

майно таке ж (безпосереднє) речове право, тільки вужче за змістом. Отже, права на чужі речі – це самостійні (але похідні від права власності) речові права, які надають особі, котра їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для визначеної мети та у встановлених межах [3, 397].

В ч. 1 ст. 395 ЦК України наведено перелік речових прав на чуже майно: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Слід зазначити, що, разом із тим, ч. 2 ст. 395 ЦК України передбачає, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. Будь-яке титульне володіння є за своєю природою речовим правом і може виникати, у тому числі, і на підставі договору. Так, договір оренди породжує не лише зобов'язальні правовідносини між сторонами, але й речове право, що виникає між орендарем і невизначеним колом осіб. Одна і та ж річ може бути об'єктом і зобов'язальних, і речових відносин. У силу того, що цивільні права та обов'язки виникають не лише з підстав, передбачених законом та іншими правовими актами, а також з дій фізичних і юридичних осіб, які хоча і не передбачені законом, але у силу загальних засад і змісту закону породжують цивільні права та обов'язки, ці дії можуть породити особливі речові права. До таких видів прав на чужі речі, які виникають на підставі припису спеціального законодавства, можуть бути віднесені застава (ЗУ «Про заставу» [4]), іпотека (ЗУ «Про іпотеку» [5]), притримання, право повного господарського відання (ст. 136 Господарського кодексу України (далі – ГК України)), право оперативного управління (ст. 137 ГК), права членів сім'ї наймача жилого приміщення у будинках державного та громадського фонду на користування житлом (ст. 64, 65 ЖК України), право членів сім'ї власника житла на користування ним (ст. 405 ЦК України) та ін.

Право володіння як самостійне речове право на чуже майно закріплено у гл. 31 ЦК України і являє собою фактичне володіння речами, поєднане з наміром володіти цими речами для себе. Однак, використання поняття «права володіння чужим майном» на позначення окремого речового права на чуже майно є термінологічно не вірним, оскільки у ч. 1 ст. 317 ЦК України право володіння визнається одним із повноважень власника. Ставлення особи як володільця до майна характеризується наміром «володіти річчю для себе», але не наміром «вважати її своєю власністю». В останньому випадку особа вважає себе не просто володільцем, але власником речі. Право власності являє собою вид

прав на речі, виражає стан присвоєння майна. Володіння ж відображає фактичний стан речей, а не право на речі.

У римському праві розрізняли такі категорії речового права, як *possessio* (володіння чи посідання), *jus possidendi* (право володіння) та *detentio* (тримання). Поняття «посідання» (*possessio*) характеризувалося як фактичне володіння річчю, поєднане з наміром вважати її своєю. Отже, для наявності посідання (*possessio*) необхідною була наявність фактичного володіння річчю (*corpus possessionis* – «тіло» посідання) та наміру володіти річчю від свого імені (*animus possessionis*) [6, 75]. Посідання відображало факт володіння річчю та не було засноване на праві власності, тоді як поняття *jus possidendi* використовувалося саме на позначення однієї з правоможностей власника речі – права володіння. Тримання (*detentio*) речі за римським правом розглядалося як фактичне володіння нею без наміру вважати її своєю та встановлювалося на підставі договору про передачу речі для певного користування (найм, позичка, зберігання та ін.). Детентор вважався представником, а точніше – помічником особи, яка передала йому річ [7, 308]. Отже, різниця між посіданням (*possessio*) та триманням (*detentio*) за римським приватним правом полягала у наявності наміру володіти відповідно від свого та від чужого імені. Посесор (володілець) міг захищати своє володіння від свого імені, тоді як для детентора (*detentor*) речі така можливість не передбачалася. Детентор (*detentor*), у разі порушення третіми особами його права на річ, міг лише звертатися за захистом до особи, яка передала йому річ, однак повноважень на самостійне використання засобів захисту він не мав.

За цивільним законодавством України правом володіння чужим майном визнається лише те володіння, яке виникає на підставі договору з його власником або з інших підстав, встановлених законом (ст. 398 ЦК України). Володіння поділяється на законне і незаконне. Законне володіння – те, яке має правову підставу (титул). Незаконне володіння не має під собою достатньої (правової) основи. У свою чергу, воно поділяється на добросовісне і недобросовісне. Добросовісний незаконний володілець не знає і не повинен знати про незаконність володіння річчю. Недобросовісний незаконний власник знає або повинен знати про те, що володіє річчю незаконно. Лише законне і незаконне добросовісне володіння підпадають під поняття «право володіння» («посідання») за цивільним законодавством України. Незаконне недобросовісне володіння річчю є не правовим інститутом, а лише фіксацією факту порушення права власності.

