



ПРАВА НА ЧУЖУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ СПІВВІДНОШЕННЯ

Харитонова Т.Є.,

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри аграрного, земельного
та екологічного права НУ „ОЮА”*

Стаття присвячена визначенню характерних рис, які притаманні видам прав на чужу земельну ділянку, а саме: сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. На підставі проведеного аналізу визначено спільні та відмінні риси зазначених прав для більш точного розуміння кожної із категорій та їх значення у сучасному земельному законодавстві.

Ключові слова: права на чужі земельні ділянки; сервітут; емфітевзис; суперфіцій.

Статья посвящена определению характерных черт, которые присущи видам прав на чужой земельный участок, а именно: сервитут, эмфитевзис и суперфиций. На основании проведенного анализа определены общие и отличительные черты указанных прав для более точного понимания каждой из категорий и их значимости в современном земельном законодательстве.

Ключевые слова: права на чужие земельные участки; сервитут; эмфитевзис; суперфиций.

The article is devoted to the decision of the personal touches, what inherent to the types of the rights to stranger land lot, which includes: servitut, emfitevzis and superficies. On the basis of the conducted analysis certainly distinguishing features of the noted rights general and for more exact understanding of each of categories and their value in the modern landed legislation.

Keywords: the rights to stranger land lots; servitut, emfitevzis; superficies.

Однією з новел Земельного кодексу України (далі – ЗК України) є поява в ньому нових для українського законодавства правових інститутів, зокрема прав на чужу земельну ділянку, які впродовж тривалого періоду не визнавалися радянською правовою доктриною, а відтак були відсутні у вітчизняному законодавстві. Це пояснювалося відсутністю права приватної власності на землю, хоча, фактично, права на чужі речі у процесі землекористування (земельний сервітут, емфітевзис та суперфіцій) враховувалися, маючи підґрунтям загальні положення цивільного та земельного законодавства, а також звичаї. Після того як права на чужу земельну ділянку отримали законодавчу основу, природно виникла потреба поглибленого теоретичного аналізу відповідних відносин, яка не втрачає свою актуальність до сьогодні.

Актуальність зазначеної проблематики пояснюється також потребами практики, оскільки укладення відповідних договорів пов'язане із значними труднощами через те, що відповідні процедури й досі не врегульовані достатньо досконало.

Варто зазначити також, що з'ясування сутності обмежень прав на землю, детальний аналіз видів права користування чужими земельними ділянками, визначення їх спільних та відмінних рис, дасть можливість виявити закономірності розвитку земельних відносин як проблеми земельного права, відокремити кожен із видів прав на чужу земельну ділянку, а також визначити їх роль для подальшого застосування у земельних відносинах.

Окремі аспекти розвитку та формування інституту прав на чужі земельні ділянки розглядалися в працях Ч. Азімова, Д.І. Бусуйок, В.В. Гутьєвої, А.М. Кальні-

ченко, В.О. Кутателадзе, Р.А. Марусенка, Є.О. Мічуріна, І.Б. Новицького, С.О. Погрібного, В.І. Федоровича, Є.О. Харитонова, М.В. Шульги та інших. Деякі аспекти проблеми обмежень прав на землю досліджувалися у працях В.К. Гуревського, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, Н.І. Титової, В.І. Федоровича, М.В. Шульги. Істотним внеском у дослідження проблем правового забезпечення прав на чужі речі є видана останнім часом монографія Бусуйок Д.В. [2], присвячена обмеженням прав на землю. Втім, в ній залишилася недослідженою низка теоретичних питань щодо обмежень прав на землю із врахуванням динаміки сьогоdnішнього етапу правового регулювання земельних відносин в Україні, засади набуття та реалізації зазначених прав, порівняння законодавчих актів, які регулюють право користування чужими земельними ділянками тощо.

Не була заповнена прогалина у галузі комплексного дослідження видів прав на чужу земельну ділянку і дисертаційними дослідженнями, котрі, як правило, стосувалися лише окремих видів останніх [3; 4; 6].

Отже, не зважаючи на інтерес науковців до цієї теми, значна кількість проблем залишається недослідженою, що й зумовлює доцільність дослідження їх в спеціальній науковій статті.

