

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ТАРАСА
ШЕВЧЕНКА**

ХАРИТОНОВА ТЕТЯНА ЄВГЕНІВНА

УДК 349.412 (477)

**ПРОБЛЕМИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
В УКРАЇНІ**

**Спеціальність: 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне
право; природоресурсне право**

АВТОРЕФЕРАТ

**дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук**

Київ - 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий консультант:

доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України
Носік Володимир Васильович,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
професор кафедри земельного та аграрного права

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор
Кулинич Павло Федотович,
Інститут держави і права імені В.М. Корецького НАН України
завідувач сектору проблем аграрного та земельного права (м. Київ)

доктор юридичних наук, професор
Шульга Михайло Васильович,
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого
завідувач кафедри земельного та аграрного права (м. Харків)

доктор юридичних наук, доцент
Гафурова Олена Вікторівна,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені
академіка В.З. Янчука (м. Київ)

Захист відбудеться 27 грудня 2016 р. о 10:00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.001.52 Київського національного університету імені Тараса Шевченка за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 60, (ауд. 202).

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці ім. М. Максимовича Київського національного університету імені Тараса Шевченка за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 58

Автореферат розісланий «25» листопада 2016 року.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Т.Г. Ковальчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Реформування земельних відносин шляхом законодавчого закріплення різних форм власності на землю (індивідуальної (трудової), приватної, колективної, державної, комунальної, власності Українського народу) поступово утверджує у суспільній свідомості і правосвідомості погляди щодо допустимості і можливості використання землі і земельних ділянок не лише на праві власності чи праві постійного користування або оренди, а й на інших правових титулах з метою забезпечення прогресивного економічного і соціального розвитку на основі узгодженого балансу приватних, громадських, державних, всенародних суспільних потреб та охоронюваних законом інтересів щодо використання і охорони землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

У демократичній, правовій, соціальній державі право власності та інші речові права на землю є тими соціальними цінностями, які органічно поєднуються з правом на життя особи, з її свободами і тому потребують об'єктивного вираження у законодавстві і правової регламентації та юридичного захисту їхнього здійснення. В соціальному вимірі права на землю необхідно розглядати також і як історичне суспільне і державно-правове явище, в еволюції якого після проголошення незалежності України можна виокремити кілька етапів, кожний з яких характеризується своїми особливостями: від законодавчої заборони речових прав на землю до закріплення їх як системи прав, серед яких вирізняються права на чужі земельні ділянки.

Кардинальні зміни у галузі регулювання відносин з приводу землі, на підґрунті закріпленого у ст. 14 Конституції України права власності на землю, зумовили створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним з найбільш близьких за змістом до права власності на земельну ділянку є право користування чужою земельною ділянкою.

У підсумку можна констатувати, що з часів здобуття Україною незалежності виразно сформувалася потреба та створилися нові умови для відродження на оновленому методологічному підґрунті інституту речових прав на чуже майно. Так, у ЗК України, що набрав чинності з 1 січня 2002 року, було закріплене право земельного сервіту. Це було надзвичайно важливим кроком, оскільки для розвитку ринку землі та нерухомості було необхідно виникнення нових правових форм забезпечення потреб осіб у користуванні земельними ресурсами, об'єктами нерухомості, ефективне та раціональне здійснення прав власника (користувача). Згодом Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), який набрав чинності з 1 січня 2004 року, також включив низку положень щодо земельних сервітутів, у тому числі й ті, що не були передбачені ЗК України, що зумовлює доцільність висвітлення змісту і суті сервітутних відносин з позицій як земельного, так і цивільного права. Це має важливе значення, оскільки в чинному земельному законодавстві здійснення прав на чужі земельні ділянки хоча й закріплене,

але не регламентоване достатньо повно стосовно забезпечення їх реалізації, підстав, умов, меж, способів набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, а також узгодження з нормами цивільного, містобудівного, аграрного, екологічного та іншого законодавства.

Слід констатувати, що в українській науці земельного, а також цивільного права здійснення прав на чужі земельні ділянки залишається недостатньо дослідженим з тієї, зокрема, причини, що більшість вчених зосереджували увагу на розгляді проблем права власності на землю, права постійного користування землею, права оренди землі, права загального землекористування, права концесійного землекористування тощо, але не приділяли достатньої уваги науковому аналізу здійснення прав на чужу земельну ділянку. Попри широке наукове висвітлення актуальних питань правового регулювання прав на чужу земельну ділянку, у вітчизняній науці земельного права загальна концепція здійснення прав на чужі земельні ділянки відсутня, а окремі питання їх правової природи, системи тощо усе ще залишаються недостатньо дослідженими.

Зазначене зумовлює доцільність дослідження на рівні докторської дисертації інституту здійснення прав на чужу земельну ділянку від моменту його виникнення до теперішнього часу, з приділенням головної уваги його характерним рисам за чинним земельним законодавством України.

Практичне значення розв'язання теоретичних проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки зумовлене тим, що від правильного розуміння та застосування норм земельного та цивільного законодавства залежить ефективність захисту прав та інтересів їх учасників.

На підставі викладеного можна дійти висновку, що питання наукового аналізу здійснення прав на чужі земельні ділянки є актуальними з теоретичної та практичної точок зору, що зумовлює доцільність розгляду відповідної проблематики в рамках спеціального дослідження на рівні докторської дисертації.

Теоретичною основою дисертаційного дослідження є роботи таких відомих учених у сфері загальної теорії, земельного та цивільного права, як: С.С. Алексєєв, В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, І.А. Безклубий, А.Г. Бобкова, О.Г. Бондар, Д.В. Бусуйок, О.А. Вівчаренко, Н.С. Гавриш, О.В. Гафурова, О.В. Глотова, А.П. Гетьман, Д.В. Горбась, В.К. Гуревський, В.І. Гутьєва, О.В. Дзера, К.О. Дремлюга, В.М. Єрмоленко, Л.П. Заставська, Н.В. Ільницька, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, М.О. Ковальчук, А.В. Копилов, Ю.В. Корнеєв, В.В. Костицький, М.В. Краснова, Н.С. Кузнецова, П.Ф. Кулинич, Л.В. Лейба, Р.А. Майданик, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, Є.О. Мічурін, Л.А. Музика, В.Л. Мунтян, В.І. Нагнибіда, К.О. Настечко, В.В. Носік, О.А. Підпригора, О.О. Піфко, О.О. Погрібний, С.О. Погрібний, П.М. Рабінович, В.В. Савчак, І.Ф. Севрюкова, В.І. Семчик, І.О. Середа, В.Д. Сидор, О.І. Сліпченко, А.К. Соколова, Р.О. Стефанчук, Н.І. Титова, В.Ю. Уркевич, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, Г.Г. Харченко, В.В. Цюра, Н.В. Черкаська, Ю.С. Шемшученко, А.П. Шеремет, М.В. Шульга, В.З. Янчук, Д.М. Яценко та ін.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до плану наукових досліджень Національного університету «Одеська юридична академія» на 2011-2015 роки комплексної теми «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права», затвердженої рішенням вченої ради від 10 лютого 2011 року, протокол № 1 (державний реєстраційний номер 0110U000671) та за темою науково-дослідної роботи кафедри аграрного, земельного та екологічного права університету «Правове забезпечення сталого розвитку земельних та екологічних відносин у південному регіоні України» на 2011–2015 роки, затвердженою рішенням кафедри від 1 квітня 2011 року № 6.

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає у з'ясуванні методологічних, теоретичних і конституційних основ здійснення прав на чужі земельні ділянки, визначенні їх юридичної сутності, місця у системі прав на землю в Україні, сучасного стану здійснення прав на чужі земельні ділянки та перспектив правового регулювання суспільних відносин у сфері набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення в Україні.

Для досягнення поставленої мети було вирішено такі основні *завдання*:

розкрити методологічні засади, гносеологічні підходи до сучасного наукового розуміння юридичної сутності прав на чужі земельні ділянки та їх здійснення і сформулювати концептуальні основи здійснення прав на чужі земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення різних форм власності на землю в системі публічного і приватного права України;

розглянути еволюцію законодавчого забезпечення прав на чужі земельні ділянки та їх здійснення у механізмі правового регулювання земельних відносин упродовж 25 років проведення земельної реформи в Україні;

провести науковий аналіз конституційних засад здійснення прав на чужі земельні ділянки в системі публічного і приватного права;

розкрити юридичну природу здійснення прав на чужі земельні ділянки у доктрині земельного права та чинному законодавстві України крізь призму співвідношення і взаємодії приватного і публічного права;

з'ясувати місце та функціональне призначення прав на чужі земельні ділянки у системі прав на землю в Україні;

визначити поняття «права на чужі земельні ділянки» та «здійснення прав на чужі земельні ділянки» як юридичних категорій земельного права України;

провести класифікацію прав на чужі земельні ділянки в системі прав на землю в Україні;

розкрити об'єктний і суб'єктний склад у здійсненні прав на чужі земельні ділянки;

проаналізувати можливі і допустимі межі здійснення суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки в системі приватного і публічного права;

розкрити нормативний механізм правового регулювання суспільних відносин у сфері здійснення суб'єктивних прав на земельні ділянки за законодавством України;

зробити науковий пошук з питань юридичних підстав набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, а також правових умов, способів здійснення таких прав та юридичних підстав їх припинення;

проаналізувати договірний механізм правового регулювання суспільних відносин у сфері набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки для сільськогосподарських потреб, забудови та інших потреб;

сформулювати теоретичні висновки і практичні рекомендації щодо удосконалення системи, структури, об'єктів, суб'єктів, змісту прав на чужі земельні ділянки та їх здійснення у механізмі приватноправового регулювання земельних відносин у сучасних умовах.

Об'єктом дослідження є правовідносини, які виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із набуттям і реалізацією суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення в Україні.

Предметом дослідження є теоретичні і практичні проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки на землях різних форм власності та цільового призначення; норми Конституції України, в яких закріплюються імперативи, гарантії та механізм здійснення права власності на землю Українського народу; набуття і реалізація права власності та інших прав громадянами, юридичними особами, державою і територіальними громадами; охорона землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; а також норми чинного законодавства з питань регулювання земельних відносин, доктринальні ідеї та наукові підходи до розуміння юридичної природи суб'єктивних прав на землю як соціальних цінностей суспільства; практика застосування чинного законодавства у сфері здійснення права власності та похідних від нього речових прав на чужі земельні ділянки.

Методи дослідження. У процесі дослідження проблем, які входять до предмета дисертаційного дослідження, було використано філософські (загальнонаукові) та окремі наукові методи пізнання, зокрема, метод системно-структурного аналізу, історичний, порівняльно-правовий методи, методи тлумачення правових норм, логіко-структурний та інші наукові методи дослідження правових явищ.