Правові норми щодо права користування чужим майном (сервітуту) закріплені у гл. 32 ЦК України, гл. 16 ЗК України від 25 жовтня 2001 р. [8], у ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9]. Сервітут – це право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, іншими природними ресурсами (земельний сервітут) або іншим нерухомим майном з певною метою і у встановлених межах. Згідно ст. 401 ЦК України сервітут може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може також належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Отже, ЦК визнає існування двох видів сервітутів – земельних (або ж предіальних) та особистих (персональних). Підставою для поділу є спосіб визначення особи сервітуарія. Якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він є особистим (персональним). Якщо ж сервітут встановлюється щодо певного майна на користь власника (володільця) визначеного майна (але не конкретно визначеної особи), то він є земельним (предіальним).

Найбільш типовим особистим сервітутотом, встановленим вітчизняним цивільним законодавством, є право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Згідно ч. 1 ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Суб'єктами даного сервітутного правовідношення є власник житла і член його сім'ї. Житлове законодавство до членів сім'ї власника житлового приміщення відносить дружину (чоловіка) власника житла (якщо стосовно цього житла у подружжя не виникло право спільної власності), їх дітей та батьків, а також інших осіб, якщо вони постійно проживають спільно з власником житла та ведуть з ним спільне господарство (ч. 2 ст. 64, ч. 3 ст. 156 ЖК України). Об'єктом цього сервітуту є частина житлового приміщення, визначена власником житла (житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них). Згідно ч. 2 ст. 405 ЦК України член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. Схожа норма міститься у ст. 71 ЖК України щодо збереження жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду за тимчасово відсутніми найма-

чем або членами його сім'ї протягом шести місяців. Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавець, а в разі спору – судом. Зазначена конкуренція норм цивільного та житлового законодавства у частині визначення строку для припинення особистого сервітуту проживання має бути вирішена на рахунок правила, передбаченого ч. 2 ст. 405 ЦК України, у разі, якщо житло перебуває у приватній власності. У випадку, коли користування житлом відбувається на підставі договору найму (оренди) житла у будинках державного і громадського житлового фонду має застосовуватися строк у шість місяців, передбачений ст. 71 ЖК України.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) одержало правове регулювання у гл. 33 ЦК України, а право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) – у гл. 34 ЦК України. Крім того, зазначені права на чужі речі передбачені у гл. 16-1 ЗК України та у ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Емфітевзис є договірною формою використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зміст якої складають строкове чи безстрокове, оплатне чи безоплатне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником земельної ділянки землекористувачеві (емфітевті), для здійснення підприємницької чи іншої діяльності. Передбачене гл. 33 ЦК України користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) є правом, яке може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, коли у користування для сільськогосподарських потреб передається земельна ділянка державної або комунальної власності. Така земельна ділянка не може бути відчужена її землекористувачем іншим особам, внесена до статутного фонду чи передана у заставу (ч. 2, 3 ст. 407 ЦК України).

Суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, переданою оплатно чи безоплатно особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, на які в останньої виникає право власності (ч. 1 ст. 413 ЦК України). Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених ч. 3 ст. 413 ЦК України, відповідно

до положень якої право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Згідно ч. 1 ст. 102-1 ЗК України емфітевзис та суперфіцій виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України. Суперфіцій може виникати також на підставі заповіту.

ЗК України у питанні визначення змісту відносин емфітевзису та суперфіцію містить відсилочну норму до цивільного законодавства України. Так, відповідно до ч. 5 ст. 102-1 ЗК України укладення договорів про емфітевзис та суперфіцій здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. На сьогодні залишається нез'ясованим питання співвідношення та пріоритетності у застосуванні норм цивільного та земельного законодавства у частині регулювання речових прав на землю. Уявляється необхідним зупинитися на розкритті цього питання, оскільки у сфері регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування земельною ділянкою, наданою для забудови (суперфіцію), норми земельного та цивільного законодавства мають безліч точок стикування. До 2004 р. норми цивільного законодавства не застосовувалися до регулювання земельних відносин, за виключенням тих майнових відносин, які виникали у сфері використання та охорони землі, природних ресурсів, охорони довкілля (відшкодування шкоди, перехід права власності на будівлі й споруди на земельних ділянках, спадкування земельних ділянок, притягнення до цивільної відповідальності за порушення земельного, природоресурсного, екологічного законодавства тощо). У ст. 2 Цивільного кодексу УРСР 1963 р. [10] було закріплено принцип окремого правового регулювання майнових відносин нормами цивільного законодавства, а земельних, лісових, водних, гірничих – відповідно нормами земельного, лісового, водного законодавства і законодавства про надра.

Зміни у моделі правового регулювання земельних відносин відбулися із прийняттям ЦК України 2003 р., відповідно до положень якого цивільне законодавство поширюється на регулювання земельних, природоресурсних, екологічних прав відносин у межах, визначених ЦК України. Тому в п. 1. ст. 9 ЦК України передбачено, що положення ЦК України застосовуються до врегулювання від-

носин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства.

