

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ
Інститут права ім. князя Володимира Великого



МАУП

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО І ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА

*Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції.
Київ, МАУП, 19 травня 2006 р.*

Київ 2007

ББК 67.9(4УКР)304я43
А43

Відповідальний редактор *В. М. Чирков*
(видання здійснене в рамках проекту “Наукові праці МАУП”)

За загальною редакцією канд. юрид. наук *Р. Б. Прилуцького*

Актуальні проблеми цивільного і господарського права: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., Київ, МАУП, 19 трав. 2006 р. / За заг. ред. Р. Б. Прилуцького. — К. : МАУП, 2007. — 268 с. — Бібліогр. в кінці статей.

ISBN 978-966-608-735-8

Розглядаються загальні проблемні науково-теоретичні питання співвідношення цивільного і господарського права, шляхів подальшої кодифікації цивільного та господарського законодавства, правового регулювання зобов’язально-договірних відносин, правового статусу суб’єктів господарювання, цивільних і господарських відносин, речові права та інші проблеми, що ставляться наукою цивільного і господарського права та юридичною практикою.

Для правників — науковців, викладачів, аспірантів, пошукачів і студентів юридичних навчальних закладів, широкого кола правників-практиків.

ББК 67.9(4УКР)304я43+67.304я43

ISBN 978-966-608-735-8

© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2007

Зміст

Архипенко І. М. <i>Деякі проблемні питання правового регулювання образотворчого мистецтва</i>	6
Бабич І. Г. <i>Розірвання договору і принцип справедливості</i>	13
Бейкун А. Л. <i>Соціально-правові проблеми вдосконалення державної екологічної політики щодо використання, охорони і відтворення природних ресурсів</i>	19
Валецька О. В. <i>Проблема співвідношення термінів “заробітна плата” і “винагорода за працю” у трудовому і цивільному праві.....</i>	30
Вієр Л. Г. <i>Деякі проблемні аспекти права власності в Україні</i>	35
Вітка Ю. В. <i>Договірні відносини між недержавним пенсійним фондом, його вкладниками та учасниками</i>	43
Власов Є. А. <i>Угода як базовий правовий інститут в сучасній цивілістиці: новий погляд</i>	50
Горошинський О. О. <i>Деякі аспекти правової регламентації утворення і діяльності господарських товариств.....</i>	58
Деркач Е. М. <i>До питання про договірні відносини при перевезенні вантажів залізничним транспортом</i>	67
Єфремова К. В. <i>Ломбард як суб’єкт господарювання</i>	75
Карпечкін П. Ф. <i>Мирова угода у справах про банкрутство</i>	84
Колосова К. В. <i>Деякі проблеми правового регулювання речових прав на землю в Україні</i>	102

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

Розглядається стан регулювання речових прав на землю, впровадження земельної реформи, проблеми практики застосування та перспективи впровадження, використання іноземного досвіду при регулюванні цивільних і земельних відносин.

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 р. Основним принципом, який визначає напрями земельного реформування, є подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Саме тому нині в контексті проведення завершального етапу земельної реформи свого значення набувають речові права, а саме земельні сервітути.

Виходячи з родової категорії сервітуту як її самостійному різновиду властива риса речовинності — він є речовим правом, а саме правом на тілесну річ, що продубльовано ст. 401 Цивільного кодексу України (далі — ЦК).

Сервітут, а саме земельний його різновид, — найстародавніше та первісно єдине право на чужу річ, момент першого теоретичного осмислення якого сьогодні достовірно дослідити неможливо. Не викликає сумнівів лише його становлення у ранній період римської історії при роздробленості дрібних землеволодінь [10, 106].

Метою земельної реформи у 2001–2006 рр. було забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі,

перетворення її у самостійний фактор економічного зростання. Саме тому питання визначення обсягу володіння, користування і особливо розпорядження землею як об'єктом речового права є надзвичайно гострим та актуальним.

Особливу увагу необхідно приділити обмеженням речовим правам на землю, зокрема на володіння та різні види сервітутів.