Застосування історичного методу дослідження правових явищ дозволило проаналізувати ретроспективні аспекти здійснення прав на чужі земельні ділянки упродовж всього періоду реформування земельних відносин в Україні, розкрити гносеологічні підходи до наукового розуміння юридичної природи прав на чужі земельні ділянки.

Системно-структурний метод застосовано для дослідження поняття, ознак, сутності здійснення прав на чужі земельні ділянки, визначення місця цих прав у системі прав на землю в Україні, а також для дослідження юридичних підстав, правових умов, способів набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, припинення таких прав, особливостей договірної регулювання земельних відносин у сфері набуття та реалізації прав на чужі земельні ділянки.

Формально-логічний метод використовувався при побудові структури роботи, при викладі основних положень дисертаційної роботи, формулюванні визначень та категорій, обґрунтуванні висновків та рекомендацій. За допомогою формально-логічного методу досліджувалися земельне та цивільне законодавство та практика його застосування.

Порівняльно-правовий метод застосовувався для дослідження особливостей здійснення прав на чужі земельні ділянки у доктринах цивільного і земельного права, співвідношення і взаємодії норм чинного цивільного, земельного та іншого законодавства у сфері забезпечення реалізації прав на чужі земельні ділянки, аналізу різних наукових підходів до визначення та характеристики здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні, дослідження законодавства деяких зарубіжних країн у сфері здійснення набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки.

Формулювання висновків і пропозицій, які містяться у дисертації, зроблено за допомогою методу догматичного (логічного) аналізу і тлумачення правових норм.

Емпіричну основу дослідження становлять нормативні акти земельного та цивільного законодавства України, законодавство деяких зарубіжних країн, міжнародні акти та судова практика.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є першим в доктрині земельного права України комплексним дослідженням методологічних, теоретичних, конституційних основ і практичних проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки у механізмі публічно-приватного правового регулювання суспільних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку з набуттям і реалізацією суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

Ступінь наукової новизни одержаних результатів характеризується науковими положеннями, висновками і пропозиціями, які мають теоретичне і практичне значення і сформульовані

вперше:

обґрунтовано концепцію здійснення прав на чужі земельні ділянки в сучасній системі прав на землю, суть якої полягає у тому, що права на чужі земельні ділянки необхідно розглядати як важливі соціальні цінності суспільства, забезпечення яких має відбуватися з врахуванням об'єктивних закономірностей взаємодії природи, людини, економіки й суспільства і які є похідними та залежними від права власності на землю, набуття та реалізація яких має здійснюватися в рамках закріплених у Конституції України та

чинному законодавстві форм власності на землю, відповідно до цільового і функціонального використання земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення з обов'язковим дотриманням принципів, норм і положень чинного законодавства щодо обмежень, обов'язків і заборон у використанні земель, забезпеченні їх охорони, екологічної безпеки, гарантій здійснення таких прав у системі публічного і приватного права;

встановлено, що в сучасній доктрині земельного права України теоретичні і практичні проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки не були предметом комплексного наукового дослідження, оскільки через незавершеність реформування відносин власності на землю питання щодо набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки не мали особливої актуальності у практиці використання земель різних категорій;

розкрито еволюцію, основні етапи, сучасний стан і тенденції законодавчого забезпечення прав на чужі земельні ділянки та механізму правового регулювання набуття реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки крізь призму співвідношення і взаємодії норм чинного цивільного, земельного, екологічного та іншого законодавства відповідно до Конституції України в системі публічного і приватного права;

науково доводиться, що закріплене у 1990 році у земельному законодавстві право довічного успадкованого землеволодіння було необґрунтовано вилучене із ЗК України 1992 року і тому в сучасних умовах доцільно відтворити у системі речових прав на землю право володіння землею як самостійне право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

визначено юридичну природу поняття «права на чужі земельні ділянки» та здійснення цих прав крізь призму наукових ідей, поглядів, теоретичних висновків щодо таких понять і категорій, як право на річ, право на чужу річ, речове право, обмежене речове право, обмеження і обтяження права тощо;

обґрунтовано висновок, за яким юридична категорія «здійснення» прав на землю містить у собі такі елементи, як «набуття» та «реалізація» прав, і тому може бути визначена як сукупність законодавчо закріплених допустимих і можливих видів поведінки особи, спрямованої на набуття і реалізацію прав на чужу земельну ділянку, детерміновану матеріальними та іншими потребами та інтересами особи у використанні землі з врахуванням цільового призначення землі, раціонального використання та охорони землі, а також її функціонального призначення;

сформульовано визначення поняття «права на чужі земельні ділянки», під якими пропонується розуміти самостійні абсолютні і водночас похідні від права власності права, що мають характер обтяження речового права власності, які є забезпеченою законом можливістю володіння та / або користування земельними ділянками різних форм власності, спрямовані на задоволення балансу потреб та інтересів власників землі та чужих користувачів земельними ділянками шляхом вилучення корисних

властивостей з чужої земельної ділянки для певної мети у межах, встановлених сторонами відповідно до закону, договору або ж за рішенням суду;

доведено, що права на чужі земельні ділянки у системі прав на землю в Україні за своєю юридичною природою є обмеженими речовими правами щодо володіння та / або користування чужими земельними ділянками, похідними від права власності на землю і такими, що обтяжують його;

зроблено висновок про те, що зміст прав на чужі земельні ділянки формується з врахуванням забезпечення балансу публічних і приватних інтересів у використанні землі, збереженні корисних властивостей землі, її цільового призначення, функціонального використання відповідно до категорії земель з обов'язковим додержанням вимог чинного земельного, екологічного законодавства щодо виконання комплексу природоохоронних заходів, охорони землі як основного національного багатства;

проведено класифікацію прав на чужі земельні ділянки за такими критеріями, як: цільове призначення (на сільськогосподарське землекористування, для зведення житлових та інших будинків, споруд тощо, для потреб промисловості, транспорту, зв'язку, оборони тощо); суб'єктний склад (право землекористування громадян, іноземних громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб тощо); строки (на постійне та тимчасове); форми користування (колективне, індивідуальне); множинність осіб (загальне, відособлене, сумісне); надання зустрічного задоволення (платне, безоплатне); підстави виникнення (договір, адміністративний акт тощо); обсяг повноважень користувача (повне, неповне); ступінь захисту та пріоритету (речове або зобов'язальне);

із врахуванням існуючого у доктрині земельного права поділу обов'язків у земельно-правових відносинах на земельні, земельно-майнові, земельно-екологічні запропоновано класифікацію обов'язків на публічні земельно-майнові та приватні земельно-майнові обов'язки у здійсненні прав на чужі земельні ділянки;

дослідження об'єктів прав на чужі земельні ділянки дозволило зробити висновок про те, що у правовідносинах, пов'язаних із здійсненням прав на чужі земельні ділянки, поняття «чужа земельна ділянка» як об'єкт права може розглядатися лише у загальному значенні, оскільки мета користування землею є різною у здійсненні сервітутів, емфітевзису чи суперфіцію, що визначає специфіку видів таких земельних ділянок і вимог, які встановлені для такого користування;

зроблено висновок про те, що підставами виникнення прав на чужі земельні ділянки є сукупність юридичних фактів (юридичний склад), до яких входять дві групи таких підстав: матеріальні підстави (договір, заповіт тощо) і процедурні (реєстраційні) підстави (державна реєстрація прав власності на земельну ділянку, прав на чужі земельні ділянки);

визначено поняття договірної регулювання відносин, що виникають у зв'язку зі здійсненням суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, як впорядкування відносин між сторонами з приводу здійснення прав на чужі

земельні ділянки на засадах вільного узгодженого волевиявлення, спрямованого на встановлення, зміну або припинення відповідних правовідносин тією мірою, якою це допускають норми земельного законодавства щодо збереження і охорони землі.

удосконалено:

закріплену у чинному земельному законодавстві систему прав на чужі земельні ділянки шляхом внесення пропозиції щодо розробки законопроектів, у яких врегулювати підстави, умови, способи, межі та порядок здійснення прав на чужі земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення;

правову конструкцію здійснення прав на чужі земельні ділянки крізь призму набуття і реалізації суб'єктивних прав на володіння чи користування індивідуально визначеними на місцевості земельними ділянками, які належать на праві власності тим чи іншим суб'єктам;

теоретичні висновки і положення щодо системи прав на чужі земельні ділянки в частині визначення юридичної природи права постійного користування землею та його співвідношення з такими правами, як емфітевзис, суперфіцій, земельний сервітут;

теоретичні положення щодо підстав набуття, реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки в частині правових умов, способів та механізму здійснення таких прав в сучасних умовах;

механізм договірної регулювання суспільних відносин у сфері набуття і реалізації прав на чужі земельні ділянки в частині визначення предмета, умов, змісту договорів на встановлення сервітутів, емфітевзису, суперфіцію.

дістали подальшого розвитку:

доктринальні підходи до сучасного розуміння системи приватного і публічного права в частині механізму публічно-приватного регулювання суспільних відносин у сфері набуття та реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки;

наукові ідеї і положення щодо землі як об'єкта права власності у контексті набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки;

наукові підходи до розуміння речових прав на чужі земельні ділянки в частині визначення землі як об'єкта нерухомості та його співвідношення з нерухомим майном;

теоретичні висновки щодо визначення правового становища суб'єктів здійснення права власності та інших прав на чужі земельні ділянки в частині набуття і реалізації таких прав іноземними фізичними і юридичними особами;

наукові висновки щодо гарантій здійснення прав на чужі земельні ділянки;

наукові положення щодо земельної правоздатності, яка може бути як загальною, так і спеціальною у здійсненні прав на чужі земельні ділянки.

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів. Висновки і пропозиції, сформульовані у дисертаційній роботі, можуть бути використані у:

науково-дослідній діяльності – як основа для подальшого наукового дослідження проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки у земельному та цивільному праві України;

правотворчій діяльності – для удосконалення чинного земельного та цивільного законодавства у частині регулювання здійснення прав на чужі земельні ділянки;

правозастосовчій діяльності – для забезпечення єдності розуміння і правильного застосування норм, які регулюють відносини щодо виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки;

практичній діяльності – при укладанні договорів емфітевзису, суперфіцію, про встановлення сервітуту;

навчальному процесі – при підготовці відповідних розділів підручників і навчальних посібників з земельного права, при підготовці навчальних курсів та викладанні навчальних дисциплін;

правовиховній роботі – для формування професійної правосвідомості та подолання правового нігілізму.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконане здобувачем особисто, всі результати цієї роботи, сформульовані в ній висновки, положення, рекомендації та пропозиції обґрунтовано на основі особистих досліджень автора. Для аргументації окремих положень роботи використовувалися праці інших науковців із посиланнями на такі праці.