У ЗК України закріплено положення щодо співвідношення його норм із нормами інших галузей права. Так, за ст. 3 ЗК України передбачено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Оскільки ЦК України було прийнято через два роки після прийняття ЗК України, виникли проблеми теоретичного й практичного характеру щодо співвідношення та взаємодії норм цивільного та земельного законодавства. Різні підходи до правового регулювання у двох основних джерелах регулювання емфітевзису та суперфіцію вказують на наявність проблеми з розмежуванням меж цивільно-правового та земельно-правового регулювання цих речових прав на чуже майно.

Аналіз норм ЦК та ЗК України у частині регулювання речових прав на земельні ділянки дозволяє зробити наступні висновки. Так, у цих законах відсутня єдність у юридичній моделі регулювання суспільних відносин у сфері здійснення прав на землю. Норми ЦК України мають переважно застосовуватися перед нормами ЗК України. Крім того, науково-теоретичний аналіз і тлумачення змісту ст. 1 і 9 ЦК України дає підстави стверджувати, що у цих нормах встановлено пріоритетний характер норм цивільного законодавства над земельним законодавством, які необхідно буде застосовувати в юридичній практиці крізь призму співвідношення загального й спеціального законів [11, 9-15].

Стосовно правового регулювання емфітевзису та суперфіцію у ЦК та ЗК України містяться непотрібні повтори викладення нормативного матеріалу. Беззаперечним є факт, що інститут речових прав, у тому числі і прав на землю, є інститутом цивільного права. Звичайно, будь-який галузевий кодифікований акт і, зокрема, ЗК України, не позбавлений елементів комплексності [12; 28, 33]. Однак включення до ЗК України цивільно-правових (приватно-правових) за своєю природою норм означає, за зауваженням Є.А. Суханова «не просто никоим образом не оправданное дублирование законодательных правил, а и смешивание предметов и принципов регулирования частного и публичного права» [13; 215]. Таке змішування призводить лише до суперечливості та штучного ускладнення правового регулювання, а на практиці до послаблення державного контролю за землекористуванням. Тому, думається, положення гл. 16-1 ЗК України щодо емфітевзису та суперфіцію мають містити лише відсилочну норму до відповідних статей ЦК України. У свою чергу земельним

законодавством, виходячи з принципу збереження землі, її властивостей і якостей, а також захисту прав і законних інтересів інших осіб, повинна встановлюватися міра застосування норм цивільного права шляхом забезпечення оборотоздатності відповідних земель або виключення земель з обороту з тих чи інших підстав.

Положення чинного ЦК України щодо права володіння, сервітутів, емфітевзису та суперфіції, а також положення гл. 16-1 ЗК України, знайшли свою пряму реалізацію також у ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Необхідно зазначити, що Закон розширив перелік речових прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації. Згідно зі ст. 4 Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства,

іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, 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 (суперфіції); 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.

Висновок. Таким чином, розширення переліку прав, які підлягають державній реєстрації, забезпечить захист правоволодільцям, яким належать речові права на чуже нерухоме майно.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461. – С. 7.
2. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно : Указ Президента України від 02.07.1999 р. // Офіційний вісник України. – Офіційне видання. – 1999. – № 24. – С. 70.
3. Цивільне та сімейне право України : підруч. / за ред. Харитоновна С.О., Голубевої Н.Ю. – К. : Правова єдність, 2009. – С. 341.
4. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – Ст. 642.
5. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-ІV // Голос України. – 2003. – № 129.
6. Новицький І.Б. Римське право / МГУ ім. Ломоносова ; отв ред. Е.А. Суханов. – М. : Ассоциация «Гуманитарное издание» «ТЕИС», 1997. – С. 75.
7. Зом Р. Институции. История и система римского гражданского права. Ч. 2. Система. Выпуск I. Общая часть и вещное право : пер. с 14-го узд. под ред. приват-доцента А.Н. Баликова. – Сергиев Посад, 1916. – С. 308.
8. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-ІV // Відомості Верховної Ради України. Офіційне видання. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
10. Цивільний кодекс Української РСР : Закон Української РСР від 18.07.1963 р. // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1966. – № 46.
11. Носік В.В., Спасибо-Фатєєва І.В., Жилінкова І.В., Печений О.П. Проблемні питання нотаріальної практики / В.В. Носік, І.В. Спасибо-Фатєєва, І.В. Жилінкова, О.П. Печений. – Х., 2008. – С. 9-15.
12. Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права / В.Ф. Попондопуло // Цивилистические записки : Межвузовский сборник научных трудов. – Выпуск 2. – 2002. – С. 28, 33.
13. Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс. Проблемы. Теория. Практика : Сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. – М., 1998. – С. 215.

Гончаренко Влада Олександрівна

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

У статті досліджується система речових прав на чуже майно за цивільним законодавством України. Особлива увага у роботі приділяється аналізу перспектив розвитку прав на чуже майно у сучасному цивільному праві України і необхідності внесення відповідних змін до чинного законодавства, яке потребує реформування, оскільки досі не в змозі забезпечити правові умови для розвитку прав на чуже майно на практиці.

Ключові слова: речові права на чуже майно, володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіції, цивільне право України.

