



ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ОСТАННІ ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ



Ольга Розгон, доцент, к. ю. н., сертифікований експерт НААУ

У цьому матеріалі ми розглянемо основні зміни, які торкнулися шляхів удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення щодо таких організаційно-правових форм права землекористування, як земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій та оренда земельних ділянок.

Ви зможете ознайомитися із законодавчими змінами: щодо земельного сервітуту — це строк дії та види земельних сервітутів; установлення земельних сервітутів для здійснення заходів із меліорації земель; щодо емфітевзису та суперфіцію — це строк користування чужою земельною ділянкою; оренда (суборенда) земельних ділянок та щодо емфітевзису — це обмін земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення; користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення (на підставі договорів оренди, суборенди, емфітевзису);

обов'язок компенсації витрат на зрошення масиву земель сільськогосподарського призначення землекористувачу, якому вони належать на праві власності або передані йому в користування (на підставі договорів оренди, суборенди, емфітевзису).

Крім того, ми зупинимося на проблемному питанні державної реєстрації земельної ділянки та речових прав на неї.

01 січня 2019 р. набрав чинності Закон України від 10.07.18 р. № 2498 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»¹, який установив деякі новели і спрямував шляхи удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, коригуючи норми законів щодо регулювання земельних відносин. Спробуємо розібратися із деякими з них, які стосуються речових прав на чужі земельні ділянки.

ПОНЯТТЯ, СУБ'ЄКТИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Землекористування є юридичною формою реалізації інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й інтересів держави.

Його можна розглядати як забезпечену та гарантовану державою правову можливість конкретної особи отримувати в установленому порядку корисні властивості земельної ділянки.

Право землекористування можна розглядати як право володіння та користування земельною ділянкою.

Особливо актуальними на практиці є організаційно-правові форми права землекористування, до яких, аналізуючи чинне земельне та цивільне законодавство, можна віднести: права на чужі речі (земельні ділянки), зокрема, земельний сервітут (гл. 16 Земельного кодексу України,² гл. 32 Цивільного кодексу України³), емфітевзис (ст. 102-1 ЗК, гл. 33 ЦК), суперфіцій (ст. 102-1 ЗК, гл. 34 ЦК)⁴ та оренду земельних ділянок.

Права на чужі земельні ділянки є речовими правами тому, що речові права поділяються на право власності та речові права на чуже майно.

¹ Далі за текстом — Закон № 2498.

² Далі за текстом — ЗК.

³ Далі за текстом — ЦК.

⁴ ЦК вказує на право володіння чужим майном як речове право (гл. 31), але у цьому дослідженні нас цікавить право на чужі земельні ділянки через земельний сервітут, емфітевзис і суперфіцій.

**Серед речових прав на чуже майно у ст. 395 ЦК законодавець визначає:**

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

Сервітутні земельні відносини регулюються гл. 16 ЗК та статтями 401 — 406 гл. 32 ЦК.

ЦК визначає **сервітут** як «право користування чужим майном» (ч. 1 ст. 401), при цьому не розкриває визначення сервітуту, яке міститься у ст. 98 ЗК, і не наводить його ознаки.

Однак загальновідомо, що у ст. 401 ЦК зазначені види сервітутів: земельні та особисті.

Зі змісту ч. 1 та 2 ст. 401 ЦК стає зрозумілим, що сервітут може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів і може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно зі ст. 100 ЗК сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Щодо певного майна в інтересах конкретно визначеної особи він вважається особистим

(персональним), а якщо встановлений на користь власника (володільця) сусідньої земельної ділянки (а не конкретно визначеної особи) — земельним (предіальним).

Порівняємо з дефініцією, яка надана у ЗК. Так, **право земельного сервітуту** — це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ч. 1 ст. 98 ЗК). Тобто ЗК України у цій статті не застосовує термін «володільець».

Земельні сервітутні відносини за своєю сутністю є речовими, а не договірними. Оскільки це речове право, яке належить власнику пануючої земельної ділянки, а сервітуарій має виключне й абсолютне право користуватися чужим майном у визначеному обсязі.

Як бачимо, суб'єктами сервітутних відносин завжди є два суб'єкти: *власник земельної ділянки та землекористувач земельної ділянки*.