Апробація результатів дисертації. Отримані в процесі дисертаційного дослідження результати доповідались та обговорювались на засіданнях кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» і були апробовані на всеукраїнських та міжнародних конференціях, круглих столах, засіданнях методичної ради Головного територіального управління юстиції в Одеській області, зокрема, на: Науково-практичній конференції «Проблеми правового забезпечення підприємницької діяльності, пов'язаної з морем» (17 березня 2006 р., м. Одеса); Міжнародній науково-методичній конференції «Римське право і сучасність» (19–20 травня 2006 р., м. Одеса); 9-й (61-й) звітній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу ОНЮА (26 квітня 2006 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції «Життя І.В. Шерешевського як духовна єдність між поколіннями юристів» (13 грудня 2008 р., м. Одеса); Всеукраїнській науковій конференції «Правове життя сучасної України» (18–19 квітня 2008 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (5–6 червня 2009 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу (21–22 травня 2010 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність (Шерешевські читання)» (4 грудня 2010 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції професорсько-

викладацького складу (20–21 травня 2011 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (20–21 квітня 2012 р., м. Одеса); Круглому столі Національного університету «Одеська юридична академія» «Проблеми вдосконалення цивільного законодавства України» (12 травня 2012 р., м. Одеса); Круглому столі «Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації» (14 вересня 2013 р., м. Одеса); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики» (26–27 вересня 2013 р., м. Харків); Міжнародній науково-практичній конференції «Теорія і практика сучасної юриспруденції» (13–14 грудня 2013 р., м. Херсон); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин» (22 листопада 2013 р., м. Київ); Інтернет-конференції «Цивілістичні читання присвячені пам'яті І.В. Шерешевського «Цивільний кодекс України досвід 10-ти років застосування» (06 грудня 2013 р., м. Одеса); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції ім. Ю.С. Червоного «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» (13 грудня 2013 р., м. Одеса); Міжнародній науково-практичній конференції «Реформування законодавства України та розвиток суспільних відносин в Україні: питання взаємодії» (28–29 березня 2014 р., м. Ужгород); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення сталого розвитку України» (15–16 травня 2015 р., м. Одеса); Круглому столі, присвяченому 10-річчю Чернівецького інституту національного університету «Одеська юридична академія» та 25-річчю Всеукраїнської громадської організації «Асоціація українських правників» (12 травня 2016 р., м. Чернівці); XIII Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання реформування правової системи» (24–25 червня 2016 р., м. Луцьк); Науково-педагогічному стажуванні «Інноваційні освітні технології: досвід Європейського Союзу та його впровадження в процес підготовки юристів» (10–13 серпня 2016 р., м. Братислава Словачька Республіка), Першому зібранні фахівців споріднених кафедр з обговорення актуальних наукових проблем та методики викладання аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права у вищих навчальних закладах України (9–10 вересня 2016 р., м. Одеса).

Публікації. Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладено в одній одноособовій монографії «Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики», у 4 навчально-методичних посібниках, 1 практичному посібнику, 29 наукових статтях, з яких 22 статті опубліковано у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 4 статті – у зарубіжних виданнях, 3 статті – у наукових виданнях, а також у 23 тезах доповідей.

Структура роботи. Дисертація складається зі вступу, чотирьох розділів, поділених на 14 підрозділів, висновків та списку використаних джерел, який налічує 483 найменування. Загальний обсяг дисертації складає 322 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, стан її наукової розробленості; визначено мету, задачі, об'єкт, предмет та теоретико-методологічну базу дослідження. Сформульовано положення, що містять наукову новизну, розкрито теоретичне та практичне значення одержаних результатів, обґрунтовано зв'язок роботи з науковими програмами, планами і темами, наведено дані щодо апробації результатів дослідження, окреслено структуру дисертації.

Розділ I. «Науково-методологічні і законодавчі основи здійснення прав на чужі земельні ділянки України» складається з трьох підрозділів і присвячений визначенню гносеологічних підходів до розуміння прав на чужі земельні ділянки в доктринах приватного і публічного права, встановленню генези зазначених прав та визначенню їх місця у системі конституційних прав на землю в Україні.

У підрозділі 1.1. «Гносеологічні підходи до розуміння прав на чужі земельні ділянки в доктринах приватного і публічного права» зроблено висновок про те, що дослідження категорії прав на чужі земельні ділянки у ретроспективі й дотепер були і є предметом дослідження правознавців переважно з точки зору предмета цивільного права. Водночас у результаті реформування відносин власності на землю активізується науковий пошук науковців у галузі земельного права щодо набуття і реалізації речових прав на земельні ділянки. Науковий аналіз і оцінка наявних дисертаційних робіт, монографій та інших публікацій з питань здійснення прав на чужі земельні ділянки свідчать, що в них комплексно розкривається юридична природа переважно земельних сервітутів або ж автори торкаються окремих проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки. При цьому поки що не було зроблено спроби системного дослідження всіх прав на чужі земельні ділянки з метою розробки концептуальних засад здійснення прав на чужі земельні ділянки в сучасних умовах. Тому актуальним є системне опрацювання проблем прав на чужі земельні ділянки у земельному праві України.

При обранні методологічних засад дослідження прав на чужу земельну ділянку як категорію земельного права враховано ту обставину, що земельне право за своїм характером, в силу великого суспільного значення землі, поєднує у собі елементи як приватного, так і публічного права. Тому й розгляд прав на чужі земельні ділянки можливий лише під кутом зору як приватного, так і публічного права. У сучасних умовах відбувається зміна суті й характеру земельних, природоресурсних та екологічних, майнових, господарських суспільних відносин, які поступово перетворилися з виключно публічних на приватно-публічні, що зумовлює необхідність розробки адекватного механізму їх правового регулювання з використанням елементів, принципів, методів приватного права відповідно до Конституції України. У підсумку зроблено висновок про необхідність формулювання у доктрині земельного права концепції здійснення прав на чужі земельні ділянки, відповідно до якої публічно-приватний характер земельних правовідносин, які виникають, змінюються і припиняються у рамках різних

форм власності на землю – приватної, колективної, державної, комунальної, спільної тощо, спричиняє необхідність законодавчо забезпеченої міри обов'язкової поведінки суб'єктів земельних правовідносин, яка передбачає дію чи бездіяльність власника і користувача земельної ділянки щодо її використання відповідно до закону, договору чи рішення суду, і тому норми публічного права у відносинах стосовно землі мають пріоритетне значення. Це обумовлене особливою цінністю землі в економіці, природі і суспільстві і наявністю у ній значної частини публічного інтересу. Ці норми при здійсненні прав на чужі земельні ділянки визначають межі такого здійснення в залежності від цільового призначення землі, раціонального використання та охорони землі тощо. Сформульована концепція надалі має знайти відображення у земельному законодавстві.

Підрозділ 1.2. «Еволюція законодавчого забезпечення прав на чужі земельні ділянки у механізмі правового регулювання земельних відносин в Україні» присвячений встановленню генези прав на чужі земельні ділянки в Україні в період з початку формування української державності після розпаду СРСР та проголошення незалежності України 24 серпня 1991 року й до сьогодні. Внаслідок проведеного ретроспективного дослідження визначено основні тенденції у становленні і розвитку системи речових прав на землю, набуття і реалізації таких прав в сучасних умовах. З врахуванням дії чинників об'єктивного та суб'єктивного характеру пропонується розрізнення в еволюції законодавчого забезпечення прав на чужі земельні ділянки в Україні кількох історичних етапів: 1) з 1990 року до березня 1992 року; 2) з 1992 року до 1996 року; 3) з 1996 року до січня 2002 року; 4) з 2002 року до квітня 2007 року; 5) з 2007 року й дотепер. Кожен з названих етапів характеризується особливостями законодавчого вираження і нормативного регулювання набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки на основі взаємодії норм цивільного і земельного законодавства, якими визначаються види і правові механізми здійснення та захисту названих прав у сучасних умовах.

Підрозділ 1.3. «Права на чужі земельні ділянки в системі конституційних прав на землю в Україні» присвячений встановленню місця прав на чужі земельні ділянки у системі конституційних прав на землю, з метою чого здійснене співвідношення зазначених прав з правом власності, правом землекористування, правом оренди земельної ділянки тощо. Аналіз відповідних категорій дозволив зробити висновок про те, що визначати юридичну природу поняття «права на чужі земельні ділянки» та їх здійснення слід крізь призму тих наукових ідей, поглядів, визначень таких понять і категорій, як право на річ, право на чужу річ, речове право, обмежене речове право, обмеження права тощо, які зроблені у науці цивільного права, оскільки у ретроспективному плані поява та еволюція речових прав з часів Стародавнього Риму до їх сучасного розуміння поєднується з використанням земельних ділянок на праві власності та інших речових прав для задоволення потреб та інтересів окремо взятих суб'єктів.

Здійснений аналіз категорії «речові права» дозволив зробити висновок про те, що як юридичний феномен у широкому своєму розумінні речове право існує в чистому вигляді у кожного, хто володіє річчю і може самостійно захистити своє володіння. При цьому розрізняється речове право власності як право базисного характеру і похідні від нього інші речові права. Крім того, можливе розрізнення основних та другорядних речей. Основні речові права є визначальними у системі відносин з приводу речей. Їхні властивості випливають з самого характеру присвоєння майна і необхідності забезпечення його використання. До них належать: а) право власності, яке дає власнику повну владу над майном (речами) і абсолютний захист — право подання позову до будь-якого порушника прав власника; б) права на чужі речі, котрі мають місце у випадку, коли право власності належить одній особі, в той час як інша особа має на те ж саме майно таке ж (безпосереднє) речове право, тільки вужче за змістом. Тому при будь-якій спробі побудувати систему речових прав починати завжди слід з права власності як найбільш повного права, такого, від якого походять і на якому ґрунтуються усі інші права.