Розгляд питань, що є предметом цього дослідження, доцільно почати з правової характеристики кожного з видів прав на чужу земельну ділянку, що дозволить далі визначити їх спільні та відмінні риси.

Категорія земельного сервітуту тривалий час аналізувалася виключно в цивільному праві, що було зумовлено відсутністю земельного права як окремої галузі. Тому дослідження земельного сервітуту могло і мало



проводитися відповідно до рівня розвитку тогочасної науки права.

Наразі динаміка розвитку земельного права дозволяє врахувати специфіку землі як природного об'єкта, що потребує особливої уваги та охорони, дотримання специфічного правового режиму при здійсненні земельних сервітутних прав.

Цивільне право як основа приватного права визначає основні принципи, категорії та інститути, які використовуються та конкретизуються у відповідних нормах земельного права, враховуючи специфіку об'єкта правового регулювання.

Земельний сервітут є передбаченим законодавством або договором обтяженням, встановлюваним на земельну ділянку. Обтяження полягає, по-перше, у фізичному здійсненні певних дій на цій земельній ділянці сервітуарієм. Це в більшості випадків ускладнює, або неможливе здійснення повноважень власника чи користувача на території поширення земельного сервітуту. По-друге, встановлюється додаткове право на конкретну земельну ділянку, відбувається певна взаємодія між земельним сервітутом та правами власності, користування, яка зумовлює необхідність встановлення пріоритетів та застережень, необхідних для їх несуперечливої реалізації. По-третє, земельний сервітут є обтяженням інших прав на земельну ділянку.

Аналіз законодавства дозволяє виділити наступні ознаки земельних сервітутів:

1) земельний сервітут передбачає наявність обслуговуючої земельної ділянки. У межах земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами чи іншими якостями усуває недопанівної земельної ділянки чи використовується з метою конкретно визначеною метою;

2) використання земельної ділянки відбувається не системно, а в межах прав, які надані відповідному об'єкту щодо користування земельною ділянкою. Такі права є обмеженими і передбачають користування, як правило, лише невеликою частиною земельної ділянки чи чітко визначених потреб;

3) земельний сервітут не позбавляє власника (користувача) земельної ділянки належних їм прав володіння та розпорядження цією ділянкою;

4) земельний сервітут є обтяженням земельної ділянки, а також обмеженням інших прав на земельну ділянку;

5) у разі відсутності згоди (дозволу) землевласника чи землекористувача на встановлення такого права користування, заінтересована у цьому особа звертається до суду;

6) земельний сервітут є неподільний та невідчужуваний;

7) обов'язковість державної реєстрації земельного сервітуту.

Правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою саме з метою ефективного та раціонального використання власної земельної ділянки володіють землевласники та землекористувачі. Вказане твердження не означає, що

встановлення особистого земельного сервітуту, оскільки, в разі потенційного виникнення таких відносин землевласники виступають в якості звичайних фізичних осіб, право яких не може обмежуватись. Тому, вимагати права встановлення земельного сервітуту можуть землевласники та землекористувачі – для ефективного використання своєї земельної ділянки, а також землевласники, землекористувачі та всі інші особи - з іншою конкретно визначеною метою. Підставою примусового встановлення особистого земельного сервітуту є наявність суспільної необхідності. Тому такий порядок їх встановлення застосовується у виняткових випадках.

Особистий земельний сервітут пов'язаний з правом особи на обмежене користування чужою земельною ділянкою, яке має особистий характер і не пов'язане з власною земельною ділянкою.

Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки земельні сервітути можуть бути постійними й тимчасовими. До постійних належать земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Прикладом тимчасового земельного сервітуту може бути сервітут, у рамках якого здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних рихтувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд. По завершенні будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія цього земельного сервітуту припиняється. Разом з тим, слід зазначити, що дію постійного земельного сервітуту також може бути припинено [5, С. 65].

Стаття 99 ЗК України містить перелік земельних сервітутів, встановлення яких можуть вимагати власники й користувачі земельних ділянок. Це, зокрема: право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій тощо, перелік яких не є вичерпним.