Важливо визначити, якими ознаками характеризується право земельного сервітуту:

1	наявність двох або більше (як правило суміжних) земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) обслуговує своїми перевагами іншу (панівну)
2	обслуговування однієї ділянки іншою відбувається в межах прав (обмежені речові права), що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою
3	обслуговування однієї ділянки іншою відбувається в установлений спосіб та в обмежених територіальних межах, але не створює перешкоди для реалізації сервітуарієм права користування чужою земельною ділянкою
4	при встановленні земельного сервітуту його мета і дії, передбачені сервітутним користуванням, мають узгоджуватися з цільовим призначенням конкретної земельної ділянки та видами діяльності на певній категорії земель, що дозволені на них;
5	встановлення земельного сервітуту є обтяженням для обслуговуючої земельної ділянки і унеможлиблює її використання, але не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, прав володіння, користування та розпоряджання нею
6	власник, землекористувач сервітутом земельної ділянки мають право здійснювати свої правомочності користування як спільно із сервітуарієм, так і в порядку черговості за домовленістю
7	власник, землекористувач сервітутом земельної ділянки повинні не порушувати права кожного



8	установлення земельного сервітуту надає можливість стягувати плату за його здійснення, а в разі необхідності — відшкодування збитків у випадку вчинення неправомірних, не передбачених договором, рішенням суду дій сервітуарія
9	сервітут здійснюється у спосіб, найменш обтяжливий для власника земельної ділянки, щодо якої він установлений

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Згідно з ч. 2 ст. 98 ЗК залежно від строку дії земельні сервітутути можуть бути постійними і строковими.

Постійним є земельний сервітут, установлений без визначення строку його дії, а строковим — сервітут, відповідно до якого сервітуарієм на сусідній (обслуговуючій) ділянці здійснюється розташування будівельних риштувань, складання і зберігання будівельних матеріалів із метою ремонту будинків, споруд тощо.

Законом № 2498 доповнено ч. 2 ст. 98 ЗК України абзацом 2 щодо строку дії земельного сервітуту.

Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

Відповідно до ст. 99 ЗК власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення певних видів земельних сервітутів. Законом № 2498 внесено доповнення до цієї статті:

а	право проходу та проїзду на велосипеді
б	право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
в	право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)
в ¹	право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування
в ²	право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту
г	право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку
г ¹	право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем
г'	право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
д	право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми
е	право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
є	право прогону худоби по наявному шляху
ж	право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд
з	інші земельні сервітутути

Зауважимо, що *меліоративна система* — технологічно цілісна інженерна інфраструктура, що включає в себе такі окремі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних) із гідротехнічними спорудами і насосними

станціями, захисні дамби, спостережна мережа, дороги і споруди на них, взаємодію яких забезпечує управління водним, тепловим, повітряним і поживним режимом ґрунтів на меліорованих землях (ст. 1 Закону України від 14.01.2000 р. № 1389 «Про меліорацію земель»⁵).

⁵ Далі за текстом — Закон № 1389.



Меліоровані землі — угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації (ст. 1 Закону № 1389).

Зміст та обсяг прав сервітуарія обумовлюється видом встановленого сервітуту. Разом з цим власник і землекористувач відчують обмеження при встановленні цього виду сервітуту.

При встановленні земельного сервітуту виникають **такі види обмежень**:

- 1) обмеження прав на землю, пов'язані з установами земельних сервітутів за характером панівної земельної ділянки;
- 2) постійні та непостійні (за способом здійснення обмеження прав на землю);
- 3) безстрокові та строкові (за строком здійснення);
- 4) платні та безоплатні (за ознакою платності обмеження прав на землю);
- 5) обмеження прав на землю, способом установами яких є договір, або обмеження прав на землю, способом установами яких є судові рішення (за способом установами)⁶.

ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

Речові права, як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, виникають за наявності визначених у законі *юридичних фактів*.

Право власності за ч. 1 ст. 328 ЦК набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема, такою підставою є договір. У ст. 402 ЦК та ч. 1 ст. 100 ЗК визначені способи виникнення сервітутного права: договір, закон, заповіт, рішення суду.

Підставами набуття речових прав є визначені у законі юридичні факти, з якими пов'язується виникнення, зміна і припинення цивільних правовідносин.

Перехід окремих прав та обов'язків від власника до користувача сервітуту найчастіше відбувається шляхом укладення договору. Договір визначає, як будуть діяти учасники сервітутних правовідносин, та означає, що сторони дійшли згоди щодо встановлення

права користування земельною ділянкою із вказівкою обтяження права власності у вигляді сервітуту.