Важливим речовим правом, похідним від права власності, є право на чужі речі. У цьому випадку право власності належить одній особі, в той час як інша особа має на те саме майно таке ж (безпосереднє) речове право, тільки вужче за змістом. Права на чужі речі визначаються як самостійні (але похідні від права власності) речові права, які надають особі, котра їх має, можливість безпосереднього користування певним майном для певної мети та у встановлених межах. Дослідження зазначених категорій дозволило сформулювати авторське визначення прав на чужу земельну ділянку, під якими пропонується розуміти самостійні абсолютні (але похідні від права власності і такі, що мають характер обтяження) речові права, які є забезпеченою законом можливістю володіння та/або користування земельними ділянками різних форм власності, спрямовані на задоволення балансу потреб та інтересів власника землі та інших чужих користувачів земельними ділянками шляхом видобування корисних властивостей з чужої земельної ділянки для певної мети та у встановлених не лише сторонами, але й державою межах відповідно до закону, договору чи рішення суду

Розділ II. «Юридична природа здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні в системі приватного і публічного права» складається з чотирьох підрозділів, присвячених визначенню поняття здійснення прав на чужі земельні ділянки, встановленню особливостей і характеристиці об'єктів і суб'єктів таких прав, а також межах їх здійснення та класифікації.

У підрозділі 2.1. «Поняття «здійснення прав на чужі земельні ділянки» як юридичної категорії в земельному та цивільному праві» з метою забезпечення максимально точного використання термінології, що стосується проблематики даного дисертаційного дослідження, детальному аналізу піддано етимологію таких термінів, як «здійснювати», «реалізувати», «виконувати», «набувати», з визначенням істотних ознак цих понять як юридичних категорій, порівняння їх між собою з подальшим

формулюванням поняття «здійснення прав на чужі земельні ділянки». Проведене дослідження дало підстави для висновку про те, що зміст поняття «здійснювати» охоплює терміни «реалізувати», «виконувати» і «набувати», оскільки вони означають завершену дію або ж процес, пов'язаний з матеріалізацією ідеї, задуму, правила, норми тощо у дійсність. Здійснення таким чином розуміється як етап існування та динаміки суб'єктивного цивільного права, який створює реальну можливість фізичній особі за допомогою встановленого в законі механізму досягти тієї мети, того результату щодо задоволення власного інтересу, які визначаються при наданні їй даного права.

У підсумку наголошується на тому, що поняття «здійснення суб'єктивного цивільного права» слід розуміти як усі можливі види поведінки носія відповідного суб'єктивного цивільного права, спрямовані як на реалізацію окремих повноважень, що складають його зміст, так і на здійснення цього права в цілому, що може відбуватись у визначеній у законодавстві формі. Обґрунтовано висновок, що категорія «здійснення» прав є узагальнюючою і містить у собі такі елементи, як «набуття» та «реалізація», і може бути визначена як сукупність усіх можливих видів поведінки особи з метою набуття і реалізації прав на чужу земельну ділянку, детерміновану матеріальними та іншими потребами та інтересами осіб у використанні землі з врахуванням цільового призначення землі, раціонального використання та охорони землі, а також її функціонального призначення.

Підрозділ 2.2. «Об'єкти та суб'єкти здійснення прав на чужі земельні ділянки» присвячено характеристиці зазначених категорій. Дослідження об'єкта прав на чужі земельні ділянки дозволило дійти висновку про те, що особливістю земельної ділянки як об'єкта правовідносин є специфічне поєднання двох факторів – майнового та екологічного, які розкривають її складну юридичну природу. З цивільно-правової точки зору земельна ділянка є нерухомою річчю, щодо якої в певній особі можуть існувати майнові права та обов'язки. Однак, на відміну від інших предметів матеріального світу, земельна ділянка є також частиною навколишнього природного середовища, унікальним природним ресурсом, що характеризується своєю родючістю та іншими неповторними властивостями. Крім того, говорячи про об'єкт прав на чужу земельну ділянку, можна говорити про такий об'єкт, як «чужа земельна ділянка», лише у загальному значенні, оскільки мета користування, яка є різною у сервітутів, емфітевзису та суперфіцію, визначає специфіку видів таких земельних ділянок і вимог, що встановлені для такого користування.

Що стосується об'єктів сервітутів, то категорії земель взагалі та цільове призначення конкретної земельної ділянки зокрема обумовлюють як види сервітуту, які можуть встановлюватися і реалізація яких не завдасть шкоди власникам (користувачам) земельних ділянок, віднесених до таких категорій, так і особливості здійснення сервітутів, які можуть бути встановлені. Об'єктом суперфіцію є категорія земель, призначенням яких є забудова.

Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво житлових будинків, господарських будівель, промислових та інших споруд. Об'єктом емфітевзису можуть бути земельні ділянки, які використовуються або ж призначені для сільськогосподарських потреб і які відповідають вимогам щодо використання і охорони земель сільськогосподарського призначення.

Стосовно визначення суб'єктів прав на чужі земельні ділянки, можна говорити про єдине поняття суб'єктів прав на чужу земельну ділянку також лише у загальному значенні, оскільки вимоги, що висуваються до суб'єктів, залежать від виду чужих прав на земельну ділянку.

У підрозділі 2.3. «Класифікація здійснення прав на чужі земельні ділянки» проведена наукова класифікація речових прав на чужі земельні ділянки, яка дозволила зробити загальний висновок про те, що закріплені у чинному земельному та цивільному законодавстві України речові права на чужі земельні ділянки за об'єктами, суб'єктами, змістом, функціональним призначенням та іншими критеріями можуть бути диференційовані на окремі види. Така диференціація зумовлює особливості набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, а також механізму правового регулювання суспільних відносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку зі здійсненням права земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію на земельних ділянках різних форм власності на землю.

У підрозділі 2.4. «Межі та зміст здійснення прав на чужі земельні ділянки» зазначається, що зміст здійснення прав на чужі земельні ділянки завжди формується з врахуванням публічного, суспільного інтересу, який полягає у збереженні корисних якостей землі, її цільового використання, відповідності типу земель тій діяльності, яка має здійснюватися на земельній ділянці, і обов'язковим комплексом природоохоронних заходів, які не залежать від волі суб'єктів цих прав і встановлені імперативно. Тому поділ обов'язків, як і прав, у земельно-правових відносинах слід здійснювати відповідно до того, якими за своєю суттю вони є: публічно-правовими чи приватноправовими. Це має не лише теоретичне, але і практичне значення, оскільки публічні земельно-майнові обов'язки не можуть бути змінені за угодою сторін, вони встановлюються імперативно і змінюються лише у встановленому законом порядку. Приватні земельно-майнові обов'язки можуть змінюватися за угодою сторін: може бути змінений розмір оплати або оплата може бути скасована взагалі. Що стосується земельно-екологічних обов'язків, то вони належать до суто публічно-правових.

Розділ III. «Здійснення суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки за законодавством України» складається з чотирьох підрозділів і присвячений характеристиці підстав набуття і припинення, а також способів і умов набуття і здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні. У розділі розглядається механізм здійснення прав на чужі земельні ділянки як

сукупність юридичних засобів, за допомогою яких забезпечується правовий вплив на процес здійснення зазначених прав.

Підрозділ 3.1. «Юридичні підстави набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки» присвячений дослідженню категорії підстав набуття прав на чужі земельні ділянки та характеристики елементів юридичного складу, необхідного для виникнення відповідних прав.

На підставі проведеного дослідження підстави виникнення (набуття) прав на чужі земельні ділянки пропонується розуміти як визначені актами земельного законодавства комплексні юридичні і фактичні склади, які включають юридичні факти, юридично значущі умови (у встановлених законом випадках), що у чітко визначеній послідовності зумовлюють виникнення суб'єктивних прав на землю встановленими законом способами.

Підставами виникнення прав на чужу земельну ділянку слугує сукупність юридичних фактів (юридичний склад), до складу яких входять дві групи таких підстав: матеріальна підстава (договір, заповіт тощо) і процедурна (реєстраційна) підстава. Крім того, реєстраційна підстава охоплює такі стадії відповідних дій, як реєстрація прав власності на земельну ділянку, державна реєстрація прав на чужі земельні ділянки і державна реєстрація відповідних документів. Кількість юридичних фактів залежить від форм права власності на землю – приватної, державної чи комунальної.

У підрозділі 3.2. «Правові умови здійснення суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки» встановлено, що умови здійснення прав на чужі земельні ділянки – це закріплені у законі обставини, правила, норми, якими встановлюються певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку здійснення прав на чужі земельні ділянки. Юридично значимими умовами є обставини, що входять до юридичного (фактичного) складу як елемент останнього, зумовлюючи таким чином виникнення (припинення) правовідносин або здійснення дій, які тягнуть правові наслідки. Стосовно умов виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, то до них належать конкретні вимоги щодо правового становища суб'єктів, приписи, в яких вміщені дозволи, заборони, правила, норми, стандарти, що забезпечують виникнення зазначених прав. Таким чином, умови виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки є багатокомпонентною категорією і можуть бути визначені як закріплені у законі обставини, правила, норми, дозволи або заборони, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, які тягнуть правові наслідки і разом з юридичними фактами входять до юридичного складу, на підставі якого виникають і здійснюються зазначені права. Ці умови можна поділити на три або чотири групи – щодо землі як об'єкта, щодо статусу суб'єктів, щодо змісту, щодо порядку набуття таких прав із земель приватної, державної і комунальної власності.

У підрозділі 3.3. «Правові способи набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки» досліджено співвідношення понять «підстави виникнення (набуття)» і «способи виникнення (набуття)» прав на

чужі земельні ділянки. Проведений аналіз дозволив зробити висновок про те, що підстави виникнення (набуття) прав безпосередньо пов'язані з юридичними фактами, тоді як способи виникнення (набуття) – це певний процес, механізм, що забезпечує динаміку відповідних правовідносин. І підстави набуття (припинення) і способи набуття (припинення) права власності об'єднані єдиною метою – усі вони спрямовані на досягнення одного кінцевого результату – набуття (припинення) особою права на об'єкт. Однак в цьому процесі підставам та способам відведена різна роль. Спосіб має вказувати на певну послідовність дій (юридичних фактів), наявна сукупність яких з боку особи в кожній конкретній ситуації буде достатньою для досягнення визначеної мети. Спосіб не є чинником виникнення суб'єктивних прав, так само як і їх припинення, проте він виконує іншу, не менш важливу прикладну функцію – вказує як само, яким чином, з прив'язкою до тієї чи іншої ситуації, можна досягти бажаної мети – набути чи позбутися речового права. Способи набуття права на чужу земельну ділянку забезпечують динаміку реалізації об'єктивного права у суб'єктивне, а також механізм переходу суб'єктивного права на чужі земельні ділянки відповідно до законних підстав виникнення такого права, сприяють задоволенню інтересів громадян, юридичних осіб, держави щодо прав на чужу земельну ділянку за допомогою законодавчо закріплених засобів організаційно-правового і процесуального характеру. Виходячи з цього, способи набуття права на чужі земельні ділянки визначаються з врахуванням передбачених у законі підстав виникнення та змісту суб'єктивного права на чужі земельні ділянки. Без таких підстав закріплені у законі засоби, прийоми, дії щодо набуття права на чужі земельні ділянки не породжують юридичних наслідків. При цьому поєднання тих чи інших способів створює відповідний режим правового регулювання земельних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям особами права на чужі земельні ділянки. Серед способів виникнення прав на чужі земельні ділянки проаналізовано, зокрема, продаж прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (ст. 127 ЗК України) на конкурентних засадах у формі аукціону, продаж прав на земельні ділянки приватної власності. Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш застосовуваними є правочини. Зроблено висновок, що за своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, але й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформлення прав на земельні ділянки.

