

ХАРИТОНОВА Т. Є.,
кандидат юридичних наук, доцент,
докторант кафедри аграрного,
земельного та екологічного права
(Національний університет
«Одеська юридична академія»)

УДК 349.414

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЧУЖУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Стаття присвячена визначенню категорії прав на чужу земельну ділянку в процесі їх державної реєстрації. У результаті дослідження було зроблено висновки щодо віднесення зазначеної категорії до речових прав.

Ключові слова: права на чужу земельну ділянку, державна реєстрація прав, сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

Статья посвящена определению категории прав на чужой земельный участок в процессе их государственной регистрации. В результате исследования были сделаны выводы о том, что указанная категория относится к вещным правам.

Ключевые слова: права на чужой земельный участок, государственная регистрация прав, сервитут, эмфитевзис, superficies.

The article is devoted to defining categories of rights on someone else land in process their state registration. In the result of research was concluded to classify this category as real rights.

Key words: right on someone else land, state registration of rights, servitut, emphyteusis, superficies.

Вступ. Уже майже 2 роки діє нова система державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяження, але звернення до цієї теми не втрачають актуальності, як у науковців, так і практиків. Питання, що викликають труднощі в користуванні новим Державним реєстром прав на нерухоме майно та їх обтяжень, пов'язані не тільки з існуючими прогалинами в законодавстві, але й занадто прискіпливим вивченням окремих питань. Однією з проблем є державна реєстрація прав на чужу земельну ділянку, а саме: сервітут, емфітевзис та суперфіцій. Справа в тому, що якщо враховувати теоретичні наукові доробки щодо визначення прав на чужу земельну ділянку та практичне втілення державної реєстрації зазначеної категорії, то можна зробити неправильні висновки щодо того, що взагалі відноситься до останніх.

Серед науковців, які зверталися до проблеми оформлення прав на земельні ділянки, де приділялася увага державній реєстрації, слід, насамперед, назвати К.О. Настечко, яка опублікувала монографію «Оформлення прав на земельні ділянки», С.В. Гринька та його монографію «Правові аспекти реєстрації прав на землю», В.В. Носіка, А.М. Мірошніченко, О.О. Піфко, Н.В. Черкаської та ін.

Постановка завдання. Метою дослідження статті є визначення категорії прав на чужу земельну ділянку в процесі їх державної реєстрації.

Результати дослідження. Як вже зазначалося, права на чужу земельну ділянку неодноразово були об'єктом багатьох наукових розвідок. Тому доцільно розглянути зазначену категорію.



Так, наприклад, з позиції віднесення сервітуту, емфітевзису та суперфіцію до речових прав на чуже майно цю категорію досліджує В.В. Цюра, який характеризує правові засади врегулювання права власності в Україні, встановлює сутність та зміст поняття речових прав на чуже майно та його співвідношення з правом власності [1].

Речовим правам присвячена наукова праця О.А. Халабуденка, який аналізує основні категорії речових прав. Дослідження обмежених речових прав становить основну частину цієї наукової розвідки, яка здійснена на матеріалах Республіки Молдова, інших країн континентального і англо-американського права з врахуванням багатовікової європейської традиції [2].

З врахуванням досвіду правового регулювання зарубіжних країн досліджує речові права на чуже майно В.І. Нагнибіда. Його монографія присвячена комплексному висвітленню теоретичних і прикладних аспектів інституту прав на чужі речі [3].

У контексті співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження» піддає аналізу права на чужу земельну ділянку С.О. Мічурін, зазначаючи, що і до сьогодні в колі науковців існують різні точки зору на сутність та зміст зазначених категорій. Це спричиняє змішування правових категорій, має негативні наслідки для сфери правозастосування. На думку науковця, при дослідженні різних точок зору з цього питання більш аргументовано видається позиція, згідно з якою обмеження майнових прав осіб (зокрема, обмеження права власності) та права на чужі речі розглядаються як різні правові категорії [4, с. 146]. 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.

Натомість піддає критиці розуміння прав на чужі речі, зокрема сервітуту як обмеження права власності, В.П. Камишанський у своїй роботі, присвяченій мемам та обмеженням права власності [5, с. 174].

У якості обтяжень права власності характеризує приватні та публічні сервітуту В.А. Мікрюков [6].

Розглядає права на чужу земельну ділянку як обмеження Д.В. Бусуйок, пропонуючи класифікацію обмежень прав на землю, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів. Автор притримується 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 [7].

У якості обмеження прав на землю розглядає земельні сервітуту О.О. Лов'як, зазначаючи, що обмеження права власності залежно від їхньої природи можна об'єднати в кілька груп. До першої групи можуть включатися обмеження, зумовлені становленням сервітуту, до другої – обмеження, викликані чинністю норм, що ще в російському дореволюційному праві складала так зване сусідське право, до третьої – обмеження, що становлять інститут, призначений для забезпечення суспільних інтересів [8, с. 49].