Законом № 2498 внесені зміни до ст. 100 ЗК, де визначено порядок установами земельних сервітутів: шляхом укладення договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (**землекористувачем**) земельної ділянки. Порівняно зі старою редакцією слова «власником (володільцем) земельної ділянки» змінені на «власником (землекористувачем) земельної ділянки».

Можна зробити попередній висновок, що хоча сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки (ч. 1 ст. 100 ЗК), однак земельний сервітут може бути встановлений договором за вимогою не тільки власника (землекористувача) земельної ділянки, а й особи, яка вимагає його встановлення, зокрема, користувача сусідньої земельної ділянки (ч. 2 ст. 100 ЗК).

Зазначимо, що ЗК не встановлює вимоги щодо форми та змісту такого договору.

Зважаючи на те, що договір у цьому випадку є правовстановлюючим документом, він повинен бути укладений у письмовій формі. Вимоги до форми договору на встановлення сервітуту визначаються за правилами, наведеними у статтях 205 — 208 ЦК: вона є письмовою, а нотаріальне посвідчення відбувається за бажанням сторін.

Закон є окремою підставою встановлення сервітуту. Наразі чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникає на підставі закону. Необхідність цієї підстави встановлення земельних сервітутів виникає у тому випадку, якщо на земельній ділянці, яка належить власнику на приватній власності на момент її приватизації розташовані певні лінійні споруди (лінії зв'язку, підземні трубопроводи тощо).

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту сервітутне право може виникнути на підставі відповідного *судового рішення*.

Сервітут установамиється на підставі рішення суду в тому випадку, якщо:

— власник земельної ділянки не надає згоду на встановлення сервітуту

— сторони не можуть дійти згоди щодо умов договору про встановлення сервітуту

⁶ Луць В., Лапечук П., Попович Т. Проблеми земельного сервітуту // Юридична Україна. 2010. № 2. С. 53-55.



Акцентуємо увагу на питанні встановлення земельного сервітуту за заповітом. Так, ст. 1246 ЦК передбачено, що спадкоємець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб. Сервітут устанавлюється в односторонньому випадку, а спадкоємець при прийнятті спадщини набуває обов'язку дозволити користуватися спадковим майном (зокрема, земельною ділянкою) у спосіб та обсязі, які визначені у заповіті. У заповіті зазначається, на користь кого встановлюється сервітут, вид сервітуту (земельний), строк тощо.

Законом № 2498 внесено зміни у ст. 25-1 Закону № 1389 та **введено новелу щодо встановлення земельних сервітутів для здійснення заходів із меліорації земель**.

Власники, землекористувачі меліорованих земель або інші особи мають право вимагати встановлення земельних сервітутів для забезпечення будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, зокрема, для:

— будівництва та розміщення трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших споруд та об'єктів, що є складовими відповідної меліоративної системи;

— проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва та експлуатації трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури відповідної меліоративної системи;

— руху (переміщення) пересувних об'єктів інженерної інфраструктури відповідно до її технологічних властивостей з метою забезпечення їх цілісного функціонування.

Власник, користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на одержання плати за його встановлення в розумному розмі-

рі, крім випадків встановлення безоплатного земельного сервітуту.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Оскільки право користування (сервітут) як речове право є похідним від права власності, то підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Отже, незалежно від способів устанавлення сервітуту право земельного сервітуту виникає тільки після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно (ч. 2 ст. 100 ЗК та ч. 2 ст. 402 ЦК).

За ч. 9 ст. 109 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613⁷ земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру⁸ передбачених Законом № 3613 відомостей про формування земельної ділянки і присвоєння їй кадастрового номера (ст. 1 Закону № 3613).

Нагадаємо, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень — офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952⁹).

Згідно з п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону № 1952 державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Статтю 79-1 ЗК визначено, що державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється

⁷ Далі за текстом — Закон № 3613.

⁸ Далі за текстом — ДЗК.

⁹ Далі за текстом — Закон № 1952.



після державної реєстрації земельних ділянок у ДЗК.

Згідно зі ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування і право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до ч. 6 ст. 21 Закону № 3613 відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, вносяться до ДЗК на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення таких меж.

