

5.6. Речові права на чуже майно

5.6.1. Загальні положення про речові права на чуже майно

Категорія речових прав є однією із найдавніших в цивільному праві. Права на чужі речі були відомі в давньому римському праві, але остаточне визначення їх і поділ на окремі види було здійснено пізніше, в період класичної римської юриспруденції. Римські юристи виділили ряд характерних ознак, зокрема: речові правовідносини є безстроковими, мають своїм об'єктом річ, характеризуються безпосередністю дії на неї. Вказаними ознаками в римському праві було наділено: право володіння, право власності і права на чужі речі¹. Речові права на чужу річ були представлені сервітутами, емфітевзисом та суперфіцієм².

Режим права на чужі речі був неоднаковим. Ці права за обсягом та змістом істотно різнилися, хоча й мали багато спільного. Так, земельні сервітуту мали чимало спільного з емфітевзисом і суперфіцієм, але й істотно відрізнялися між собою. Особисті сервітуту практично були невідчужуваними, а інші речові права можна було відчужувати та передавати в спадщину. Помітні були відмінності і в обсязі прав. Суб'єкт сервітуту мав право користуватися чужою земельною ділянкою в одному або декількох відношеннях, а емфітекарій користувався наділом у повному обсязі³.

Поняття речових прав є часто вживаним, але мало розробленим поняттям у юридичній науці. Незважаючи на те, що речові права були детально розроблені ще в римському праві, дотепер немає визнаного всіма правовими системами поняття. Багато аспектів речового права не дістали належного теоретичного обґрунтування. Пов'язано це було з тим, що всі речові права за роки радянської влади були поступово витиснуті із цивільного права, і залишилося тільки право власності. Тому розділ про речові права був виключений з Основ цивільного законодавства Союзу РСР і союзних республік, а багато юристів, зокрема Райхер В.К., Генкін Д.М., Братусь С.Н. доводили, що речових прав не існує в природі, що, наприклад, застава не належить до речових прав, і що є тільки право власності як абсолютне право⁴.

¹ Дождев Д.В. Римское частное право / Под ред. В.С. Нерсисянца. — М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1996. — С. 303—305.

² Омельченко О.А. Римское право. — М.: ТОН-Остожье, 2000. — С. 140—164.

³ Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — С. 335.

⁴ Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) // Известия экон. фак-та Ленинград. политех. ин-та. — Вып. 1. — Л., 1928. — С. 288—291; Советское гражданское право / Под ред. Д.М. Генкина. — М.: Гос. юрид. издат., 1956. — Т.1. — С. 115; Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. — М.: Гос. юрид. издат, 1963. — С. 186.

Сьогодні під *речовими правами* на чуже майно розуміють права, які в певному обсязі надаються особі на річ, яка є власністю іншої особи, можливість безпосередньо її використовувати для задоволення своїх особистісних, культурних, господарських чи інших потреб.

Речові права належать до абсолютних. Тобто юридична належність речі певній особі означає, що всі інші особи зобов'язані визнавати цю належність і не порушувати її. Тому речово-правовий захист ще називають абсолютним, підкреслюючи цим, що володілець речового права може дістати захист від будь-яких порушень.

В українському законодавстві в новому Цивільному кодексі передбачено окремий розділ "Речові права на чуже майно", де виділені загальні положення права на чужі речі. Такі окремі розділи існують у деяких цивільних кодексах інших країн, що прийняли німецьку пандектну систему.

Поняття речових прав не є загальновизнаним і не застосовується в деяких правових системах. Так, в англо-американській системі права немає поняття речового права. Ключовим поняттям там є власність (*property, ownership*). Допускається розділена (двоїста) власність. Категорія прав на чужі речі практично відсутня.

Глава 30 ЦК України містить загальні положення про речові права на чуже майно. Згідно зі ст. 395 ЦК речовими правами на чуже майно є:

- 1) право володіння;
- 2) право користування (сервітут);
- 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Цей перелік є невичерпним — ч. 2 ст. 395 ЦК вказує, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. Наприклад, ГК у гл. 14 передбачає право господарського відання та право оперативного управління.