Таким чином, бачимо, що 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.

Розглянемо, які терміни щодо прав на чужу земельну ділянку вживає законодавство.

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. було внесено ряд змін щодо визначення обмеження у використанні земельних ділянок та обтяження прав на земельну ділянку. Зокрема, відповідно до ст. ст. 110, 111 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) на використанні 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, крім випадків, коли



обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки [9].

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 диких рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Оформлення обмеження прав на земельну ділянку складається з дев'яти етапів, кожний із 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 в 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 в 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 в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 11.02.2010 р. [9].

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 [10].

Відповідно до ч. 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.

Відповідь про те, що саме Закон відносить до речових прав, а що до обтяжень, можна знайти у ч. 2 ст. 4 Закону, де зазначено, що «речові права на нерухоме майно, зазначені



в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними й реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтею 4-1 цього Закону» [10]. Передбачені ст. 4-1 Закону виключення стосуються земель державної та комунальної власності. Слід зазначити такі випадки:

1. Коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки;

2. У разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах державна реєстрація права держави чи територіальної громади на них здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів;

3. Коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки, державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут);

4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади, на які не зареєстровано, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки.

Необхідним є звернення до ст. 11 Закону, де зазначено, що Державний реєстр прав складається з розділів, кожний із яких має чотири частини з відомостями 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.

Стаття 19 Закону розрізняє державну реєстрацію прав, яка проводиться на підставі: 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом; 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону; 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом; 5) рішень судів, що набрали законної сили; 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Відповідно до ч. 2 ст. 19 Закону державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі: 1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном; 2) рішень судів, що набрали законної сили; 3) ухвали слідчого судді, суду, постанови державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно; 4) накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом; 5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду; 6) інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом; 7) договорів, укладених у порядку, встановленому законом.



Більш детально ці положення відображено в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 17.10.2013 р. за № 868 [11], який містить окремі розділи щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Так, відповідно до п. 37 Порядку серед документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, можна виділити такі: 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно чи його дублікат; 2) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно; 3) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 4) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 5) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Для порівняння наведемо положення п. 75 Порядку, який містить перелік документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно. Такими документами є: 1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили; 2) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно; 3) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна; 4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду; 5) договір, укладений у порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат; 6) закон, яким встановлено заборону на користування та/або розпорядження нерухомим майном; 7) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

Згідно зі ст. 28-1 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).

Таким чином, можна зробити висновок, що Закон та Порядок відносять сервітут, емфітевзис та суперфіцій не до обтяжень, а до речових прав на нерухоме майно.

Висновки. Дослідивши проблематику статті, можна зробити висновок, що права на чужу земельну ділянку є достатньо важливою категорією при реалізації прав землевласників та землекористувачів, що підтверджується як численною кількістю праць з боку науковців, так й існуванням законодавчих норм, за допомогою яких відбувається врегулювання.

Науковці розглядають права на чужу земельну ділянку як: 1. речове право на чуже майно; 2. обмеження земельної ділянки; 3. обтяження земельної ділянки; 4. і обмеження, і обтяження земельної ділянки.

З таким підходом можна зробити хибний висновок щодо державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку як обтяжень. Тому була необхідність дослідити положення Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які встановлюють порядок та процедуру державної реєстрації досліджуваної категорії. У результаті було зроблено висновок, що права на чужу земельну ділянку відносяться за Законом та Порядком не до обтяжень, а до речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, 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.



Отримані висновки мають насамперед практичний інтерес, оскільки дозволять уникнути неправильних та неправомірних дій при здійсненні державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку.

Список використаних джерел:

1. Цюра В.В. Речові права на чуже майно : [науково-практ. посібник]. – К. : КНТ, 2006. – 136 с.
2. Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право / О.А. Халабуденко; Международный независимый ун-т Молдовы. – К. : Международный независимый ун-т Молдовы, 2011. – 305 с.
3. Нагнибіда В.І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : [монографія] / В.І. Нагнибіда ; наук. ред. Я.М. Шевченко. – К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2009. – 182 с.
4. Мічурін Є.О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект) : [монографія] / Є.О. Мічурін. – Х. : Юрвіт ; НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. – 482 с.
5. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2000. – 303 с.
6. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав В.А. Микрюков. – М. : Статут, 2007. – 255 с.
7. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України : [монографія] / Д.В. Бусуйок. – К. : ТОВ «Вид-во «Юрид. Думка», 2006. – 144 с.
8. Лов'як О. Земельні сервітути. Обмеження прав на землю / О. Лов'як // Нотаріат для вас. – 2013. – № 9. – С. 44–50.
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (в редакції Закону № 1878-VI від 11 лютого 2010) // Офіційний вісник України. – 2010. – № 19. – Ст. 823.
11. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 за № 868 // Урядовий кур'єр від. – 2013. – № 229.