За ч. 8 ст. 21 Закону № 3613 відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до ДЗК на підставі проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

Внесення відомостей до ДЗК і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Місцева державна адміністрація, сільська, селищна або міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень із надання відомостей з ДЗК з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації (ч. 1 ст. 9 Закону № 3613).

Законом № 2498 внесені зміни до ч. 10 ст. 21 Закону № 3613: **відомості про масив земель сільськогосподарського призначення вносяться до ДЗК на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.**

У ст. 29 Закону № 3613 врегульована процедура внесення до ДЗК відомостей про сервітут, який поширюється на частини земельних ділянок. Ці відомості вносяться до здійснення державної реєстрації цього права на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникає право сервітуту, або уповноважених ними осіб. Для внесення до ДЗК відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, заявник подає Державному кадастровому реєстратору центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин: заяву за формою, встановленою Порядком ведення ДЗК;

документи, на підставі яких виникає відповідне право сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право; електронний документ, що містить інформацію про зміст документації із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей до ДЗК, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право.

Земельний сервітут може бути припинений у випадках, зазначених у ст. 102 ЗК і ст. 406 ЦК, але зміна власника земельної ділянки, стосовно якої встановлено сервітут, не тягне за собою припинення сервітуту.

ПІДСТАВИ НАБУТТЯ І ЗМІСТ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС) АБО ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЙ)

Нагадаємо, що **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 він може бути встановлений. Водночас слід урахувати, що ч. 2 ст. 33 ЗК передбачає право іноземних громадян та осіб без громадянства набувати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на умовах оренди¹⁰.

Суперфіцій — це речове, спадкове і відчужуване право володіти та користуватися в межах установлених договором строків чи безстроково чужою земельною ділянкою за плату виключно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК (ч. 1 ст. 102-1 ЗК).

Згідно з ч. 5 ст. 102-1 ЗК України укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для

¹⁰ Харитоновна Т. Оформлення речових прав на земельну ділянку, відмінних від права власності // Юридичний вісник. № 2. Одеса, 2013. С. 49-54 // URL: www.yurvisnyk.in.ua/v2_2013/08.pdf.



забудови здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК.

Що стосується форми договору суперфіцію, то законодавство не визначає, в якій саме формі може бути укладений цей договір. За загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору обов'язковим є дотримання письмової форми. Згідно зі ст. 209 ЦК нотаріальне посвідчення договору суперфіцію може бути вчинене за бажанням сторін.

Умовами такого договору можуть бути положення про: предмет договору, суб'єктів договору, об'єкт договору, строк дії договору, плату за користування землею, умови використання земельної ділянки, умови і строки передання та повернення земельної ділянки, права й обов'язки власника землі та суперфіціарія, зміну умов договору і припинення його дії.

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб устанавлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ст. 408 ЦК).

Акцентуємо увагу, що Законом № 2498 внесено зміни до ч. 4 ст. 102-1 ЗК: *строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.*

Як бачимо, у ЗК, порівняно зі старою редакцією статті, земельна ділянка для сільськогосподарських потреб може бути не тільки державної чи комунальної, а й приватної власності. Крім того, в новій редакції уточнено, яка земельна ділянка може бути передана для забудови — державної чи комунальної власності.

Договори емфітевзису, укладені до набрання чинності Законом № 2498, залишаються дійсними,

а строк їх дії визначений умовами самого договору. Тобто з 01.01.19 р. діє обмеження строку дії емфітевзису приватних земель, яке поширюється на договори, укладені після набрання чинності Законом № 2498.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, передбачених ч. 3 ст. 102-1 ЗК, за якою право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужене її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесене до статутного капіталу, передане у заставу.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) також може виникати на підставі заповіту (ч. 2 ст. 102-1 ЗК), який може бути підставою встановлення суперфіцію шляхом вчинення у ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця встановити обмежене речове право на користь відказоодержувача та надати йому право користування земельною ділянкою, що входить до складу спадщини¹¹.

Підставою встановлення права забудови (суперфіцію) є заповіт, зокрема, *заповіт із заповідальним відказом.*

Зауважимо, що заповідальний відказ є одним із розпоряджень заповідача на випадок його смерті. Згідно з ч. 1 ст. 1238 ЦК предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність чи за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить чи не входить до складу спадщини.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону № 1952 права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації за цим Законом, виникають із моменту такої реєстрації. Виходячи з цього, суперфіцій виникає не з моменту виконання заповідального відказу, передбаченого ст. 1238 ЦК України, а з моменту його державної реєстрації.