Права на чуже майно — права речові, а тому для них характерна власність слідувати за річчю, щодо якої вони встановлені. Право власності на майно може переходити від однієї особи до іншої, а обмежені речові права, які це майно обтяжують, залишаються непорушними.

Права на чуже майно, на відміну від права власності, підпорядковують чужу річ (майно) владі суб'єкта лише у певному напрямку та для певної мети, що виключає можливість її використання з іншою метою та в інших межах, які залежать від конкретного виду права на конкретне майно. Права на чуже майно мають похідний характер, оскільки завжди право власності на майно належить одній особі, тоді як інша особа має на це майно таке ж безпосереднє, але обмежене за змістом речове право.

Особа, котра має речове право на чуже майно, як вказує ст. 396 ЦК, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК.

Таким чином, права на чужі речі — це самостійні (але похідні від права власності) речові права, що надають особі, яка їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах.

Для прав на чужі речі характерними є такі ознаки:

- вони є похідними від права власності;
- мають абсолютний характер;
- передбачають 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);
- суб'єкт суміжного речового права має переваги щодо суб'єктів зобов'язального права у реалізації права користування майном;
- передбачають абсолютний захист прав на чужі речі. Права та інтереси особи, яка має речове право на чуже майно, захищаються у тому ж порядку (зокрема й від власника майна), що й права власника цієї речі (ст. 396 ЦК).

5.6.2. Право володіння чужим майном

Інституту володіння присвячена гл. 31 ЦК “Право володіння чужим майном”.

Володіння чужим майном — це право особи фактично утримувати річ у стані привласнення, вважаючи її своєю, належною їй, здійснюючи стосовно неї всі правомочності власника, не маючи законних підстав вважатись ним.

З урахуванням положень ст. 397 ЦК володіння слід розглядати як забезпечене правовою охороною фактичне, правомірне утримання володільцем чужого майна, до якого він ставиться як до свого, йому належного. Володіння може бути законним і незаконним.

Володіння відрізняється від можливого в інших випадках тимчасового фактичного утримання речі тим, що суб'єкт права володіння ставиться до неї як до своєї, вважає її належною йому, а себе — уповноваженою особою, яка може здійснювати стосовно неї відповідні правомочності власника. Володіння (посідання) як самостійне речове право являє собою фактичне володіння речами, поєднане з наміром володіти ними для себе¹.

Таким чином, володіння містить два елементи: об'єктивний (фактичне володіння майном) і суб'єктивний (намір володіти ним для себе).

У цивілістиці з часів римського права традиційно вважається, що фактичне володіння речами має місце не тільки тоді, коли річ безпосередньо

¹ Цивільне право України: Підручник / Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова. — К.: Істина, 2003. — С. 334.

знаходиться у володільця, а й у будь-якому випадку, коли володілець не втрачає контролю над об'єктом володіння¹.

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

Зміст володіння полягає у можливості володіння, користування і розпоряджання річчю. При цьому всі зазначені можливості тлумачаться як фактичні стани і не оцінюються як суб'єктивні права.

Стаття 398 ЦК як підставу виникнення права володіння визначає договір з власником або особою, котрій власник передав майно, або інші підстави, які визначені законом, або йому не суперечать. Зокрема, на практиці можуть виникати ситуації, коли власник майна відомий, але він фактично визнав факт володіння належним йому майном іншою особою і вирішив у майбутньому не висувати до фактичного володільця ніяких майнових вимог і претензій, залишаючи право власності все ж за собою. Така ситуація, зокрема, може виникнути у спадкових правовідносинах.

Залежно від законності підстав виникнення володіння поділяють на законне та незаконне. Законним є володіння, яке особа набула у порядку та на підставах, передбачених у законодавстві. Законне володіння називають володінням титульним.

Законними володільцями, тобто суб'єктами, які володіють майном по праву, є власник, наймач, якому передано об'єкт найму, зберігач, який прийняв речі на зберігання тощо.

Володілець, який набув володіння від особи, яка не мала права його передавати, або з порушенням встановленого законом порядку, є володільцем незаконним. Незаконний володілець, який знає про неправомірність свого володіння, зобов'язаний негайно повернути майно особі, котра має на нього право власності або інше право володіння відповідно до договору або закону, або є добросовісним володільцем цього майна.