У цивільному законодавстві передбачається регулювання права власності на землю, на забудову земельної ділянки, порядок користування земельною ділянкою. Також законодавчо закріплені такі права на чужі речі, як емфітевзис і суперфіцій [1, 93–95].

Поняття обмежених прав на землю у законодавстві з'явилося досить давно. Речові права на землю були рецесційовані разом з іншими положеннями римського приватного права.

З метою вдосконалення правового регулювання речових прав на землю українському цивільному законодавству передусім необхідно орієнтуватись на зарубіжний досвід.

Розглянемо закріплення земельних сервітутів у країнах Західної Європи та СНД.

У Німецькому Цивільному Уложенні (далі — НЦУ) земельним сервітутам спеціально присвячений окремий розділ 5 “Сервітуту”. Німецький законодавець визначає земельний сервітут як обтяження земельної ділянки на користь власника іншої земельної ділянки (параграф 1018) [7, 42–43]. При цьому розрізняються три аспекти обтяження.

Перший аспект полягає в наданні права використовувати чужу земельну ділянку в певних випадках. Тут мають на увазі можливі позитивні дії, що становлять, за римською класифікацією, позитивний сервітут.

Другий аспект полягає в забороні здійснення власником обтяженої ділянки певних дій. Цей аспект охоплює можливі негативні наслідки сервітуту.

Третій аспект дуже близький до другого і полягає в забороні (або виключенні) деякої правочинності власника обтяженої ділянки відносно ділянки пануючого. Таким чином, з позицій НЦУ, сутність сервітуту полягає як у наданні можливостей позитивних дій відносно чужої нерухомості, так і в утримуванні власника службової ділянки від деяких дій (правочинності) з урахуванням інтересів іншого землевласника.

У 90-х роках в Російській Федерації почалася реформа земельних відносин. Вона була спрямована на створення умов для розвитку приватної власності на землю, перехід до якої здійснювався поступово. Разом з правом власності Земельний кодекс 1991 р. ввів і похідні від права власності і більш обмежені за об'ємом правочинності: речові права на землю — право постійного (безстрокового) користування і право довічного успадкованого володіння. Цей закон можна розглядати як закон перехідного періоду від винятково державної власності до різноманітних форм власності на землю [12].

Розділ 17 Цивільного кодексу РФ (далі — ЦК РФ) “Право власності та інші речові права на землю” відносить до обмежених речових прав на земельні ділянки право довічного успадкованого володіння; право постійного (безстрокового) користування; сервітут.

Регулювання прав на землю здійснюється не тільки цивільним, а й земельним законодавством, причому в деяких випадках норми, що містяться в Земельному кодексі РФ (далі — ЗК РФ), не відповідають ЦК РФ.

Згідно з п. 3 ст. 3 ЗК РФ при регулюванні відносин землекористування земельне законодавство має пріоритет перед цивільним. Тому положення ЦК РФ повинні застосовуватися з урахуванням норм, встановлених земельним законодавством [11].

Особливу увагу необхідно приділити інституту довічного успадкованого володіння, основний зміст якого складає можливість його володаря володіти і користуватися земельною ділянкою. Володар земельної ділянки має, так само як і власник, однаковий набір правочинностей щодо використання ділянки (п. 1 ст. 40 ЗК РФ).

Згідно з п. 2 ст. 266 ЦК РФ, якщо з умов користування земельною ділянкою, встановлених законом, не випливає інше, власник земельної ділянки має право зводити на ньому будівлі, споруди і створювати інше нерухоме майно, придбаючи на нього право власності. Володар земельної ділянки також є власником усіх посівів і посадок сільськогосподарських культур на ділянці, за винятком багаторічних насаджень (п/п. 2 п. 2 ст. 40 ЗК РФ).

Оскільки право довічного успадкованого володіння є речовим правом, воно підлягає державній реєстрації (ст. 131 ЦК РФ). Зе-

мельне законодавство передбачає державну реєстрацію права довічного успадкованого володіння, тобто “переходу права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою у спадок”.