Земельні сервітути, у свою чергу, поділяються на сільські (водні, шляхові тощо) й міські (право на встановлення будівельних рихтувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд) та інші.

Попри те, що система речових прав на чужі речі протягом розвитку цивільного законодавства була досить розгалуженою, разом з тим вони не могли повністю задовольнити потреби у регламентації стосунків щодо користування чужими речами. Особливо це стосувалося продуктивного використання землі, коли йшлося не про якісь часткові обтяження, а про можливість користування ділянкою в цілому до того ж на підставах більш стабільних, тривких та надійних ніж оренда чи якийсь інший договір.

Таким чином, постала проблема врегулювання стосунків щодо користування чужими земельними ділянками. На засадах, котрі відрізнялися б як від договірних користування землею, так і від сервітутів, тобто



створення своєрідного інституту (субінституту), у рамках прав на чужі речі.

Власне, проблема постала у двох площинах: забезпечити на законних підставах стійке користування чужою землею для сільськогосподарського використання і забезпечити можливість законного стабільного використання чужої ділянки для будівництва власного дому.

Актуальність обговорення доцільності введення в земельне право України таких обмежень земельних прав, як обмеження, які випливають з права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), обумовлена декількома обставинами. Питання про можливість існування в правовій системі України зазначених обмежень земельних прав у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) вирішено позитивно. ЦК України містить норми, якими визначені правові режими емфітевзису та суперфіцій. Водночас до ЗК України тільки у 2007 році було включено главу 16-1, яка складається з однієї статті – 102-1, присвячену цим видам речових прав на чужу земельну ділянку. У свою чергу, для вирішення майбутньої долі розвитку цих обмежень права користування земельною ділянкою в ЗК України постає питання: чи потрібно розвивати ці інститути в правовій системі України?

Відповідь на це запитання сприятиме вирішенню трьох блоків проблем: політичних, соціально-економічних та юридичних. Політичний блок проблем пов'язаний з необхідністю досягнення зовнішньополітичної мети, а саме членства в Європейському Союзі. Соціально-економічний блок проблем пов'язаний з тим, що велика кількість осіб, які одержали землю у власність, не можуть її обробляти через вік, нестачу знань, досвіду, техніки, добрив тощо. До того ж серед осіб, які здійснюють обробіток земель, лише невелика частина здатна забезпечити ефективне використання цих земель відповідно до їх цільового призначення. У зв'язку з цим постає проблема пошуку оптимальних форм господарювання на землі, які стануть на заваді виведенню земель з господарського обороту та зниженню ефективності їх використання. Очевидно, що вступ до Європейського Союзу та пошук оптимальних форм господарювання на землі має відбуватися в межах певного правового поля. На нашу думку, його формування пов'язане з рядом юридичних проблем. Євроінтеграція передбачає гармонізацію земельного законодавства України із законодавством Європейського Союзу, а невід'ємними елементами правових систем деяких країн - членів Європейського Союзу (Нідерланди, Франція) є емфітевзис та суперфіцій.

Для суперфіцій за законодавством України характерними є наступні риси:

1) 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, 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 якого речове право слідує за речами, відносно яких воно встановлене, а не пов'язане безпосередньо з носіями цих прав.

2) довгостроковість відносин користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Сучасним вітчизняним законодавством (ні цивільним, а ні земельним) термін їх дії конкретно не регламентовано, частиною 3 ст. 413 ЦК України наголошується лише, що суперфіцій може встановлюватися на визначений або на невизначений строк. Тут може виникнути певна проблема, оскільки постійний характер землекористування в даному випадку суперечить положенням земельного законодавства, якими визначено обмежене коло осіб, які можуть бути суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою [1, С. 60].

Слід зазначити, що у 2008 році статтю 102-1 ЗК України було доповнено частиною, де строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

3) відчужуваність права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Відчужуваність суперфіцій означає, що він може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільним правочином. Слід звернути увагу на те, що відчужується саме право користування, а не право власності на землю. При цьому суперфіціарій також зобов'язаний сповістити власника землі про наступне відчуження суперфіцій.