У свою чергу, незаконне володіння поділяють на добросовісне і недобросовісне. Добросовісний незаконний володілець не знає про незаконність володіння річчю. Недобросовісний незаконний володілець знає або повинен знати про те, що володіє річчю незаконно.

Тільки законне і незаконне добросовісне володіння підпадають під поняття "володіння" як інститут речового права.

Незаконне недобросовісне володіння річчю є не правовим інститутом, а лише фіксацією факту порушення права власності (спроби привласнення чужого майна).

Інститут володіння тісно пов'язаний з інститутом набувальної давності. Добросовісне володіння є передумовою набуття права власності на річ за

¹ Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. — СПб.: Питер, 2001. — С. 92.

набувальною давністю. Зокрема, добросовісний володілець може набути право власності на річ, яка не належить йому, внаслідок спливу строку набувальної давності. Строк набувальної давності визначається належністю майна до рухомих або нерухомих речей.

Стаття 399 ЦК дає перелік основних підстав припинення права володіння. У ч. 1 вказані лише найбільш поширені підстави припинення права володіння, це —

- 1) відмова володільця від володіння майном;
- 2) витребування майна від володільця власником майна або іншою особою;
- 3) знищення майна.

Володіння може припинятися і з інших підстав, встановлених законом.

Захист незаконного добросовісного володіння здійснюється проти третіх осіб таким же чином, як захист права власності, а проти власника — можливістю протиставлення позову заперечення про добросовісність і відплатність набуття володіння.

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

5.6.3. Право користування чужим майном (сервітут)

Право обмеженого користування чужою річчю або майном — сервітут — відоме ще з часів стародавнього римського приватного права і сьогодні використовується у цивільних правовідносинах більшості країн світу. В ЦК право користування чужим майном регулюється главою 32. Незважаючи на те, що ст. 401 ЦК має назву “Поняття користування чужим майном”, саме визначення сервітуту вона не містить — закріплює його зміст, види об'єктів тощо. Тому визначення цього обмеженого права користування ми можемо дати, якщо проаналізуємо гл. 32 ЦК.

Сервітут — це таке речове право, яке надає уповноваженій особі право на річ не з усіх аспектів, а лише у певному обсягу правомочності щодо користування нею (право проходу, право проїзду тощо), що дає змогу задовольнити певні конкретні потреби особи. Виходячи із термінологічного позначення і призначення сервітуту в цивільному праві, можна стверджу-

вати: “сервітутне право” означає підпорядкованість однієї речі кільком особам — її власнику і, одночасно, іншому суб’єкту цивільних правовідносин, який теж використовує її корисні властивості, що визначають її призначення у цивільному обороті.

Сервітут — це право обмеженого користування чужим майном певною мірою¹. При встановленні сервітуту право власності власника на нерухоме майно зазнає відповідних обтяжень. Вони полягають у його обов’язку рахуватись з визначеною відповідними правовими підставами можливістю іншої особи здійснювати право обмеженого користування належним відповідному власнику нерухомим майном.

Суб’єктами сервітутних прав можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Суб’єктом прав на нерухоме майно, який зобов’язаний нести тягар визначених встановленням сервітутного права обтяжень, у всіх випадках є його власник. Особа, в інтересах якої встановлюється сервітут, може бути як власником сусідньої земельної ділянки, так і суб’єктом права постійного користування нею.

Положення ст. 401 свідчить про поділ сервітутів на види. Залежно від їх можливості належати будь-якій особі, котра стане власником сусідньої з обтяженою сервітутним правом земельної ділянки, або тільки визначеній (договором) особі, вони поділяються на земельні і особисті.

Право земельного сервітуту — це право, об’єктом якого є конкретна обслуговуюча земельна ділянка, а суб’єктом — власник (користувач) конкретної ділянки. Тому право земельного сервітуту не є особистим правом. Одним із основних правових наслідків встановлення земельного сервітуту є обтяження обслуговуючої земельної ділянки, тобто певного обмеження прав її власника чи користувача.