У підрозділі 3.4. «Правові підстави припинення прав на чужі земельні ділянки» на підставі проведеного дослідження зроблено висновок про те, що припинення прав на чужі земельні ділянки є сукупністю передбачених законом юридичних фактів (складним юридичним фактом), що є необхідними та достатніми для припинення зазначених прав. Всі підстави

припинення прав на чужі земельні ділянки можна поділити на два великі види: добровільні та примусові. І добровільні, і примусові підстави припинення властиві всім видам прав на чужі земельні ділянки. При цьому законом встановлені різні підстави припинення прав у залежності від їх видів. Крім цього, робиться висновок про те, що серед підстав припинення прав на чужі земельні ділянки можна виокремити ті з підстав, які є універсальними, такими, що властиві всім правам на чужі речі, і такі, що є спеціальними підставами.

Розділ IV. «Договірне регулювання набуття і реалізації суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки» складається з трьох підрозділів і присвячений характеристиці особливостей договірного регулювання різних видів прав на чужі земельні ділянки.

У підрозділі 4.1. «Договірне регулювання здійснення права на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» дослідження питань договірного регулювання виникнення та здійснення прав на чужу земельну ділянку дозволило зробити висновок про те, що земельно-правові правочини спрямовані на набуття, зміну або припинення прав і обов'язків з приводу земельної ділянки як об'єкта природи і нерухомого майна. В широкому розумінні земельно-правових правочинів до них можна віднести всі цивільно-правові правочини, об'єктами яких є земельні ділянки або окремі права на них. З прийняттям ЗК України число таких правочинів значно збільшилося, що пов'язане, зокрема, з введенням земельно-правового інституту земельних сервітутів, які можуть встановлюватися на підставі відповідних правочинів і договорів. До основних особливостей, які дозволяють об'єднати всі зазначені угоди стосовно земельних ділянок у категорію земельно-правових, належить те, що їх об'єктами завжди є земельні ділянки і окремі права на них. Для договорів у сфері дії земельного права особливості договірних відносин визначаються особливою цінністю природної нерухомості, до якої належать земельні ділянки, і, відповідно, суспільним інтересом щодо необхідності збереження їх цільового призначення. Тому регулюванню відносин з приводу даних об'єктів характерно сполучення публічно-правового і приватноправового регулювання. Під договірним регулюванням відносин, що виникають у зв'язку зі здійсненням суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, пропонується розуміти впорядкування відносин між сторонами з приводу здійснення прав на чужі земельні ділянки на засадах вільного узгодженого волевиявлення, спрямованого на встановлення, зміну або припинення відповідних правовідносин тією мірою, якою це допускають норми земельного законодавства.

Оскільки законодавством не встановлено перелік тих умов, які повинен мати договір емфітевзису, взято за основу умови, встановлені для договору оренди землі. З врахуванням зазначеного, а також нотаріальної практики визначено і проаналізовано основні умови договору емфітевзису.

У підрозділі 4.2. «Договірне регулювання набуття і реалізації права на користування чужою земельною ділянкою для забудови» дослідження

правової конструкції договору суперфіцію дозволило зробити висновок про те, що цей вид договору в основних своїх рисах подібний до договору емфітевзису, за певними винятками, що стосуються, насамперед, предмета та мети цього договору. І той і інший вид договорів зустрічаються у нотаріальній практиці, що дозволяє говорити про їх подібні та відмінні риси саме з практичної точки зору. З врахуванням нотаріальної та судової практики зроблено висновок про те, що в договорі суперфіцію та емфітевзису обов'язково слід зазначати: 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки згідно зі ст. 19 ЗК України, що також необхідно для визначення правового режиму земельної ділянки та визначення прав та обов'язків сторін, які стосуються використання зазначеної категорії земель; 2) вид використання земельної ділянки в залежності від виду забудови або використання, оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору; б) визначення меж використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для здійснення індивідуального будівництва, комерційного використання, садівництва, ведення особистого селянського господарства тощо)..

У підрозділі 4.3. «Договірне регулювання здійснення права користування чужою земельною ділянкою на основі земельних сервітутів» досліджено основоположні засади, на яких має ґрунтуватися договір про встановлення земельного сервітуту. Це, зокрема, те, що даний договір має забезпечувати баланс інтересів сторін (з одного боку, бути найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, з другого – забезпечити досягнення мети його встановлення для сервітуарія); має містити відомості про місце розташування земельної ділянки, стосовно якої встановлюється сервітут, і тієї, для якої цей сервітут встановлено; даний вид договору може бути укладений стосовно земельних ділянок державної, комунальної та приватної форм власності без обмежень, а також стосовно земельних ділянок будь-якого цільового призначення, в тому числі щодо тих земельних ділянок, які виключені з цивільно-правового обігу; при укладенні договору особливу увагу слід приділяти правосуб'єктності сторін договору. Для укладання договору сервітуту необхідним є визначення його ознак із врахуванням особливостей, які притаманні цьому виду прав на чужі земельні ділянки. Це: 1) необхідна наявність двох або більше (як правило суміжних) земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) своїми перевагами задовольняє недоліки чи потреби іншої (панівної); 2) обслуговування однієї земельної ділянки іншою відбувається в межах прав, наданих власнику пануючої ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. Зроблено висновок про існування відмінності у виникненні земельного сервітуту стосовно земельних ділянок приватної, державної та комунальної власності. Так, земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи у користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених ЗК України. При встановленні земельного сервітуту на землях приватної власності договір

укладається між власником земельної ділянки та особою, на користь якої встановлюється сервітут. При необхідності встановлення сервітуту стосовно земельної ділянки, яка перебуває у користуванні, в тому числі на умовах оренди, договір земельного сервітуту укладається з землекористувачем.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** представлено підсумки, обґрунтовано та узагальнено наукові результати, одержані в процесі дослідження, а також рекомендації щодо їх використання, які містяться, зокрема, у таких положеннях:

1. При обранні методології дослідження прав на чужі земельні ділянки доцільно виходити з того, що проведення кожного дослідження передбачає наявність таких взаємопов'язаних компонентів: по-перше, визначення об'єкта дослідження, по-друге, проблемність стану об'єкта дослідження, по-третє, слідування логічно послідовному шляху дослідження об'єкта у його проблемному стані, по-четверте, обґрунтованість і доведеність результатів дослідження і, нарешті, можливість безпосереднього або опосередкованого використання результатів дослідження на практиці. Тому дослідження проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки має включати визначення поняття «здійснення прав», його складових, взятих у динаміці, а також такої категорії, як чужі земельні ділянки, і встановлення сутності та видів прав на них.

2. Основою бачення та характеристики категорії «здійснення прав» є розрізнення понять «здійснення» та «реалізація» прав, співвідношення яких виглядає таким чином.

Здійснення суб'єктивних прав, перш за все, припускає певну сукупність фактичних дій, спрямованих на реалізацію зазначеного права. Сама реалізація має розумітися як перетворення абстрактної можливості у реальність. Таким чином, реалізація суб'єктивного права – це перетворення абстрактної можливості (суб'єктивного права) у реальність за допомогою вчинення сукупності дій фактичного або юридичного характеру (здійснення) з метою задоволення інтересу. При цьому реалізація суб'єктивного права - це сфера дії, насамперед, приватного права, у той час як суб'єктивні обов'язки можуть виникати і у галузі приватного права (стосовно іншої сторони у правовідносинах, котра має відповідне суб'єктивне право), і у галузі публічного права (стосовно певного соціального утворення, головним з яких є держава). В останньому випадку суб'єктивне право уповноваженої особи (публічного утворення – держави) відходить на другий план. Воно нібито не існує, хоча його можна сформулювати, як право вимагати від зобов'язаної особи певної поведінки, передбаченої нормами права.

Особа, яка має суб'єктивне право, у процесі його здійснення повинна підкорятися вимогам закону, що встановлює певні межі, у яких право тільки й може здійснюватися. Отже, кожне суб'єктивне право має межі, що є його невід'ємною властивістю. Межі суб'єктивного права - це передбачені законом рамки, що визначають міру можливої поведінки уповноваженої особи правовідносин. Порушення встановлених меж здійснення права є

неправомірною дією і тягне відмову в захисті суб'єктивного права.

Крім того, здійснення суб'єктивних прав не може виходити за межі їхнього призначення. Під призначенням права розуміється та мета, заради досягнення якої суб'єктивне право надається учасникам правовідносин. Зміст поняття «здійснювати» відображається термінами «реалізувати», «виконувати» і «набувати», оскільки вони позначають завершену дію або ж процес, пов'язаний з перетворенням ідеї, задуму, правила, норми, наказу, закону тощо у дійсність. Водночас «виконувати» пов'язується з певним обов'язком у процесі реалізації чого-небудь.

3. Земельне право за своїм характером, в силу великого суспільного значення землі, поєднує у собі елементи як приватного, так і публічного права. Тому розгляд прав на чужі земельні ділянки можливий лише під кутом зору як приватного, так і публічного права. Відносини між суб'єктами в процесі здійснення прав на чужі земельні ділянки зазнають впливу норм цивільного і земельного права. При цьому захист суспільного інтересу, який полягає, насамперед, у збереженні і охороні національного багатства – землі, є у даному випадку визначальним, пріоритетним.

4. Аналіз стану дослідження проблематики здійснення прав на чужі земельні ділянки у земельно-правовій доктрині України свідчить про великий інтерес до неї, що відображається у значній кількості наукових праць, присвячених різним аспектам прав на чужу земельну ділянку. Однак вони торкаються окремих проблем таких прав або окремих їх видів. До того ж далеко не всі з них виконані після оновленого земельного та цивільного законодавства, містять або теоретичні положення стосовно прав на чужу земельну ділянку, або ж стосуються суто практичних питань, пов'язаних із застосуванням відповідних норм. Крім того, відсутня єдина концепція прав на чужу земельну ділянку, недостатньо досліджена проблематика набуття та реалізації зазначених прав. Зазначене зумовлює необхідність комплексного наукового дослідження на рівні докторської дисертації концептуальних засад здійснення прав на чужу земельну ділянку.