Як зазначав О.А. Підпригора, власник землі має переважне право перед іншими особами на викуп права користування нею. Якщо власник землі відмовиться від свого права викупу, то суперфіціарій має право відчужити право користування (тобто, суперфіцій) будь-якій третій особі [7, С. 400]. Погоджуючись з цією думкою, інші автори, разом із тим вважали за необхідне, зробити застереження, що переважне право на викуп суперфіцій власник землі має лише у випадку його відчуження на оплатних засадах. Якщо ж суперфіцій бажає передати суперфіцій третій особі безоплатно, то переваги у власника бути не повинно [3, С. 123].

4) успадковуваність права користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке полягає в тому, що воно може переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і за законом.

5) цільове призначення права користування чужою земельною ділянкою (для забудови). Земля надається суперфіціарію для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Як правило, такі землі надаються за рахунок земель житлової та громадської забудови (рідше земель промисловості).

6) будівлі і споруди, збудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності.

Характерною особливістю суперфіцій є альтернативне вирішення питання про його оплатність. Згідно ч. 1 ст. 414 ЦК України власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею.



Для порівняння зазначимо, що у римському приватному праві суперфіцій був платним: за користування чужою ділянкою для забудови стягувалася спеціальна платня. На таких самих засадах ґрунтувалися ці відносини у цивільному праві Російської імперії. Оплатним було право забудови також у радянському цивільному законодавстві, яке передбачало стягнення орендної плати, яку пізніше було замінено обов'язком сплачувати земельну ренту.

Натомість, у ч. 1 ст. 414 ЦК України платний режим користування встановлений у якості основного, але не єдиного варіанту. За погодженням сторін суперфіцій може бути і безплатним.

Ще одним видом права користування чужою земельною ділянкою є емфітевзис. Його особливості полягають у наступному:

1) це довгострокове право. Емфітевзис укладається, як правило, на невизначений строк, але може бути укладений і на певний строк. При укладенні договору на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, повідомивши про це другу сторону не менш як за один рік до такої відмови. Згідно із змінами 2008 року до ЗК України строк користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Про наслідки перевищення строку понад 50 років для інших об'єктів вже наголошувалося при аналізі суперфіцій;

2) це право відчужуване, тобто емфітевт у будь-який час може продати чи в будь-який інший спосіб відчужувати це право користування землею. Слід підкреслити, що відчужується не земля (емфітевт не має права озпоряджатися землею), а саме право користування землею. При продажу права користування землею користувач зобов'язаний своєчасно сповістити про це власника землі. Якщо продаж права користування буде здійснено без сповіщення про це власника земельної ділянки, останній має право вимагати через суд визнання продажу недійсним. При відчуженні емфітевзису емфітевтом третім особам власник землі має право на визначену договором частину від ціни продажу (процент). Власнику землі належить переважно перед іншими право викупу права користування. Він має право вимагати від емфітевта використання землі за призначенням, обумовленим у договорі. Втім, відповідно до змін 2008 року до ЗК України право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу;

4) це успадковане право, як за законом, так і за заповітом;

5) власнику належить також право на оплату за використання землі. Розмір оплати, її форма, умови, порядок та строки виплати визначаються договором. Користувач земельної ділянки зобов'язаний виплачувати її власнику обумовлену винагороду за користування нею, а також здійснювати інші платежі, пов'язані з користуванням землею, та справляти встановлені щодо неї повинності;

б) цільове призначення права користування чужою земельною ділянкою (для сільськогосподарських потреб). Як правило, такі землі надаються за рахунок земель сільськогосподарського призначення, а також земель лісогосподарського та водного фонду в межах та розмірах, визначених законодавством.

У зв'язку зі специфікою зазначених категорій земель, на емфітевта покладається низка обов'язків: використовувати землю відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації тощо.

Визначивши характерні риси кожного з видів прав на чужу земельну ділянку, можна виокремити їх схожі риси та відмінності.

Подібність земельних сервітутів, суперфіцій та емфітевзису полягає в тому, що ці права:

1) стосуються земельних ділянок;

2) є речовими правами, а саме правами на чужі речі, тобто, коли особа, яка не є власником земельної ділянки, так чи інакше користується нею.