Земельні сервітути, враховуючи їх значущість у цивільному обороті, мають внутрішню градацію. Предметом земельного сервітуту можуть бути земельні ділянки, інші природні ресурси, наприклад, природні або штучні водоймища, інше нерухоме майно, зокрема, будівлі і споруди. Залежно від факту встановлення сервітуту стосовно суходолу або відповідного водоймища, земельні сервітути можуть бути суходільними або водними. *Суходільними сервітутами* є право проходу або проїзду через чужу ділянку, прокладання та експлуатація ліній електропередачі, зв’язку і трубопроводів, водопостачання, меліорації тощо. *Водні сервітути* можуть полягати у праві на забір води, водопій худоби, здійснення переправ через водний об’єкт та в інших узгоджених з власником правомірних діях.

Римське право поділяло земельні сервітути на *міські* та *сільські*². Причому основна відмінність між ними полягала не в тому, що одні застосову-

¹ Довгерт А. Система приватного права та структура нового Цивільного кодексу України // Українське право. — 1997. — Число 1. — С. 26.

² Алексеева С. Види земельних сервітутів и их классификация // Підприємство, господарство і право. — 2005. — № 5. — С. 31.

ються в сільській місцевості, а інші в місті, а в тому, що в першому випадку йшлося про незабудовані ділянки, а в — другому про забудовані.

Сільські сервітути встановлювалися на користь сільськогосподарських ділянок. В українському законодавстві ми зустрічаємо безліч таких сервітутів. Так, ст. 99 ЗК України встановлює сервітути: право прогону худоби по наявному шляху; 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.

Особисті сервітути, на відміну від земельних, не визначені в українському законодавстві. Як і земельний сервітут, особистий має своїм об'єктом конкретне нерухоме майно. Відмінність же полягає в тому, що в особистому сервітуті завжди конкретно вказано на сервітуарія, тоді як в земельному — вказується лише на те, що він повинен бути власником сусідньої нерухомості. Особистий сервітут надається визначеній особі і не може належати іншим особам. Звідси також впливає і те, що земельний сервітут слідує за нерухомістю до будь-якого законного власника. Тоді як в особистому сервітуті передача неможлива у зв'язку з тим, що він справді прив'язаний до певної особи.

Деякі автори при визначенні особистого сервітуту беруть за основу дві ознаки: термін і вказівка на об'єкт — чужу річ. Особистими сервітутами вважалися довічні права користування чужою річчю¹. Особистий же сервітут пов'язаний з терміном життя його власника, із смертю сервітуарія припиняє свою дію і сам сервітут. З цієї відмінності впливає і те, що дані види мають різні підстави припинення. Земельний сервітут не припиняється зі смертю, він може бути предметом спадкування. Особисті — не мають такої властивості.

Залежно від кола осіб, на користь яких встановлюються сервітути, вони можуть бути публічними і приватними. *Публічний сервітут* встановлюється законом і поширюється на необмежене коло осіб. *Приватний сервітут* може встановлюватись на користь однієї або кількох, але завжди визначених осіб. До *приватних* слід відносити і сервітути, які відповідно до ст. 402 ЦК встановлюються у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту або про його умови на підставі рішення суду за позовом особи, яка вимагає його встановлення.

Актами цивільного законодавства закріплено вичерпний перелік підстав виникнення сервітутних прав. Такими підставами можуть бути договір, закон, заповіт або рішення суду (ч. 1 ст. 402 ЦК).

Зміст і вид сервітутного користування бувають дуже різними і визнача-

¹Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. — М.: Юрист, — 1994. — С. 198.

ються при його встановленні. За правилами ст. 403 ЦК зміст сервітуту складає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Сервітут не підлягає відчуженню (ч. 4 ст. 403 ЦК), хоча він є окремим речовим правом. Сервітут не може бути самостійним предметом купівлі-продажу, дарування, застави тощо — він має акцесорний характер стосовно того права, для якого був встановлений.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном (ч. 5 ст. 403 ЦК).

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений (ч. 6 ст. 403 ЦК).

Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах (ч. 7 ст. 403 ЦК).

Можливість встановлення сервітутів договором та заповітом створює умови для виникнення сервітутів, зміст і вид права користувача у яких може бути визначений не чітко. У таких випадках зміст правочину, яким встановлено сервітут, тлумачиться судом за правилами ст. 213 ЦК України.

