

УДК 349.414

Харитоновна Т.Є.,
канд. юрид. наук, доцент,
докторант кафедри аграрного, земельного
та екологічного права Національного
університету «Одеська юридична академія»

ДОСЛІДЖЕННЯ ТА З'ЯСУВАННЯ СУТНОСТІ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Стаття присвячена з'ясуванню сутності прав на чужі земельні ділянки з позиції віднесення їх до речових прав на чуже майно, обмежень та/або обтяжень земельних ділянок. Досліджувалися різноманітні підходи науковців з цивільного та земельного права. Проаналізовано чинне законодавство, яке містить зазначені визначення.

Ключові слова: речові права на чуже майно, права на чужі земельні ділянки, обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку, сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

Статья посвящена определению сущности прав на чужие земельные участки с позиции отнесения их к вещным права на чужое имущество, ограниченный и/или обремененный земельных участков. Исследовались различные подходы ученых по гражданскому и земельному праву. Проанализировано действующее законодательство, которое содержит указанные определения.

Ключевые слова: вещные права на чужое имущество, права на чужие земельные участки, ограничения в использовании земельных участков, обременение прав на земельный участок, сервитут, эмфитевзис, суперфиций.

The article is devoted to determining the nature of the rights to someone else's land from the perspective of their classification as real rights on another's property, restrictions and/or encumbrances land. Studied various approaches scientists on civil and land law. Analyzed current legislation that contains this definitions.

Keywords: property rights on someone else's property, rights on another's land, restrictions on use of land, burdening the rights to the land, easement, emphyteusis, superficies.

Постановка проблеми. Проблема визначення поняття та сутності категорії прав на чужі земельні ділянки є досить складною як з точки зору загальної теорії права, так і з погляду цивільного та земельного права.

Оскільки інститут прав на чужу земельну ділянку у своєму розвитку пройшов довгий шлях від римського права до закріплення його у Земельному та Цивільному кодексах України, то ж природним є те, 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.

Але не дивлячись на давню історію цього інституту та його «дослідженість» протягом тривалого часу, багато питань так і залишаються нез'ясованими, або не мають логічного завершення. Одним із таких питань є дослідження та з'ясування сутності прав на чужі земельні ділянки.

Аналіз дослідження даної проблеми. Серед наукових праць, предметом яких були права на чужі земельні ділянки або окремі види цього інституту як правова категорія, слід назвати праці В.І. Андрейцева, Д.В. Бусуйок, П.А. Бишкова, В.К. Гуревського, О.В. Глотової, В.В. Гутьєвої, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, В.О. Кутателадзе, Л.В. Лейби, Р.І. Марусенка, А.М. Мірошніченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, І.Ф. Севрюкової, В.І. Семчика, О.В. Сергєєва, В.Д. Сидор, Н.І. Титової, В.Ю. Уркевича, В.І. Федоровича, М.В. Шульги та інших, але з позиції окресленої проблематики статті, наукові дослідження не проводилися.

Метою цієї статті є з'ясування сутності прав на чужі земельні ділянки з позиції віднесення цієї категорії до речових

прав на чуже майно, обмежень та/або обтяжень земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу. Визначенню права на чужу земельну ділянку передуює встановлення того, що є речовим правом взагалі і правом на чужу річ, зокрема.

Оскільки термін «речове право» більш притаманний цивілістичній науці, є доцільним спочатку розглянути цю категорію з точки зору цивілістичного підходу.

Легалізація речових прав в українському законодавстві відбулася у зв'язку з легалізацією речових прав спочатку в Українському класифікаторі обмеженого користування земельною ділянкою, затвердженому Держкомземом України 24 травня 1998 року, а потім в Указі Президента України «Про державну реєстрацію права на нерухоме майно» [1]. Відповідно до нього змістом речового права є встановлене в межах закону безпосереднє панування над річчю, тобто обтяження речі, а не власника. Речове право складається з двох інститутів: права власності і обмежених речових прав, або прав на чужі речі.

Уже з самого словосполучення «речове право» випливає тісний зв'язок права з річчю. І тому, насамперед, 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 посередника [2, с. 153].

Речове право у широкому сенсі у науковій літературі 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 панування особи над чужою річчю. Режим цих прав характеризується безстроковістю, наявністю речових позовів, в тому числі проти власника, і так званим правом слідування. Ці три ознаки обмеженого речового права визнаються, по суті, його атрибутами.

Якби економічні відносини обмежувалися лише правами на «свою» річ, категорія речового права не виникла би взагалі, а якби і виникла, то була б синонімом терміну «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 власника [3, с. 591-592].

Отже, беремо за основу визначення права на чужі речі як самостійних (але похідних від права власності) речових прав, які надають особі, котра їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах.

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 (ст. 396 ЦК) [4, с. 355].