5. Під правами на чужу земельну ділянку пропонується розуміти самостійні абсолютні (але похідні від права власності, і такі, що мають характер обтяження) речові права, які є забезпеченою законом можливістю володіння та / або користування земельними ділянками різних форм власності, спрямовані на задоволення балансу потреб та інтересів власника землі та чужих користувачів земельними ділянками шляхом вилучення корисних властивостей з чужої земельної ділянки для певної мети та у встановлених не лише сторонами, але й державою межах відповідно до закону, договору чи рішення суду.

Для прав на чужі речі характерними є такі ознаки: 1) похідний від права власності характер; 2) абсолютний характер таких прав; 3) слідування «права за речами» (тобто право на чужу річ пов'язане з певною річчю і без неї не існує. Зміна власника не є підставою для припинення суміжних речових прав); 4) надання суб'єкту суміжного речового права переваги щодо суб'єктів зобов'язального права у реалізації права користування майном; 5)

абсолютний захист прав на чужі речі. Права та інтереси особи, яка має речове право на чуже майно, захищаються у тому ж порядку (в тому числі й від власника майна), що й права власника цієї речі.

6. Права на землю можуть бути класифіковані таким чином.

Права на землю можуть бути первинними і похідними. До первинних прав належить право власності. Похідними є всі інші права, що ґрунтуються на праві власника на землю. Сам характер використання земельної ділянки значною мірою обумовлений і визначається правом власності на землю.

Права на чужі речі можуть бути віднесені, у залежності від їх виду, до різних прав землекористування за різними підставами. За об'єктами здійснення речові права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані відповідно до закріпленого у ЗК України принципу поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням на такі види, як право користування чужими земельними ділянками для забудови об'єктами аграрної інфраструктури на землях сільськогосподарського призначення (оптові ринки сільськогосподарської продукції), для ведення фермерського чи особистого селянського господарства, спорудження об'єктів житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого несільськогосподарського призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення тощо. При цьому залежно від того чи іншого виду речових прав у законодавстві мають визначатись підстави, умови, способи і механізм набуття і реалізації суб'єктивних речових прав на чужі земельні ділянки відповідно до особливостей правового режиму земель кожної із закріплених у ЗК України категорії земель.

Права на чужі земельні ділянки можна також поділити на речові права виключного або невиключного (сервітут), постійного або строкового, первинного та зазвичай оплатного користування чужою земельною ділянкою для певних потреб. Вбачається, що запропоновані класифікації прав на чужі земельні ділянки є прийнятними для розкриття юридичної природи речових прав на чужі земельні ділянки.

Щодо поділу речових прав на чужі земельні ділянки за таким критерієм, як відношення цих прав до права власності на землю, вважаємо, що первинним у такій класифікації є право власності на землю, а всі інші права на землю є вторинними або ж похідними і їх здійснення детерміновано правовим режимом власності на землю і земельні ділянки.

За суб'єктним складом речові права на чужі земельні ділянки можуть бути поділені на види залежно від особливостей правового становища осіб, які можуть набувати і реалізовувати права на користування чужими земельними ділянками для задоволення своїх приватних, групових чи суспільних потреб та інтересів. У зв'язку з цим права на чужі земельні ділянки можуть бути класифіковані на такі види, як а) право громадян України на користування чужими земельними ділянками; б) право юридичних осіб України на користування чужими земельними ділянками; в) право іноземців на користування чужими земельними ділянками; г) право

іноземних юридичних осіб на користування чужими земельними ділянками; д) право держави на користування чужими земельними ділянками; е) право територіальних громад на користування чужими земельними ділянками.

Залежно від правового титулу суб'єктів земельних правовідносин права на чужі земельні ділянки можна розглядати як права власників на чужі земельні ділянки і права землекористувачів на чужі земельні ділянки, а також права на чужі земельні ділянки осіб, соціальних груп, громад, які не мають правових титулів на землю чи земельні ділянки.

Права на чужі земельні ділянки можна класифікувати також за тими правомочностями, які можуть мати ті чи інші суб'єкти щодо використання чужих земельних ділянок. За таким критерієм права на чужі земельні ділянки можна поділити на такі види: а) право користування чужою земельною ділянкою; б) право володіння і користування чужою земельною ділянкою; в) право розпорядження речовим правом; г) право переходу речових прав на земельні ділянки.

7. Особливістю земельної ділянки як об'єкта правовідносин є специфічне поєднання двох факторів – майнового та екологічного, які розкривають її складну юридичну природу. Земельна ділянка є нерухомою річчю, щодо якої в певній особі можуть існувати майнові права та обов'язки. Однак, на відміну від інших предметів матеріального світу, земельна ділянка є також частиною навколишнього природного середовища, унікальним природним ресурсом, що характеризується родючістю та іншими неповторними властивостями, а також можливістю впливу на екологічну ситуацію як у регіоні, так і у країні в цілому. Саме тому велику питому вагу у регулюванні відносин, об'єктом яких є земельна ділянка, займають норми публічно-правового характеру.

8. Дослідження об'єктів прав на чужі земельні ділянки дозволило зробити висновок про те, що про такий об'єкт, як «чужа земельна ділянка», може йтися лише у загальному значенні, оскільки мета користування, яка є різною щодо сервітутів, емфітевзису та суперфіцію, визначає специфіку видів користування земельними ділянками і вимог, встановлених стосовно такого користування.

9. Земельні права виникають з народженням людини і реалізуються громадянином на свій розсуд. Умовно виділяються абсолютні природні земельні права (землі загального користування населених пунктів, землі, що використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових і комунально-побутових потреб) і відносні земельні права (надання земель для ведення особистого селянського, фермерського господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачного і гаражного будівництва тощо). Попри припустимість такого поділу, більш виправданим здається вести мову не про абсолютні та відносні земельні права, якими є, на нашу думку, право власності на землю та похідні від нього права, а про публічні (громадські) та приватні земельні права.

10. Зміст прав на чужі земельні ділянки завжди формується з врахуванням публічного, суспільного інтересу, який полягає у збереженні

корисних якостей землі, вимог її цільового використання, відповідності типу земель тій діяльності, яка має здійснюватися на земельній ділянці, і обов'язкового комплексу природоохоронних заходів, котрі не залежать від волі суб'єктів цих прав і встановлені імперативно.

11. Із врахуванням існуючого у доктрині земельного права поділу обов'язків у земельно-правових відносинах на земельні, земельно-майнові, земельно-екологічні запропоновано класифікацію обов'язків, відповідно до того, якими за своєю суттю вони є: публічно-правовими чи приватноправовими. Оскільки земельно-майнові обов'язки не є однаковими, слід поділяти їх на публічні земельно-майнові та приватні земельно-майнові. До публічних земельно-майнових обов'язків належить обов'язок сплати податку, до приватних земельно-майнових – внести плату за користування земельною ділянкою. Це має і практичне значення, оскільки публічні земельно-майнові обов'язки не можуть бути змінені угодою сторін, вони встановлюються імперативно і змінюються лише у встановленому законом порядку. Приватні земельно-майнові обов'язки можуть змінюватися угодою сторін: може бути змінений розмір оплати або оплата може бути скасована взагалі. Що стосується земельно-екологічних обов'язків, то вони належать до суто публічно-правових.

12. Права на чужі земельні ділянки виникають на підставі юридичних фактів при дотриманні встановлених земельним законом умов і визначеними у законі способами.

Підстави виникнення (набуття) прав на чужі земельні ділянки пропонується розуміти як визначені актами земельного законодавства комплексні юридичні і фактичні склади, які включають юридичні факти, юридично значущі умови (у встановлених законом випадках), що у чітко визначеній послідовності зумовлюють виникнення суб'єктивних прав на землю встановленими законом способами. Такими підставами слугує сукупність юридичних фактів (юридичний склад), до яких входять дві групи підстав: матеріальна підстава (договір, заповіт тощо) і процедурна (реєстраційна) підстава. Крім того, реєстраційна підстава охоплює такі стадії відповідних дій: реєстрація прав власності на земельну ділянку, державна реєстрація прав на чужі земельні ділянки і державна реєстрація відповідних документів.

Умови є багатокomпонентною категорією і можуть бути визначені, як закріплені у законі обставини, правила, норми, дозволи або заборони, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, які тягнуть правові наслідки і разом з юридичними фактами входять до юридичного складу, на підставі якого виникають і здійснюються зазначені права. Ці умови можна поділити на три або чотири групи – щодо землі як об'єкта, щодо статусу суб'єктів, щодо змісту, щодо порядку набуття таких прав із земель приватної, державної і комунальної власності.

Способи виникнення (набуття) – це певний процес, механізм, що забезпечує динаміку відповідних правовідносин. Серед способів виникнення

прав на чужі земельні ділянки можна назвати, зокрема, продаж прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності (ст. 127 ЗК України) на конкурентних засадах у формі аукціону, продаж прав на земельні ділянки приватної власності. Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш застосовуваними є правочини. За своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, але й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформлення прав на земельні ділянки.

Способи здійснення прав на чужі земельні ділянки відрізняються від способів виникнення таких прав. Спосіб здійснення суб'єктивного цивільного права фізичної особи – це дія або комплекс дій по використанню можливостей, закладених у цивільному суб'єктивному праві, що вказують, за допомогою яких засобів, у якому порядку і відносно яких матеріальних чи нематеріальних об'єктів здійснюється це право. До способів здійснення прав на чужі земельні ділянки можна віднести, зокрема, державно-приватне партнерство.

І підстави, і умови, і способи виникнення (здійснення) прав на чужі земельні ділянки залежать від того, до якої форми власності належить земельна ділянка – до приватної, державної чи комунальної.

13. Під договірним регулюванням відносин, що виникають у зв'язку зі здійсненням суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки, слід розуміти впорядкування відносин між сторонами з приводу здійснення прав на чужі земельні ділянки на засадах вільного узгодженого волевиявлення, спрямованого на встановлення, зміну або припинення відповідних правовідносин тією мірою, якою це допускають норми земельного законодавства.

При укладенні договорів стосовно виникнення та здійснення прав на чужу земельну ділянку застосовуються норми договірного права з врахуванням специфіки кожного з видів прав на чужу земельну ділянку. Слід враховувати співвідношення між імперативними (обов'язковими для сторін) та диспозитивними (такими, що діють, якщо не змінені сторонами) нормами закону. Імперативні норми договірного права мають обов'язково враховуватися сторонами при укладенні договору. Ці норми завжди однозначно формулюються у законі та вказують на неможливість альтернативного варіанта, що припускав би їхню заміну волевиявленням сторін, вони є обов'язковими і не можуть бути довільно змінені сторонами.