Відмінності сервітуту, суперфіцій та емфітевзису, зокрема, полягають у тому, що вони мають

1) різні об'єкти. Сервітут встановлюється щодо нерухомого майна (не лише земельної ділянки), а також природних ресурсів. Емфітевзис та суперфіцій можуть встановлюватись лише щодо земельної ділянки;

2) різну мету. 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 договорі. Сервітут може бути встановлено для проживання, причому як договором, так і законом. Наприклад, ст. 405 ЦК України передбачає можливість встановлення сервітуту, який надає право проживання членам сім'ї власника житла. Головне, щоб зберігалася основна сутність сервітуту: виникати має саме речове право, що надає особі, відносно якої воно встановлено, право користування чужою нерухомістю з певною метою, що не може бути задоволена іншим способом. 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 сільськогосподарських потреб;

3) різні обсяги використання. Сервітут надає можливість особі користуватися земельною ділянкою лише для окремих потреб (наприклад, для проходу через чужу земельну ділянку), а суперфіцій та емфітевзис є тотальним правом на земельну ділянку, тобто поширюються на неї повністю;

4) різні можливості відчуження. Сервітут не підлягає відчуженню, емфітевзис та суперфіцій можуть відчужуватись і передаватись у порядку спадкування. Отже, щодо емфітевзису та суперфіцій є сенс говорити



не лише про договори щодо їх встановлення, а також й про договори щодо їх відчуження;

5) різний правовий режим нерухомості. За суперфіцієм, використовуючи своє право на забудову, суперфіціарій стає власником будівель. Крім того, спадкоємці забудовника набувають не тільки право власності на нерухомість, а й відповідне право спадкодавця на земельну ділянку (відповідно до положень ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України).

Суперфіцій та емфітевзис також мають між собою низку відмінностей. Зокрема, вони відрізняються:

1) за сферою застосування. Суперфіцій нерозривно пов'язаний з міським життям, його побутом, в той час, як емфітевзис не менш тісно пов'язаний з селом, оскільки йдеться про використання земель саме сільськогосподарського призначення;

2) за характером фізичного зв'язку об'єкта первісного права (права власності) – земельної ділянки і об'єкта права, котрий займає чільне місце у вторинному праві – праві на чужі речі. Суперфіцій – це завжди у кінцевому підсумку – якась будова, в той час, як емфітевзис припускає використання родючого шару землі.

З цим пов'язані й вимоги до земельної ділянки. Для емфітевзису придатним об'єктом є лише така земля, що знаходиться у сільськогосподарському обігу, в той час як для суперфіцію це не має значення.

Проведений в межах цієї статті порівняльний аналіз передбачених чинним земельним законодавством України видів прав на чужу земельну ділянку дозволяє зробити висновок, що вони мають як спільні риси, так і відмінності. Найважливішою рисою, що об'єднує ці інститути є те, що йдеться про юридичне обмеження прав власника (володільця) на такий специфічний об'єкт як земельна ділянка. При цьому обмеження прав правоволодільця супроводжується виникненням прав у іншої особи на чужу земельну ділянку. Варто підкреслити, що метою зазначених інститутів є не обмеження прав правоволодільця, а, саме і передусім, виникнення прав на чужу земельну ділянку в іншій особі. Відмінності між названими інститутами, у першу чергу, зумовлені якраз характером тих прав, які виникають у вигодонабувача. Із врахуванням цих важливих положень і має, на нашу думку, відбуватися подальший розвиток вітчизняного законодавства у цій галузі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бердников Є., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України // Право України. – 2004. – № 2. – С. 59-65.
2. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія. – К.: ТОВ Видавництво «Юридична думка», 2006. – 144 с.
3. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському привагному праві та його рецепція у цивільному праві України. Дис.. канд. юрид. наук. – К., 2000. – 152 с.
4. 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. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації // Юридичний журнал: Аналітика: огляди, коментарі, прогнози. – № 10 (16). – 2003. – С. 65.
6. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. – К., 2005. – 211 с.
7. Цивільне право: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів. Частина I. -К.: Вентурі., 1997. – 480 с.