Права на чужі речі розглядаються також і у контексті співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження». Так, Є.О. Мічурін, у своїй монографії зазначає, що і до сьогодні у колі науковців існують різні точки зору на сутність та зміст зазначених категорій, що спричиняє змішування правових категорій, має негативні наслідки для сфери правозастосування. На думку науковця, при дослідженні різних точок зору з цього питання більш аргументованою видається позиція, згідно з якою обмеження майнових прав осіб (зокрема, обмеження права власності) та права на чужі речі розглядаються як різні правові категорії [5, 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, сервітути, як обмеження права власності, В.П. Камишанський у своїй роботі, присвяченій межам та обмеженням права власності [6, с. 174].

Розглянемо, як розглядають права на чужі земельні ділянки у земельно-правовій науці. Наприклад, Д.В. Бусуйок розглядає права на чужу земельну ділянку, як обмеження, 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 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 складала так зване сусідське право, до третьої – обмеження, що становлять інститут, призначений для забезпечення суспільних інтересів. Відмітною рисою цих обмежень є переважання публічних засад над приватними, їхнє законодавче закріплення в інтересах не окремих осіб, а всього суспільства [8, с. 49].

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 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 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, 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 дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений 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 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, лісогосподарського 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 [10].

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» від 11.02.2010 року [11].

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 [11].

Стаття 4 Закону зазначає, які є права, і що є обтяженнями в його розумінні. Так, обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, 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. Речові права на нерухоме майно, зазначені в п. 2 і 3 є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтями 4-1, 4-2 цього Закону.

Згідно зі ст. 4-1 Закону встановлюються особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, а у ст. 4-2 Закону зазначено особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.

Підтвердження тому, що законодавець відносить права на чужі земельні ділянки до похідних речових прав можна побачити також й у ст. 9 та ст. 16 Закону.

Наприклад, є доцільним звернутися до ст. 4-2 Закону, яка є відносно новою та з'явилася із прийняттям Закону України від 05 березня 2015 року № 247-VIII «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». Так, державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої власником чи набувачем відповідного похідного права, або уповноваженою ними особою, з урахуванням положень ст. 16 Закону, відповідно до якої у разі здійснення державної реєстрації речових прав на

земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору відповідну заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку, може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, в порядку, встановленому п. 8-1 ч. 2 ст. 9 Закону, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель. Відповідно до п. 8-1 ч. 2 ст. 9 Закону державний реєстратор запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент оформлення права законодавства проводили таке оформлення, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, до яких надійшов запит,

зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо оформлених речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки [12].

Крім того є необхідним звернутися до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 17 жовтня 2013 за № 868 [13], який містить окремі розділи щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до п. 37 Порядку серед документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, можна виділити: 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.

Що стосується глави 16 «Право земельного сервітуту» та глави 16-1 ЗК України «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», то вони взагалі не містять позиції щодо віднесення сервітуту, емфітевзису та суперфіцію до речових прав, обмежень чи/або обтяжень.

Висновки. Таким чином, можна зазначити про зовсім різні підходи щодо визначення сутності прав на чужі земельні ділянки. Так, більшість науковців-цивілістів розглядають досліджувану категорію у широкому значенні, визначаючи її, як самостійне (але похідне від права власності) речове право, яке надає особі, котра їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах. Науковці із земельного права досліджують права на чужі земельні ділянки з позиції віднесення їх до обмежень та/або обтяжень. Зазначені підходи призвели до того, що в українському законодавстві поняття обмежень і обтяжень в різних нормативних актах вживаються у різному значенні. Наприклад, 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. Також обмеження права власності стосуються насамперед заборони розпорядження ним, а обтяження – користування й розпорядження. Таким чином, часто виникає питання щодо того, чи визначився сам законодавець з сутністю понять обмежень та обтяжень. Тому є необхідним з'ясування сутності прав на чужі земельні ділянки у кожному конкретному випадку їх виникнення, переходу та припинення.

Література:

1. Про державну реєстрацію права на нерухоме майно: Указ Президента України // Урядовий кур'єр. – 1999. – 15 червня. – С. 7.
2. Бабаев А.Б. Система вещных прав. Монография / А.Б. Бабаев. – М.: Волтерс Клувер, 2006.

3. Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. – М.: Статут, 2009.

4. Харитонов Є.О., Харитонova О.І., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – Вид. 3-є, перероб.і доп. – К. : Істина, 2011.

5. Мічурін Є.О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): Монографія. – Харків: Юрsvіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПpH України, 2008.

6. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000.

7. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія / Д.В. Бусуйок. – К.: ТОВ «Вид-во «Юрид. Думка», 2006.

8. Лов'як О. Земельні сервітути. Обмеження прав на землю // 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 внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: Закон від 02.06.2015 № 497-VIII // Голос України від 26.06.2015. - № 113.

11. 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.

12. 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 року № 247-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. - № 21. - Ст. 141.

13. 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 11.12.2013. – № 229.