Оскільки законодавством не встановлено перелік тих умов, які повинен мати договір емфітевзису, суперфіцію та договору про встановлення сервітуту, взято за основу умови, встановлені для договору оренди землі.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографія

1. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : моногр. / Т.Є. Харитонова. – Одеса : Юридична література, 2016. – 424 с.

Статті у фахових виданнях

1. Харитонова Т. Є. Деякі питання правового регулювання земель водного фонду // Актуальні проблеми держави та права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2006. – Вип. 28. – С. 50-54.

2. Харитонова Т. Є. До визначення співвідношення сервіту та емфітевзису // Актуальні проблеми держави та права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2007. – Вип. 31. – С. 68-74.

3. Харитонова Т. Є. Особливості передачі в іпотеку земельних ділянок та споруд, що на них знаходяться // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2008. – Вип. 37. – С. 195-200.

4. Харитонова Т. Є. Розуміння мораторію протягом внесення змін до Земельного кодексу України // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2009. – Вип. 46. – С. 242-246.

5. Харитонова Т. Є. Зміни у земельному законодавстві щодо виникнення та оформлення прав на земельну ділянку // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2010. – Вип. 52. – С. 179-184.

6. Харитонова Т. Є. Історичний розвиток та формування інституту прав на чужі земельні ділянки у законодавстві України // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. – Одеса : Юридична література, 2011. – Вип. 61. – С. 630-636.

7. Харитонова Т. Є. Оформлення речових прав на земельну ділянку, відмінних від права власності // Юридичний вісник. – Одеса, 2013. – № 2. – С. 49-54.

8. Харитонова Т. Є. Деякі проблеми використання іноземцями земель сільськогосподарського призначення в Україні // Митна справа: науково-аналітичний журнал. – 2013. – № 5 (89). – Ч. 2, кн. 2 (вересень-жовтень). – С. 261-267.

9. Харитонова Т. Є. До питання встановлення земельного сервіту за законодавством України // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». — Херсон, 2013. – Вип. 6, т. 1. – С. 107-110.

10. Харитонова Т. Є. Співвідношення врегулювання сервітутних відносин нормами Земельного та Цивільного кодексів України // Юридичний вісник. — Одеса, 2013. – № 4. – С. 110-115.

11. Харитонова Т. Є. Набуття громадянами права на чужу земельну ділянку шляхом укладання договору емфітевзису // Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право». – 2014. – № 1. – С. 148-150. – Режим доступу: www.pap.in.ua .

12. Харитонова Т. Є. До питання визначення цільового призначення земельної ділянки при укладанні договору емфітевзису // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – Ужгород, 2014. – Вип. 26. – С. 132-136.

13. Харитонова Т. Є. Проблеми реалізації права власника земельної ділянки, передбаченого ч. 1 ст. 409 Цивільного кодексу України // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – Одеса, 2014. – Вип. 16. – С. 154-158.

14. Харитонова Т. Є. До питання визначення суттєвих умов договору суперфіцію // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – Ужгород, 2014. – Вип. 27, т. 2. – С. 101-104.

15. Харитонова Т. Є. До питання визначення суттєвих умов договору емфітевзису // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція : Збірник наукових праць. – Одеса, 2014. – Вип. 8. – С. 169-172.

16. Харитонова Т. Є. Права на чужу земельну ділянку у юридичній романістиці // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – Одеса, 2014. – Вип. 17. – С. 189-192.

17. Харитонова Т. Є. Сучасний стан наукових досліджень категорії прав на чужу земельну ділянку // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». – Херсон, 2014. – Вип. 4, т. 1. – С. 244-248.

18. Харитонова Т. Є. Деякі проблеми державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку // Право і суспільство : науковий журнал. – Дніпропетровськ, 2014. – 6-2, ч. 2. – С. 132-137.

19. Харитонова Т. Є. Правове регулювання відносин у сфері здійснення прав на чужі земельні ділянки за законодавством України: проблеми та перспективи // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – Одеса, 2015. – Вип. 18. – С. 45-50.

20. Харитонова Т. Є. Дослідження та з'ясування сутності прав на чужі земельні ділянки // Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія» : збірник наукових статей. – Чернівці, 2015. – № 2. – С. 117-128.

21. Харитонова Т. Є. Колізії норм земельного та цивільного законодавства щодо видів земельного сервіту // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – Одеса, 2015. – Вип. 19. – С. 184-188.

22. Харитонова Т. Є. До характеристики земельного сервіту у земельному та цивільному праві України // Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право». – 2015. – № 3. – С. 139-143 – Режим доступу: www.pap.in.ua .

Статті у закордонних фахових виданнях

1. Харитоновна Т. К вопросу исследования реализации иностранцами права пользования землями сельскохозяйственного назначения в Украине // *Legea si viata: Publicatie stiintifico-practica*. – 2013. – Decembrie. – № 12. – P. 182-185.
2. Харитоновна Т. Документы, удостоверяющие в Украине право собственности граждан на земельный участок // *Национальный юридический журнал: теория и практика*. – 2014. – Молдова. – № 3(7). – С. 156-162.
3. Харитоновна Т. Договор, как основание возникновения суперфиция и эмпфитевзиса // *Legea si viata : Publicatie stiintifico-practica*. – 2015. – October. – № 10. – P. 86-90.
4. Харитоновна Т. Є. Права на чужі земельні ділянки у контексті обмежень та обтяжень права власності // *Evropský politický a právní diskurz*. – 2015. – September. – № 5. – P. 177-182.

Статті у наукових виданнях

1. Харитоновна Т. Є. Римське право як джерело систематизації Юстиніана // *Часопис цивілістики : науково-практичний журнал*. – Одеса, 2011. – Вип. 11. – С. 80-85.
2. Харитоновна Т. Є. Характеристика Дигест Юстиніана та їх рецепція у більш пізніх системах права // *Часопис цивілістики : науково-практичний журнал*. – Одеса, 2012. – Вип. 12. – С. 105-109.
3. Харитоновна Т. Є. Проблемні питання щодо переходу прав на земельну ділянку при набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що на ній розташовані [Текст] / Т. Є. Харитоновна // *Молодий вчений*. – 2016. – №8. – С. 118-121.

Навчально-методичні та практичні посібники

1. Помічник юристу: Зразки юридичних документів / С.М. Кучерук, Т.Є. Харитоновна, О.С. Омельчук [та ін.]; за заг.ред. Є.О. Харитоновна, О.І. Харитоновної. – 2-ге вид., допов. та перероб. – Х. : Одиссей, 2013. – 304 с. (розділ I, II, III).
2. Харитоновна Т. Є. Набуття та реалізація прав на землю в Україні : програма та плани семінарських (практичних) занять / Є.О. Платонова, Т.Є. Харитоновна, С.Л. Гоштинар. – Одеса: Фенікс, 2013. – 60 с. – (Сер. «Навчально-методичні посібники»).
3. Цивільне законодавство України: концепція, категорії, визначення : навч. посіб. / авт. кол.; за ред. д-ра юрид.наук, проф. Є. О. Харитоновна, канд.юрид.наук К.Г. Некіт. – Одеса : Юридична література, 2014. – 324 с. (п. 3.6. Харитоновна Т. Є. Право власності на землю. – С. 115-118).
4. Набуття і реалізація прав на землю в Україні : навч. посіб. / за ред. проф. І. І. Каракаша. – Одеса : Юридична література, 2016. – 332 с. (Харитоновна Т. Є. розділ 4 (С. 122-144); розділ 5 (С. 145-158)).
5. Цивільне право України : посібник для аудиторного і самостійного вивчення курсу / кол. авт.; за ред. проф. Є. О. Харитоновна, доц. І. В.

Давидової, доц. К. Г. Некіт. – Одеса : Фенікс, 2016. – 570 с. (п. 2.1.19. Харитонова Т. Є. Право власності на землю. – С. 326-332).

Матеріали конференцій

1. Харитонова Т. Є. Землі водного фонду // Проблеми правового забезпечення підприємницької діяльності, пов'язаної з морем : науково-практична конференція : тези доповідей (17 березня 2006 р., м. Одеса) – Одеса, 2006. – С. 55-56.

2. Харитонова Т. Є. Емфітевзис у римському праві та Цивільному кодексі України // Римське право і сучасність : Тези доповідей міжнародної науково-методичної конференції (19-20 травня 2006 р., м. Одеса) / Одеська національна юридична академія, Хмельницький університет управління та права. – Одеса : Фенікс, 2006. – С. 99-101.

3. Харитонова Т. Є. Проблеми відчуження земельних ділянок та споруд, що на них знаходяться : Правове життя сучасної України : тези доповідей 9-ї наук. конф. проф.-викл. і аспірант. складу (26 квітня 2006 р., м. Одеса) / Одеська національна юридична академія. – Одеса : Фенікс, 2006. – С. 309-310.

4. Харитонова Т. Є. Зміни у набутті права користування земельними ділянками // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Життя І. В. Шерешевського як духовна єдність між поколіннями юристів» (13 грудня 2008 р., м. Одеса) / за заг. ред. Є. О. Харитонова. – Одеса, 2008. – С. 195-196.

5. Харитонова Т. Є. Деякі зміни у набутті права власності та користування земельними ділянками по законодавству України // Правове життя сучасної України : тези доповідей Всеукраїнської наукової конференції «Правове життя сучасної України» (18-19 квітня 2008 р., м. Одеса) / відп. ред. д-р юрид. наук, проф. Ю.М. Оборотов ; Одеська національна юридична академія. – Одеса : Фенікс, 2008. – С. 310-311.

6. Харитонова Т. Є. Деякі зміни у законодавстві України щодо оренди земельних ділянок : Правове життя сучасної України : тези доповідей Міжнародної наукової конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу (5-6 червня 2009 р., м. Одеса) / відп. ред. д-р юрид. наук, проф. Ю.М. Оборотов ; Одеська національна юридична академія. – Одеса : Фенікс, 2009. – С. 461-463.

7. Харитонова Т. Є. Історичний огляд розвитку інституту емфітевзису : Правове життя сучасної України : тези доповідей Міжнародної наукової конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу (21-22 травня 2010 р., м. Одеса) / відп. ред. д-р юрид. наук, проф. Ю.М. Оборотов ; Одеська національна юридична академія. – Одеса : Фенікс, 2010. – С. 484-486.

8. Харитонова Т. Є. Права на чужу земельну ділянку: історичне формування та трансформація у законодавстві України // Римське право і сучасність (Шерешевські читання) : матер. Міжнар. наук. конф. (4 грудня 2010 р., м. Одеса). – Одеса : Фенікс, 2010. – Ч. 2. – С. 46-49.