Підстави припинення сервітутів встановлено ст. 406 ЦК України і ст. 102 Земельного кодексу України. Відповідно до положень ст. 406 ЦК сервітут припиняється у таких випадках: поєднання у одній особі власника майна, обтяженого сервітутом, і особи, в інтересах якої встановлено сервітут; відмови від сервітуту особи, в інтересах якої він встановлений; спливу строку, на який він був встановлений; припинення обставин, яка була підставою для встановлення сервітуту; невикористання сервітуту протягом трьох років підряд; смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений також за рішенням суду на вимогу власника майна, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням, а також за наявності інших обставин, які мають істотне значення, а також в інших випадках, встановлених законом.

5.6.4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Визначення емфітевзису як речового права ЦК також не містить, тому, проаналізувавши главу 33 ЦК, можемо охарактеризувати його як право володіння та користування чужим майном, яким є чужа земельна ділянка для сільськогосподарських потреб.

Підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб згідно з ч. 1 ст. 407 ЦК є договір між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Також це право, на відміну від сервітуту, може отримуватися за договором чи у порядку спадкування (ч. 2 ст. 407 ЦК).

За договором про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис) власник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності.

ЦК не встановлює розмірів плати за користування, її форми, умови, порядок та строки виплати: ці питання вирішуються на розсуд сторін і мають бути закріплені у договорі про емфітевзис (ч. 2 ст. 409 ЦК).

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки. Водночас реалізувати це право раніше, ніж будуть встановлені межі ділянки на місцевості, неможливо, оскільки до цього приступати до використання земельної ділянки забороняється законом (ст. 125 ЗК).

Емфітевзис може бути переданим іншій особі на підставі договору між попереднім і наступним землекористувачами або на підставі спадкування (ч. 2 ст. 407 ЦК). Зокрема емфітевтичне право може бути предметом договору купівлі-продажу, дарування, міни, в тому числі предметом застави, а також може передаватися будь-яким іншим, не забороненим законом, способом іншій фізичній або юридичній особі. При відчуженні емфітевзису йдеться не про передачу права власності на земельну ділянку, а виключно про відчуження права користування нею.

Суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання користуватися останньою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевт). Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди.

Особливими ознаками емфітевзису є те, що:

- 1) це право довгострокове;
- 2) воно може відчужуватися та передаватися у спадкування;
- 3) зміст права полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- 4) це право передається з метою отримання плодів та доходів від користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- 5) у емфітевта (землекористувача) виникає обов'язок ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб належить до довгострокових речових прав. Сільськогосподарська земля вимагає багато часу та догляду для того, щоб землекористувач отримав очікуваний результат. Сторони строк дії договору можуть обумовити у договорі. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ст. 408 ЦК).

Попередження про відмову від договору є правочином, тому його зміст і форма визначаються загальними правилами про здійснення правочинів, встановленими гл. 16 ЦК.

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що перебуває у приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає землекористувачу право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпоряджання нею.

За загальними правилами власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі, а також зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав (ч.ч. 1, 3 ст. 409 ЦК). Навіть у разі порушення емфітевтом умов здійснення права користування власник не має права самочинно перешкоджати йому у вчиненні таких дій, а повинен звернутися до суду. Проти порушення власником його прав землекористувач захищений усіма тими засобами захисту, що й власник майна (ст. 396 ЦК).

У свою чергу землекористувач має право: користуватися земельною ділянкою у повному обсязі відповідно до договору та утримувати її за собою (ч. 1 ст. 410 ЦК); набувати право власності на плоди і доходи від експлуатації наданої у користування ділянки — це право логічно впливає з права користування земельною ділянкою для власних потреб; відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом (ч. 1 ст. 411 ЦК).

Відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб землекористувачем у деяких випадках супроводжується істотними обмеженнями, встановленими на користь власника землі. Зокрема, у разі продажу права користування земельною ділянкою власник останньої має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах.

У разі продажу землекористувачем емфітевзису з порушенням права власника на переважну купівлю останній може 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 має сплатити покупець емфітевзису (ст. 362, ч. 4 ст. 411 ЦК).

