

**Т. Харитонова,**

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

## ОФОРМЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ВІДМІННИХ ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ

1 січня 2013 року відзначилося не тільки запровадження нової системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, але й відобразило ті недоліки, які тривалий час виникали при оформленні прав на земельну ділянку. Один і той самий документ, що посвідчує відповідне право на земельну ділянку, може вживатися у різних назвах. Тому звернення до цього питання є важливим та необхідним.

Серед науковців, які зверталися до проблеми оформлення прав на земельні ділянки, слід, насамперед, назвати К. О. Настечко, яка видала монографію «Оформлення прав на земельні ділянки», С. В. Гринька та його монографію «Правові аспекти реєстрації прав на землю», Д. В. Бусуйок, яка досліджувала у своїй дисертації обмеження та обтяження на земельні ділянки, Р. І. Марусенка, який у дисертаційному дослідженні розкрив тему існування земельних сервітутів в Україні, П. Ф. Кулинич, який розглядає у своїх статтях різноманітні проблеми виникнення та оформлення прав на земельні ділянки, а також таких науковців, як: О. В. Глотова, І. І. Каракаш, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, В. В. Семчик, М. В. Шульга та інші, хто в тій чи іншій мірі торкався вищезазначених питань. Але зазначені дослідження більше стосуються теоретичних питань, а завданням цієї статті є аналіз законодавчих норм.

Метою цієї статті є дослідження оформлення прав на земельну ділянку, які є відмінними від права власності, а також визначення документів, що підтверджують такі права.

У першу чергу, слід визначити, про які речові права на земельну ділянку буде йти мова у цій статті. За Земель-

ним кодексом України (далі — ЗК), відмінними від права власності є: право користування землею (право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК); право земельного сервітуту (глава 16 ЗК); право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (глава 16-1 ЗК).

Частиною 1 ст. 92 ЗК визначено, що право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [1].

У радянські часи право постійного землекористування виступало головною формою використання земель. З розвитком земельних відносин в Україні та введенням приватної власності на землю ця форма користування поступово втрачала своє значення. Окрім того, законодавство суттєво змінювало коло суб'єктів, яким могла належати земельна ділянка на праві постійного користування.

Так, ст. 13 Земельного кодексу УРСР [2] передбачалося, що земля надається в користування: колгоспам, радгоспам, іншим сільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам; промисловим, транспортним, іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам; громадянам СРСР. У випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля також могла надаватися в користування і іншим організаціям та особам.

Статтею 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздалегідь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навічно) закріплювалася за колгоспами земля, яку вони займали.

Згідно зі ст. 20 вказаного Кодексу право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Форми актів встановлювалися Радою Міністрів СРСР. Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок в натурі.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 року [3] земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування. Згідно зі ст. 6 вказаного Кодексу у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР.

У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства.

Статтею 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздалегідь встановленого строку) земля могла надаватися: громадянам Української РСР для городництва, сінокосіння і випасу худоби; промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям; для потреб оборони організаціям, зазначеним у ст. 70 цього Кодексу (тобто військовим частинам, установам, військово-навчальним закладам, підприємствам та організаціям Збройних Сил і внутрішніх військ); сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях; релігійним організаціям; спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб. У випадках, передбачених

законодавством Української РСР, земля могла надаватися в користування іншим організаціям і особам.

Згідно зі ст. 23 вказаного Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 року № 889-ХІІ «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено: форми державних актів на право довічного успадкованого володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею.

Законом України від 13.03.1992 року № 2196-ХІІ [4] Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 року було викладено в новій редакції. Відповідно до ст. 23 цього кодексу Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 року № 2201-ХІІ «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено нову форму державного акта на право постійного користування землею. Державний акт вказаної форми видавався виключно громадянам України. Підписував державний акт на право постійного користування землею Голова Ради народних депутатів, реєстрація проводилась у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею.

З набранням чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 року [1], ст. 126 якого передбачила посвідчення права постійного користування земельною ділянкою державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року № 449 було затверджено форму державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, який видавався тільки на одну земельну ділянку. Право постійного користування на декілька земельних

ділянок могло посвідчуватись одним державним актом, лише виключно при їх наданні під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку).

