : Правова єдність, 2009. – 496 с.
17. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII (в редакції Закону № 3404-IV від 08.02.2006) // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 21. – Ст. 170.
18. Сидор В.Д. Земельне законодавство України : сучасний стан та перспективи розвитку : моногр. / В.Д. Сидор. – К. : Юридична думка, 2011. – 312 с.

**Харитонова Тетяна Євгенівна**

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

У статті досліджується правове регулювання відносин у сфері здійснення прав на чужі земельні ділянки за законодавством України. Проаналізовані проблеми та перспективи правового регулювання даних відносин. Розглядаються проблеми співвідношення Цивільного та Земельного кодексів України.

**Ключові слова:** земельне законодавство, цивільне законодавство, права на чужу земельну ділянку, право власності, земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, прогалина в праві.

**Харитонова Татьяна Евгеньевна**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВ НА ЧУЖИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

В статье исследуется правовое регулирование отношений в сфере осуществления прав на чужие земельные участки по законодательству Украины. Проанализированы проблемы и перспективы правового регулирования данных отношений. Рассматриваются проблемы соотношения Гражданского и Земельного кодексов Украины.

**Ключевые слова:** земельное законодательство, гражданское законодательство, права на чужой земельный участок, право собственности, земельный сервитут, эмфитевзис, суперфиций, пробел в праве.

**Kharitonov Tatiana Evhenivna.**

**LEGAL REGULATE THE EXERCISE OF THE ALIEN LAND FOR LAW OF UKRAINE: PROBLEMS AND PROSPECTS**

The article examines the legal regulation of relations in the sphere of rights to other people's land by the legislation of Ukraine. The problems and prospects of legal regulation of these relations. We consider the solution of problems of correlation Civil and Land Codes of Ukraine.

**Key words:** land law, civil law, the right to a foreign land, ownership, land easement, perpetual lease, superficies, legal gap.