Забороняючи повне відчуження ділянки, що знаходиться в довічному успадкованому володінні, ст. 267 ЦК РФ надає право власнику розпорядитися цією ділянкою, передавши його іншим особам на якийсь час — в оренду або безвідплатне термінове користування.

Новелою ЗК РФ є значне обмеження можливостей щодо розпорядження земельною ділянкою. Відповідно до п. 2 ст. 21 ЗК РФ розпорядження земельною ділянкою, що знаходиться на праві довічного успадкованого володіння, не допускається, за винятком переходу прав на земельну ділянку за спадком, тобто не передбачені не тільки можливості відчуження земельної ділянки, а й передавання її за договором оренди або безвідплатного термінового користування [13].

Зберігши права довічного успадкованого володіння, що виникли раніше, законодавець стимулює землевласників до придбання ділянок у власність. Земельний кодекс надає особі, що має ділянку на праві довічного успадкованого володіння, можливість однократно безкоштовно придбати цю ділянку у власність, тобто, по суті, приватизувати ділянку на безвідплатній основі.

Кодекс не обмежує ніякими тимчасовими рамками термін існування права довічного успадкованого володіння і можливість придбання ділянок, що належать громадянам на даному праві, у власність. Таким чином, це право може проіснувати ще достатньо довго [9, 276].

Що стосується права власності та речових прав на землю в Україні, то питання регулювання цих правочинностей у цивільному законодавстві тісно пов’язано з прийняттям новел у земельному законодавстві. Частково це питання було вирішене з прийняттям нового Земельного кодексу України.

У цілому чинний Земельний кодекс України створив широку законодавчу базу для вирішення проблем, які виникають у процесі реформування земельних відносин, а саме речових прав на землю. Водночас цим Кодексом не були охоплені всі питання, пов’язані з регулюванням земельних відносин, і для його допов-

нення і створення необхідної законодавчої бази передбачено розробку та прийняття значної кількості законів, передусім законів щодо функціонування ринку земель, використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо [6].

Сучасне законодавство визначає на підставі п. 1 ст. 404 ЦК України декілька речових прав, що належать до земельних сервітутів — проходу, проїзду через чужу земельну ділянку; прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів; забезпечення водопостачання та меліорації, а “Українським класифікатором прав обмеженого користування чужою земельною ділянкою” перелік цих прав розширено до права проходу тварин, сінокосу й випасу худоби, проведення дренажних робіт і спорудження будівель з опорою на сусідські, однак тут варто зазначити, що в жодному з цих нормативних актів не передбачено можливості встановлення негативних різновидів, хоча існуюча судова практика цього настійливо вимагає.

Окремо необхідно розглянути місце емфітевзису як речового права в питанні регулювання чужих прав на землю. Хвиля відродження емфітевтичного права розпочалася з епохою незалежності Української держави і пов'язана з прийняттям нового ЦК України. Звісно, в умовах сьогодення воно не набуло ще загального поширення і перебуває на стадії становлення, але, зважаючи на традиційність аграрного сектору в економіці України та тенденцію розгортання права приватної власності на землю, необхідність застосування його положень неухильно зростає. Однак до цього процесу треба ретельно підготуватися, насамперед законотворцєві, — створити досконалу систему регламентації відносин, адже аналіз сучасного стану джерел емфітевтичного права свідчить про відсутність (звісно, крім відповідних статей нового ЦК України) необхідної нормативної бази: у законодавстві, навіть у новому ЗК України, не передбачена будь-яка пряма або опосередкована вказівка на нього (так само, як і на інший інститут — суперфіцій), не говорячи вже про спеціальний нормативний акт.