Крім прав, землекористувач має й певні зобов'язання: вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 410 ЦК). Плата за користування, яка виплачується власникові ділянки, не включає інші платежі, що підлягають сплаті землекористувачем відповідно до положень закону. Зазначена плата за користування не охоплює обов'язку користувача сплатити власникові землі відсотків від ціни продажу (ч. 5 ст. 411 ЦК); ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати родючість земельної ділянки, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ч. 3 ст. 410 ЦК); повідомити власника землі про намір продати право користування земельною ділянкою (ч. 3 ст. 411 ЦК).

Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за ст. 412 ЦК відбувається у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. У цьому випадку суб'єкти права власності і речового права на чужу річ збігаються, а відтак має перевагу більш повне право, тобто право власності;

2) спливу строку, на який було надано емфітевзис, якщо строк було зазначено у договорі про встановлення цього права. У ЦК непередбачений обов'язок власника ділянки подовжити на вимогу землекористувача строк дії емфітевзису. Такий обов'язок може бути закріплений у договорі про встановлення емфітевзису. В разі досягнення сторонами домовленості про подовження строку йдеться про встановлення нового емфітевзису;

3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. У цьому випадку йдеться про викуп саме земельної ділянки, а не права користування нею (ст. 350 ЦК).

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду і в інших випадках, встановлених у законі (ч. 2 ст. 412 ЦК). Наприклад, у разі знищення земельної ділянки або такого її пошкодження, що виключає можливість використання для задоволення сільськогосподарських потреб; визнання недійсним правочину, що є підставою встановлення емфітевзису; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. "а" ст. 143 ЗК); домовленості власника ділянки та землекористувача про припинення емфітевзису. Така домовленість має бути вчиненою у такій самій формі, як і договір про встановлення емфітевзису.

5.6.5. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)

Власник земельної ділянки може передати її іншим особам не тільки для подальшого використання для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а якщо є така можливість, то і для забудови (суперфіцій).

Суперфіцій полягає у наданні землекористувачу земельної ділянки її власником для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (ч. 1 ст. 413 ЦК).

Суб'єктами відносин землекористування для забудови можуть бути будь-які фізичні або юридичні особи, одна з яких є власником земельної ділянки, а інша — суперфіціарій здійснює землекористування для забудови.

Підставами виникнення суперфіцію за ст. 413 ЦК можуть бути договір або заповіт. При встановленні суперфіцію на підставі договору, сторони можуть самостійно визначити умови договору, керуючись загальними засадами договірної права. При виникненні суперфіцію на підставі заповіту, основні права та обов'язки власника і землекористувача визначаються відповідно до визначеної належним чином останньої волі заповідача.

Відповідно до ч. 2 ст. 417 ЦК правовою підставою також є рішення суду.

Договором може бути визначений обсяг здійснення власником земельної ділянки його права володіння і користування нею, при цьому перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою (ч. 2 ст. 414 ЦК).

Виникнення суперфіцію на підставі заповіту передбачає, що в заповідальному відказі (ст. 1238 ЦК) має бути чітко зазначено, що об'єктом відказу є право користування земельною ділянкою для забудови.

Згідно з ч. 3 ст. 413 ЦК строк здійснення права користування чужою земельною ділянкою для забудови встановлюється у договорі або заповіті та може бути визначеним (строковим) або невизначеним (безстроковим).

Особливими ознаками суперфіцію є: 1) довгостроковість; 2) відчужуваність; 3) успадковуваність; 4) цільове призначення.

Загальні права власника земельної ділянки, переданої під забудову, висвітлено у ст. 414 ЦК. Такими правами, насамперед, є: право на одержання плати за користування нею; договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача (якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти); право володіти, користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Землекористувач має такі права: право користування чужою земельною ділянкою у обсязі, визначеному договором або заповітом; право власності на відповідні будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови; право на відчуження земельної ділянки, переданої йому для забудови; право заповідати земельну ділянку, передану йому для забудови.