9. Харитоновна Т. Є. Земельний сервітут: обмеження чи обтяження // Правове життя України : матеріали Міжнародної наукової конференції професорсько-викладацького складу (20-21 травня 2011 р., м. Одеса) / відп. ред. д-р юрид. наук. В. М. Дрьомін ; Національний університет «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2011. – Т. 2. – С. 441-442;

10. Харитоновна Т. Є. Значення емфітевзису при виникненні прав на землі сільськогосподарського призначення // Правове життя сучасної України : матер. Міжнар. наук. конф. проф.-викл. складу (20-21 квітня 2012 р., м. Одеса) / відп. за вип. д.ю.н., проф. В. М. Дрьомін ; нац. ун-т «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2012. – Т. 3. – С. 417-419.

11. Харитоновна Т. Є. Проблеми оформлення прав на чужу земельну ділянку // Проблеми вдосконалення цивільного законодавства України : круглий стіл Національного університету «Одеська юридична академія» (12 травня 2012 р., м. Одеса). – Одеса : Фенікс, 2012. – С. 73-75.

12. Харитоновна Т. Є. Вдосконалення процедури державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку у зв'язку із останніми змінами у законодавстві України // Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації : матер. круглого столу (14 вересня 2013 р., м. Одеса) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є. О. Харитоновна ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2013. – С. 95-98.

13. Харитоновна Т. Є. До питання укладання договору емфітевзису за участю іноземців // Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики : материалы международной научно-практической конференции (26-27 сентября 2013 г., г. Харьков) / Институт фундаментальных исследований. – Х. : ИФИ, 2013. – Ч. 2. – С. 40-42.

14. Харитоновна Т. Є. Проблеми встановлення земельного сервітуту законом // Теорія і практика сучасної юриспруденції : матеріали міжнародної науково-практичної конференції (13-14 грудня 2013 р., м. Херсон). – Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2013. – С. 140-143.

15. Харитоновна Т. Є. Щодо укладання договорів користування чужими земельними ділянками для здійснення державно-приватного партнерства // Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (22 листопада 2013 р., м. Київ). – К. : Прінт Сервіс, 2013. – С. 137-141.

16. Харитоновна Т. Є. Врегулювання земельного сервітуту нормами Цивільного кодексу України // Цивілістичні читання присвячені пам'яті І. В. Шерешевського «Цивільний кодекс України досвід 10-ти років застосування» : матеріали інтернет-конференції (06 грудня 2013 р., м. Одеса) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є. О. Харитоновна ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2013. – С. 128-131.

17. Харитоновна Т. Є. Способи встановлення сервітуту за цивільним та земельним законодавством України // Актуальні проблеми цивільного права та процесу : матеріали міжнародної науково-практичної інтернет-конференції

ім. Ю. С. Червоного (13 грудня 2013 р., м. Одеса) / за заг. ред. заслуженого юриста України, д.ю.н., проф. Р. М. Мінченко. – Одеса : Фенікс, 2014. – С. 39-41.

18. Харитонова Т. Є. Цільове призначення земельної ділянки, як суттєва умова договору емфітевзису // Реформування законодавства України та розвиток суспільних відносин в Україні: питання взаємодії : матеріали міжнародної науково-практичної конференції (28-29 березня 2014 р., м. Ужгород). – Ужгород : Ужгородський національний університет, 2014. – С. 125-128.

19. Харитонова Т. Є. Деякі зміни законодавства щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки // Правові та інституційні механізми забезпечення сталого розвитку України : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (15-16 травня 2015 р., м. Одеса) : у 2 т. / відп. ред. М. В. Афанасьєва. – Одеса : Юридична література, 2015. – Т. 1. – С. 630-632.

20. Харитонова Т. Є. До питання класифікації прав на чужі земельні ділянки // Проблеми захисту приватних прав: матеріали круглого столу, присвяченого 10-річчю Чернівецького інституту національного університету «Одеська юридична академія» та 25-річчю Всеукраїнської громадської організації «Асоціація українських правників» (12 травня 2016 р., м. Чернівці). – Чернівці, 2016. – С. 63-66.

21. Харитонова Т. Є. Виникнення прав на чужі земельні ділянки при переході права власності на об'єкти нерухомості // матеріали XIII Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні питання реформування правової системи» (24-25 червня 2016 р., м. Луцьк). – Луцьк, 2016. – С. 228-230.

22. Харитонова Т. Є. Права вітчизняних та іноземних студентів на академічну мобільність // Науково-педагогічне стажування «Інноваційні освітні технології: досвід Європейського Союзу та його впровадження в процес підготовки юристів» (10-13 серпня 2016 р., м. Братислава, Словачка Республіка). – Братислава, 2016. – С. 222-225.

23. Харитонова Т. Є. Структура договору про встановлення сервітуту: проблемні питання // Збірник матер. Першого зібрання фахівців споріднених кафедр з обговорення актуальних наукових проблем та методики викладання аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права у вищих навчальних закладах України (9-10 вересня 2016 р., м. Одеса). – Одеса, 2016. – С. 225-229.

АНОТАЦІЯ

Харитонова Т. Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право.

Дисертація присвячена актуальній теоретико-прикладній проблемі здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні.

В результаті системного дослідження всіх прав на чужі земельні ділянки, з метою розробки концептуальних засад здійснення таких прав в сучасних умовах, зроблено висновок про необхідність формулювання у доктрині земельного права концепції здійснення прав на чужі земельні ділянки, відповідно до якої публічно-приватний характер земельних правовідносин спричиняє необхідність законодавчо забезпеченої міри обов'язкової поведінки суб'єктів земельних правовідносин, яка передбачає дію чи бездіяльність власника і користувача земельної ділянки щодо її використання відповідно до закону, договору чи рішення суду і тому норми публічного права у відносинах стосовно землі мають пріоритетне значення. Ці норми при здійсненні прав на чужі земельні ділянки визначають межі такого здійснення в залежності від цільового призначення землі, раціонального використання та охорони землі тощо. Визначено поняття прав на чужі земельні ділянки та їх місце у системі конституційних прав на землю. Досліджено категорію «здійснення прав на чужі земельні ділянки» як сукупність усіх можливих видів поведінки особи з метою набуття і реалізації прав на чужу земельну ділянку, детерміновану матеріальними та іншими потребами та інтересами осіб у використанні землі з врахуванням цільового призначення землі, раціонального використання та охорони землі, а також її функціонального призначення.

Детальному аналізу піддано підстави виникнення і припинення прав на чужі земельні ділянки та їх співвідношення з умовами та способами набуття зазначених прав при здійсненні прав на чужі земельні ділянки в Україні. Досліджено об'єкти та суб'єкти здійснення прав на чужі земельні ділянки, їх межі та зміст, а також можливі класифікації цих прав. Окремо охарактеризовано специфіку договірної регулювання здійснення прав на чужі земельні ділянки.

Ключові слова: права на чужі земельні ділянки; здійснення прав; публічне право; приватне право; земельне право; аграрне право; підстави, умови та способи здійснення прав; емфітевзис; суперфіцій; сервітут.

АННОТАЦІЯ

Харитоновна Т. Е. Проблемы осуществления прав на чужие земельные участки в Украине. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право.

Диссертация посвящена актуальной теоретико-прикладной проблеме осуществления прав на чужие земельные участки в Украине.

В результате системного исследования всех прав на чужие земельные участки, с целью выработки концептуальных основ осуществления таких прав в современных условиях, сделан вывод о необходимости формулирования в доктрине земельного права концепции осуществления

прав на чужие земельные участки, в соответствии с которой публично-частный характер земельных правоотношений делает необходимым законодательное закрепление меры обязательного поведения субъектов земельных правоотношений, предусматривающей действие или бездействие собственника и пользователя земельного участка по его использованию в соответствии с законом, договором или решением суда. Нормы публичного права в отношении земли имеют приоритетное значение. Эти нормы при осуществлении прав на чужие земельные участки определяют границы такого осуществления в зависимости от целевого назначения земли, ее рационального использования и охраны.

Определено понятие прав на чужие земельные участки и их место в системе конституционных прав на землю. При исследовании категории «осуществление прав на чужие земельные участки» сделан вывод о том, что ее следует понимать как совокупность всех возможных видов поведения лица с целью приобретения и реализации прав на чужой земельный участок, детерминированную материальными и иными потребностями и интересами лиц в использовании земли с учетом ее целевого назначения, рационального использования и охраны земли, а также ее функционального назначения.

Детально проанализированы основания возникновения и прекращения прав на чужие земельные участки и их соотношение с условиями и способами приобретения данных прав при осуществлении прав на чужие земельные участки в Украине. Рассмотрены объекты и субъекты осуществления прав на чужие земельные участки, их границы и содержание, а также возможные классификации этих прав. Отдельно охарактеризована специфика договорного регулирования осуществления прав на чужие земельные участки.

Ключевые слова: права на чужие земельные участки; осуществление прав; публичное право; частное право; земельное право; аграрное право; основания, условия и способы осуществления прав; эфитевзис; суперфиций; сервитут.

SUMMARY

Kharitonova T. E. Problems of realization of rights to another's land plots in Ukraine. – The manuscript.

The dissertation for receiving the scientific level as the Doctor of Law dealing with the specialization 12.00.06 – land law; agrarian law; environmental law; natural resources law.

The dissertation is devoted to important theoretical and practical problem of realization of rights to another's land plots in Ukraine.

As a result of systematic research of all rights to another's land plots with the purpose of conceptual basis for realization of this rights in modern conditions development the author has come to conclusion that it is necessary to formulate in the land law doctrine the concept of realization of rights to another's land plots, in accordance with which public-private character of the land legal relations causes the necessity of the legally provided limit of the land legal relations subjects

obligatory behavior that foresees owner or user of land plot action or inactivity relative its using in accordance with law, treaty or court's decision and therefore public law norms in relations concerning land have the priority.

These norms determine the limits of such realization upon realization of rights to another's land plots depending on purposeful designation of land, rational using and protection of land etc.

The definition of the rights to another's land plots was defined and their place in the constitutional rights on land system was determined.

The category "realization of rights to another's land plots" was discovered as aggregate of all possible kinds of person's behavior that have the aim of rights to another's land plots acquisition and realization determined by material and other necessities and interests of persons in land using taking into account purposeful designation of land, rational using and protection of land and its functions.

The foundations of rights to another's land plots rise and cease and their correlation to the conditions and methods of their acquiring during realization of rights to another's land plots in Ukraine were analyzed in details.

Objects and subjects of the realization of rights to another's land plots, their limits, content and possible classifications were discovered.

Specific contractual regulation of the realization of rights to another's land plots was characterized separately.

Key words: rights to another's land plots; realization of rights; public law; private law; land law; agrarian law; foundations, conditions and methods of the rights realization; emphyteusis; superficies; servitude.