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року № 449 (зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 року № 926 та від 12.11.2008 року № 1019) встановлено, що раніше видані державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Таким чином, право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до 01.01.2013 року, може посвідчуватись наступними видами державних актів:

— на право постійного користування землею;

— на право постійного користування земельною ділянкою.

Згідно з ч. 5 ст. 126 ЗК право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі».

Статтею 13 вказаного Закону визначено, що договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [5].

Відповідно до ст. 14 цього ж Закону договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінетом Міністрів України від 03.03.2004 року № 220. Відповідно до абзаців 6 та 7 ч. 4 ст. 15 вищезазначеного Закону невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) в її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору має додаватися угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності — земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Частиною 1 ст. 98 ЗК встановлено, що право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [1].

Тобто, правом земельного сервітуту є належним чином оформлене право певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, тобто такою, що не належить цій особі на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Сервітутні земельні відносини регулюються главою 16 Земельного та главою 32 Цивільного кодексів. Але слід згадати, що Лісовий кодекс України містить ст. 23, яка регулює статус лісових сервітутів, як право користування чужою земельною лісовою ділянкою [6].

Статтею 100 ЗК та ч. 1 ст. 402 ЦК визначено, що сервітут може бути вста-

новлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Також слід зазначити, що встановлення земельного сервітуту законом та заповітом стало можливим з 20.06.2007 року, коли набрав чинності Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 року № 997-V. З 01.01.2002 року до 20.06.2007 року сервітут встановлювався виключно договором або рішенням суду.

Згідно з підп. 1, 12 і 13 п. 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 року № 703, 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; заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно, відносяться до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Що стосується форми договору про встановлення земельного сервітуту, то законодавство не встановлює спеціальних вимог. Але за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених ст. ст. 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковим дотримання письмової форми. Згідно зі ст. 209 ЦК нотаріальне посвідчення договору сервітуту може бути вчинене за бажанням сторін [7].

При розгляді питання стосовно можливості проведення державної реєстрації земельного сервітуту слід також враховувати, що згідно з ч. 1 ст. 100 ЗК сервітут може бути встановлений на користь власника (володільця) сусідньої земельної ділянки або будь-якої іншої конкретно визначеної особи (особистий сервітут) [1].

Відповідно до ч. 4 та 6 ст. 403 ЦК сервітут не підлягає відчуженню, але

зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Підстави припинення сервітуту визначені ст. ст. 406 ЦК та 102 ЗК, але слід зазначити, що зміна власника земельної ділянки, стосовно якої встановлено сервітут, не тягне за собою припинення сервітуту.

Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 року № 997-V ЗК було доповнено главою 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови». Мова йде про емфітевзис та суперфіцій.

Стаття 102-1 ЗК та ст. 407 ЦК передбачають можливість виникнення емфітевзису на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Отже, емфітевзис — це право, яке встановлюється на користь певної особи. Але встановлюючи певні обмеження щодо набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення, які є об'єктом емфітевзису, законодавство не визначає коло осіб, на користь яких останній може бути встановлено. У той же час слід враховувати, що ч. 2 ст. 33 ЗК передбачає право іноземних громадян та осіб без громадянства набувати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на умовах оренди.

Окремо слід зазначити, що згідно з ч. 2 та 3 ст. 102-1 ЗК право користування земельною ділянкою, що перебуває у приватній власності, для сільськогосподарських потреб може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування або особую, на користь якої встановлено емфітевзис.

Водночас у разі переходу права власності на будівлі та споруди від особи, що користується для сільськогосподарських потреб земельною ділянкою державної чи комунальної власності, ч. 3 ст. 102-1

ЗК передбачається можливість відчуження емфітевзису на користь набувача відповідної будівлі та споруди. Цей факт слід обов'язково враховувати при розгляді питання щодо можливості проведення державної реєстрації емфітевзису, встановленого відносно земельних ділянок державної та комунальної форми власності.