Необхідність забезпечення стабільності, усталеності відносин, пов'язаних з нерухомістю, зумовила їх довгостроковість, адже у

Стародавньому Римі вони встановлювалися “назавжди або на тривалий період (зазвичай на 100 років)” [8, 294]. Сучасним законодавством (ані цивільним, ані земельним) термін їх дії конкретно не регламентовано, у п. 3 ст. 413 ЦК України наголошується лише, що суперфіцій може встановлюватися на визначений або на невизначений строк. Необхідно також зауважити, що Земельним кодексом взагалі не передбачено приватного різновиду цього права, а фактичне існування публічного права, за відсутності прямої вказівки, можливо вивести тільки концептуально, виходячи із загальних засад галузі, і лише стосовно державних і комунальних утворень на земельні ділянки відповідних форм власності (п. 1 ст. 92, 80 ЗК України), оскільки главою 15 ЗК України “Право користування землею”, що повинна була містити їх, регламентується лише право постійного користування (ст. 92), поширене виключно на зазначених вище суб’єктів, і право оренди землі (ст. 93), яке стосовно цілей будівництва й обслуговування житлового будинку приватними особами розвинуто ст. 40 ЗК України.

Недостатня законодавча врегульованість речових прав на землю у цивільному та земельному законодавстві стримує завершення земельної реформи.

В Україні формується та діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності, розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об’єкти нерухомого майна, їх обмежень і правочинів щодо нерухомого майна.

Отже, з наведеного вище аналізу можна зробити наступні висновки:

- 1) у вітчизняному законодавстві збережено обидві відомі Стародавньому Риму форми суперфіціарних відносин: ранню (публічну) та класичну (приватну);
- 2) ним значно розширено коло учасників завдяки можливості представлення обох сторін юридичними особами, органом місцевого самоврядування і юридичною особою, а також державою та юридичною особою, звісно крім хрестоматійного випадку встановлення суперфіцію виключно між громадянами. Фактично тільки у цивільному законодавстві визначено правове регулювання емфітевзису як речового права на землю.

Проблеми в регулюванні речових прав на землю існують не тільки в українському законодавстві. З проблемою співвідношення в регулюванні речових прав зіштовхнулися свого часу країни Західної Європи і країни СНД, які раніше почали реформувати своє цивільне законодавство.

Тому Україна, яка стала на шлях удосконалення цивільного законодавства через прийняття нових базових кодифікованих актів, мала не тільки зробити рецепцію інституту речових прав, а й скористатися досвідом інших держав стосовно практики застосування та запровадження нових різновидів земельних сервітутів, зокрема.

Відтак, прийнятий ЗК вимагає вдосконалення — узгодження з відповідними статтями ЦК: передусім запровадження права користування чужою землею для забудови (як, зокрема, й для сільськогосподарських потреб), детальної регламентації змісту, визначення термінів мінімальної та максимальної тривалості та ін.

Література

1. *Цивільний кодекс України* від 16 січня 2003 р. — К.: Велес, 2005.
2. *Земельний кодекс України* від 25 жовтня 2001 р. — К.: Велес, 2005.
3. *Гражданский кодекс Российской Федерации* от 26 января 1996 г. // www.consultant.ru
4. *Земельный кодекс Российской Федерации* от 25 октября 2001 г. // www.consultant.ru
5. *Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”* від 1 лютого 2004 р. // www.rada.gov.ua
6. *Постанова Верховної Ради України “Про Рекомендації парламентських слухань “Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні”* від 22 вересня 2005 р. // www.rada.gov.ua
7. *Германское право. Ч. 1: Гражданское уложение: Пер. с нем.* — М., 1996. — 596 с. (Сер. Современное зарубежное и международное частное право.)

8. *Загурский Л. К.* Элементарный учебник римского права. Особ. часть. — Кн. 1: Учение о владении и вещных правах. — К., 1900. — 296 с.
9. *Козырь О. М.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А. Л. Маковский. — М., 2001.
10. *Косарев А. И.* Римское частное право: Учебник для вузов. — М.: Закон и право; ЮНИТИ, 1998.
11. *Латышев А. Н.* Недвижимость как объект вещных прав // Гражданин и право. — 2003. — № 6. — С. 57.
12. *Свит Ю. П.* Ограниченные вещные права на землю // Вопр. законодательства. — 2002. — № 3. — С. 20–21.
13. *Сыроедов Н. А.* Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. — 2002. — № 7. — С. 92.

Consideration of the state of adjusting of thing rights on earth, introduction of the landed reform, problems of practice of application and prospect of introduction, the use of foreign experience at adjusting of civil and landed relations.