Отже, можна зробити висновок, що заповітом може бути встановлено не право забудови земельної

¹¹ Ващишин М. Я. Підстави встановлення суперфіцію // Сучасні проблеми аграрного і природоресурсного права : Матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 30-31 жовтня 2009 р.). К. : ІРІДУМ, 2009. С. 140-142.



ділянки, а *обов'язок спадкоємця встановити таке право*. А спадкоємець може встановити право забудови (суперфіцій), лише уклавши договір.¹²

Проаналізуємо порядок встановлення емфітевзису в судовому порядку.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ в ухвалі від 13.03.17 р. у справі № 313/1730/15-ц¹³ застосував термін «емфітевзис» і дійшов висновку, що таке строкове право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути успадковане, проте виникає та регулюється виключно на підставі договору про емфітевзис, а не за допомогою певної конструкції у судовому рішенні. Так, у ст. 1225 ЦК не передбачена можливість успадкування права постійного користування земельною ділянкою, а ч. 1 ст. 407 ЦК та ч. 1 ст. 102-1 ЗК передбачено лише договірний порядок встановлення емфітевзису і не передбачено судовий порядок його встановлення.

Аналізуючи ст. 413 ЦК, слід зауважити, що перелік підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є вичерпним. Тобто рішення суду або суспільні потреби не можуть бути підставами його встановлення.

ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, РОЗТАШОВАНИХ У МАСИВІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗК).

Слід розмежовувати поняття «право оренди земельної ділянки» і «право земельного сервітуту». Визначимо ознаки, які відокремлюють ці поняття, за ЦК, ЗК та Законом України «Про оренду землі» від 06.10.98 р. № 161¹⁴:

Право оренди земельної ділянки	Право земельного сервітуту
<p>Передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки та орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди (ч. 4 ст. 124 ЗК).</p> <p>Відповідно до ст. 13 Закону № 161 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</p>	<p>Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду (ч. 1 ст. 100 ЗК)</p>
<p>Оренда земельної ділянки може бути тільки строковою. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 ЗК)</p>	<p>Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.</p> <p>Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу (ч. 2 ст. 98 ЗК)</p>

¹² Павленко О. О. Підстави виникнення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) // Наше право. 2014. № 4. С. 185-190. // URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp_2014_4_33.

¹³ ЄДРСР. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65286633>.

¹⁴ Далі за текстом — Закон № 161.



Право оренди земельної ділянки	Право земельного сервітуту
<p>Право оренди земельної ділянки — засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою (ч. 1 ст. 93 ЗК).</p> <p>Орендна плата за землю — платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ст. 21 Закону № 161)</p>	<p>Земельний сервітут може встановлюватися як на платній, так і на безоплатній основі, оскільки це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ч. 1 ст. 98 ЗК)</p>
<p>Орендодавець зобов'язаний передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди (ст. 24 Закону № 161), тобто власник (орендодавець) позбавляється права користування таким майном</p>	<p>Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею (ч. 3 ст. 98 ЗК)</p>
<p>Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда) (ч. 6 ст. 93 ЗК)</p>	<p>Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном (ч. 1 ст. 403 ЦК)</p>
<p>Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися, на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки (ч. 5 ст. 93 ЗК, ч. 1 ст. 134 ЗК)</p>	<p>Сервітут не підлягає відчуженню (ч. 4 ст. 403 ЦК). Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися в будь-який спосіб особою, в інтересах якої цей сервітут установлено, іншим фізичним та юридичним особам (ч. 2 ст. 101 ЗК)</p>

Договір оренди землі укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально (ст. 14 Закону № 161). Якщо договором оренди землі передбачене здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо *відшкодування орендарю витрат на такі заходи* (ст. 15 Закону № 161). Якщо така угода не буде додана, то це може стати підставою для визнання договору недійсним.

Особа, якій належить право користування *істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення*, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані в такому масиві, а в разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді — на отримання їх у суборенду, за умови передання їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк і на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

За наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки особа

(крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до ст. 33 Закону № 161), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах не гірших, ніж умови для зазначеної особи. За наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до ст. 33 Закону № 161, переважне право на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, встановлене частиною 4 ст. 8-2, не застосовується.

Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування *істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення*, з переданням взамін права користування іншою земельною ділянкою, набувається і *реалізується з такими особливостями*:

— строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строк користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;

— розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;



- орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;
- орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;
- якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ із краю масиву, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов'язана забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного *земельного сервітуту*;
- якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов'язані спільними межами.

КОРИСТУВАННЯ ІСТОТНОЮ ЧАСТИНОЮ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ОРЕНДА, СУБОРЕНДА, ЕМФІТЕВЗИС)

Стаття 37-1 ЗК передбачає право користування (оренда, суборенда) земельною ділянкою, але уточнює, що користуватися можна істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення — *75 відсотків усіх земель масиву*.

Законом № 2498 цю статтю 37-1 ЗК доповнено частинами 4 та 5, згідно з якими особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають *в оренді*, — на отримання їх у суборенду, за умови передання їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк і на таких самих умовах, якщо внаслідок *черезсмужжя* невикористання таких земельних ділянок створює

перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи. Право оренди землі набувається в порядку, встановленому Законом № 161. Особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, є землекористувач, якому належить право користування (оренда, *емфітевзис*) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву.

Межі земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть бути змінені у процесі консолідації земель на умовах і в порядку, визначених законом. Дія ст. 37-1 ЗК поширюється на користування та розпорядження земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства (ст. 37-1 ЗК Законом № 2498 доповнено частинами 8 та 9).

Зазначимо, що *черезсмужжя* — це розташування між декількома земельними ділянками, що належать на праві власності, *користування (оренда, суборенда, емфітевзис)* одній особі і розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, які належать на праві власності, *користування (оренда, суборенда, емфітевзис)* іншій особі (Законом № 2498 внесено зміни до ст. 1 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.03 р. № 858¹⁵).

Таким чином, орендар істотної частини масиву (загальною площею більш ніж 75 % земель усього масиву) земель сільськогосподарського призначення на правах оренди, суборенди має право орендувати або оформити в суборенду інші ділянки масиву, за умови передання взамін власнику/користувачу іншої землі, якщо має місце *черезсмужжя* невикористання земельних ділянок і створюються перешкоди у раціональному використанні земель. Землекористувач істотної частини масиву (загальною площею більш *ніж 75 % земель усього масиву*) земель сільськогосподарського призначення на правах оренди, суборенди має право з метою припинення *черезсмужжя* запропонувати іншому власнику/користувачу замість земельної ділянки,

¹⁵ Далі за текстом — Закон № 858.



яка перешкоджає раціональному використанню, іншу ділянку розташовану в цьому ж масиві, на такий самий строк і на таких самих умовах з укладенням договору оренди/суборенди земельних ділянок.

ОБОВ'ЯЗОК КОМПЕНСАЦІЇ ВИТРАТ НА ЗРОШЕННЯ МАСИВУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧУ, ЯКОМУ ВОНИ НАЛЕЖАТЬ НА ПРАВИ ВЛАСНОСТІ АБО ПЕРЕДАНІ ЙОМУ В КОРИСТУВАННЯ (ОРЕНДА, СУБОРЕНДА, ЕМФІТЕВЗИС)

Нагадаємо, що за статтями 91 і 96 ЗК власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані: зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

У гл. 24 ЗК визначені підстави і порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Зокрема, збитками, що завдані зазначеним суб'єктам, слід вважати вартість зрошувальних чи осушувальних систем, конкретні витрати на поліпшення якісного стану земель або ґрунтів тощо.

Власники, користувачі, в тому числі орендарі меліорованих земель теж зобов'язані забезпечувати зберігання зрошувальних та осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

Законом № 2498 внесено зміни до ст. 1 Закону № 858, де встановлено, що **зрошувальний (осушувальний) масив** — масив земель сільськогосподарського призначення, на якому проводиться гідротехнічна меліорація та/або розташовані внутрішньогосподарські меліоративні системи.

Згідно зі змінами, які встановлені Законом № 2498 до ст. 25 Закону № 1389, **власники, користувачі, в тому числі орендарі меліорованих земель зобов'язані забезпечувати:**

— одержання високих урожаїв сільськогосподарських культур шляхом застосування науково обґрунтованих технологій вирощування високоврожайних, стійких до захворювань і шкідників, адаптованих до ґрунтово-кліматичних умов сортів і гібридів сільськогосподарських культур;

— збереження та відтворення родючості ґрунтів, біологічне різноманіття й екологічну рівновагу в навколишньому природному середовищі, раціональне використання та охорону земель і водних ресурсів;

— цілісність використання масиву земель сільськогосподарського призначення;

— належну експлуатацію відповідних меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури таких систем, окремо розташованих гідротехнічних споруд, а також вжиття заходів щодо запобігання їх пошкодженню;

— додержання технологічної цілісності функціонування меліоративних систем.