Право власності на будівлю в українському законодавстві визнається за землекористувачем земельної ділянки, що передана йому для забудови (ч. 2 ст. 415 ЦК). Право користування останньою він здійснює відповідно до її цільового призначення та в обсязі, встановленому договором. У разі відчуження будівлі (споруди) відбувається перехід права власності на будівлі (споруди), а також перехід права суперфіцію (ч. 3 ст. 415 ЦК).

До обов'язків суперфіціарія слід віднести наступні: використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення; внесення плати за користування земельною ділянкою, а також інших платежів, встановлених законом; забезпечення будівництва і після його завершення здійснення утримання споруд і будівель на чужій земельній ділянці з урахуванням екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших встановлених правил; повернення земельної ділянки власнику після закінчення строку землекористування у належному стані; знесення споруди (будівлі) у зв'язку із закінченням строку землекористування у випадках, встановлених законом.

Треба відрізнити договір відчуження права суперфіцію від договору встановлення суперфіцію. За умовами договору про відчуження права суперфіцію володілець суперфіцію (суперфіціарій) здійснює виплату власникові земельної ділянки плати за користування нею (поземельної ренти), інші платежі, встановлені законом (ч. 4 ст. 415), а за умов, визначених у ч. 1 ст. 414 ЦК, частку від доходу землекористувача.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою для забудови визначено в ст. 416 ЦК, це:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) сплив строку права користування;
- 3) відмова землекористувача від права користування;
- 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Суперфіцій може припинятися й за інших підстав, встановлених законом, або за рішенням суду (ч. 2 ст. 416 ЦК). До інших підстав, встановлених законом, наприклад, належать підстави, визначені у ст. 119 ЗК, — на-

буття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність).

Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), відповідно до ст. 417 ЦК полягають у тому, що власник земельної ділянки та власник названого об'єкта нерухомості визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки у відповідність із станом, у якому вона була до надання їй у користування.

Якщо знесення такої будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (жилі будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є економічно недоцільним, враховуючи співвідношення вартості земельної ділянки і будівлі (споруди), правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою для її власника та землекористувача може визначити суд. З урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою, суд може постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розташована.

У разі впливу строку права землекористування, враховуючи недоцільність зносу у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може постановити рішення про викуп власником земельної ділянки, розташованої на ній будівлі (споруди) або викуп власником будівлі земельної ділянки, на якій вона розміщена, або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк (ч. 2 ст. 417 ЦК).

Література

1. Господарський кодекс України // ВВР України. — 2003. — №№ 18—22. — Ст. 144.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — №№ 40—44. — Ст. 356.
4. Алексеева С. Виды земельных сервитутов и их классификация // Підприємство, господарство і право. — 2005. — № 5. — С. 31.
5. Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. — М.: Гос. юрид. издат., 1963.
6. Довгерт А. Система приватного права та структура нового Цивільного кодексу України // Українське право. — 1997. — Число 1. — С. 26.
7. Дождев Д.В. Римское частное право / Под ред. В.С. Нерсисянца. — М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1996.

8. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. — СПб.: Питер, 2001. — С. 92.
9. Омельченко О. А. Римское право. — М.: ТОН-Остожье, 2000.
10. Підпригора О.А. Захист володіння за римським правом // Право України. — 1999. — № 8.
11. Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право. — К.: Юрінком Інтер, 2003.
12. Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. — СПб.: Юрид. центр Пресс, 2002.
13. Погрібний С.О. Володіння у цивільному праві. — О.: Юрид. літ., 2002.
14. Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності / Я.М. Шевченко, М.В. Венецька, І.М. Кучеренко. — К., 2002.
15. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) // Известия экон. фак-та Ленинград. политех. ин-та. — Вып. 1. — Л., 1928 г. — С. 288—291.
16. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. — М.: Юристъ, 1994.
17. Советское гражданское право / Под ред. Д.М. Генкина. — М.: Гос. юрид. издат., 1956. — Т. 1.
18. Талапина Э.В. Управление государственной собственностью. — СПб.: Юрид. центр Пресс, 2002.
19. Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление // Проблемы гражданского права. — Л., 1987.
20. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005.
21. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. — К.: Істина, 2004.
22. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я.М. Шевченко. — К.: Ін Юре, 2004.