Слід також звернути увагу, що законодавство не обмежує строку встановлення емфітевзису щодо земельних ділянок приватної форми власності. При цьому відповідно до ч. 4 ст. 102-1 ЗК та ч. 1 ст. 408 ЦК строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Це обмеження встановлено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 року № 509-VI.

ЦК та ЗК не встановлюють спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених ст. ст. 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковим дотримання письмової форми. Згідно зі ст. 209 ЦК нотаріальне посвідчення договору емфітевзису може бути вчинене за бажанням сторін [7].

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) регулюється главою 16-1 ЗК та главою 34 ЦК.

Так, ст. 413 ЦК визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту [7].

Відповідно до ст. 102-1 ЗК та ст. 413 ЦК право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, або на підставі заповіту.

При розгляді питання про державну реєстрацію суперфіцію слід також враховувати, що будівництво нерухомості може відбуватися не на всіх категоріях земель України.

Щодо форми договору суперфіцію, то законодавство не визначає у якій саме формі може бути укладено саме цей договір. За загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених ст. ст. 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Згідно зі ст. 209 ЦК нотаріальне посвідчення договору суперфіцію може бути вчинене за бажанням сторін [7].

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV (в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010) обов'язковій державній реєстрації підлягають: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право постійного користування та право оренди земельної ділянки, інші речові права відповідно до закону тощо. При цьому зазначені речові права є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

Таким чином, дослідивши питання оформлення прав на земельну ділянку, які є відмінними від права власності, можна зробити висновок, що документи, які підтверджують зазначені права, є достатньо різноманітними. Численна кількість нормативних актів була спрямована на врегулювання оформлення кожного з виду прав, іноді навіть по декілька з одної чи різних галузей права. Але, як видно, це найчастіше призводить до колізій та з'ясування, яка норма була переважною. Тому, звичайно, що запровадження нової системи реєстрації, не може відразу виправити всі помилки, які були зроблені протягом багатьох років, але спроба законодавця змінити існуючу систему та порядок реєстрації прав на земельну ділянку на кардиналь-

но нову та виявлення помилок, які ще можна виправити та не допускати в подальшому, є безумовно позитивним кроком, який має принести позитивні зрушення та надбання.

**Ключові слова:** оформлення прав на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою, сервітут, емфітевзис, суперфіції.

*У статті дається визначення прав на земельну ділянку, які є відмінними від права власності. Досліджується питання, як оформлялися такі права з моменту їх виникнення у законодавстві нашої країни і по сьогоднішній день, у зв'язку із введенням нової системи реєстрації прав.*

*В статье дается определение прав на земельный участок, которые отличаются от права собственности. Исследуется вопрос, как оформлялись такие права с момента их возникновения в законодательстве нашей страны и по сегодняшний день, в связи с введением новой системы регистрации прав.*

*The decision of rights on lot land, which differ from the right of ownership, is given in the article. A question is probed, as such rights were designed*

*from the moment of their origin in the legislation of our country and for today, in connection with introduction of the new system of registration of rights.*

**Література**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
2. Земельний кодекс Української РСР від 08.07.1970 // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1970. — № 29. — Ст. 205.
3. Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 № 561-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 98.
4. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон від 13.03.1992 № 2196-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — Ст. 354.
5. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV (в ред. Закону № 1211-IV від 02.10.2003) // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
6. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII (в ред. Закону № 3404-IV від 08.02.2006) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.

УДК 347.463

**Т. Колянковська,**

кандидат юридичних наук, докторант кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»

**ПРАВОВЕ СТАНОВИЩЕ ВАНТАЖОДЕРЖУВАЧА  
В ДОГОВОРІ ПЕРЕВЕЗЕННЯ ВАНТАЖУ**

В економічному житті нашої держави відносини, пов'язані з транспортом, мають особливе значення. Транспорт є зв'язуючою ланкою економіки країни та охоплює всі види суспільного виробниц-

тва, розподілу й обміну. Від регулярної та чіткої роботи транспортних підприємств, своєчасного перевезення вантажів залежить ритмічна робота промисловості, торгівлі та інших галузей економіки.