Власники, користувачі, в тому числі орендарі, меліорованих земель несуть відповідальність за стан їх використання та моніторинг навколишнього природного середовища в зоні впливу меліоративної системи згідно із законодавством.

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на якому здійснюється гідротехнічна меліорація, має право на компенсацію понесених витрат із гідротехнічної меліорації земельних ділянок, розташованих у такому масиві, або суміжних земельних ділянок, які не перебувають в її користуванні. Розмір компенсації та умови її сплати визначаються у договорі між цією особою та власником або користувачем земельної ділянки.

З метою забезпечення належного еколого-меліоративного стану угідь, належної якості зрошувальної води, біологічної потреби культур і запобігання ризику розвитку процесів деградації ґрунтів Кабінет Міністрів України встановлює нормативи екологічно безпечного зрошення, осушення та управління поливами або водовідведенням.

Власники, користувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок, на яких розташовані меліоративні системи, об'єкти їх інженерної інфраструктури та окремо розташовані гідротехнічні споруди, зобов'язані не чинити перешкод в експлуатації меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури і забезпечувати доступ працівників обслуговуючої (експлуатуючої) установи, організації до таких систем та їх експлуатацію.



Тема:

**Результати
З'їзду адвокатів
України**
15-16 лютого
2019 року

с. 3

**Резолюція
З'їзду адвокатів
України**
щодо
неприпустимості
прийняття
законопроекту
№ 9055

с. 5

**Представники
НААУ взяли
участь у 47-ій
конференції
президентів
адвокатур
Європи**

с. 7

**План-графік
проведення
семінарів,
тренінгів
та практикумів**
з підвищення
кваліфікації
адвокатів
на 2019 рік

с. 11



Земельне законодавство

О. Розгон

Організаційно-правові форми права
землекористування: останні зміни у законодавстві 27

Кримінальні справи

Л. Белкін

Безготівкові кошти як речовий доказ:
неможливе стає можливим 38

А. Чебаненко

Участь захисника на стадії досудового розслідування:
прийняття доручення та початок роботи по справі 42

В. Раєвська

Закінчення строків давності як підстава звільнення
від кримінальної відповідальності 46

Судова практика

Огляд судової практики Верховного Суду..... 51

Практика ЄСПЛ

О. Дроздов, О. Дроздова

Аналітичний огляд окремих рішень, ухвалених ЄСПЛ
протягом січня 2019 року, або Подальші кроки
з вивчення абетки з прав людини 54

Історія адвокатури

І. Василик

Адвокати в товаристві «Просвіта» та науковому
товаристві імені Шевченка наприкінці XIX —
у першій третині XX століття..... 61

Головний редактор

Ізовітова Л. П.

Редактор

Ковтун М. С.

Загальний дизайн

Гладченко Ю. О.

Відповідальний випускаючий

Олійник Е. М.

Реєстраційне свідоцтво:

серія КВ № 20370-10170Р

Видавець

ТОВ «Видавничий будинок
«Фактор»

Редакція:

вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76
e-mail: mskovtyn@gmail.com
www.id.factor.ua

Віддруковано

згідно з наданим
оригінал-макетом
у друкарні «Фактор-Друк»,
вул. Саратовська, 51,
м. Харків, 61030, Україна
тел.: (057) 717-53-55

Номер замовлення

01866

Загальний тираж видання

4300 екз.

Передплатний індекс: 86385

Періодичність виходу

раз на місяць

Дата виходу

18.03.2019 р.

© ТОВ «Видавничий будинок «Фактор»,
2019.

Усі права на публікації захищені.
Відтворення та поширення
(розповсюдження) у будь-який спосіб
творів (окремих частин творів),
розміщених у бюлетені «Вісник
Національної асоціації адвокатів
України», допускається лише
за дозволом Національної асоціації
адвокатів України. При відтворенні
матеріалів, що містяться у бюлетені
«Вісник Національної асоціації адвокатів
України», посилання на видання
і вказівка імені (псевдоніма) автора
твору обов'язкові.