

Речові права на чуже майно

лекція

ПЛАН

1. Загальні положення про речові права на чуже майно.
2. Право володіння чужим майном.
3. Право користування чужим майном (сервітут).
4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).
5. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Поняття та ознаки речових прав на чуже майно

Речове право на чуже майно – міра можливої поведінки суб'єкта щодо використання чужого майна у визначеному законом обсязі для забезпечення власних інтересів, без посередництва власника такого майна.

Ознаки:

- 1) похідні від права власності (п.2 ч.1 ст.4 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»);
- 2) обмежені за змістом порівняно із правом власності (ч.1 ст.403, ч.1 ст.410, ч.1 ст.415 ЦК);
- 3) обмежують зміст права власності (ч.3 ст.409, ч.2 ст.404 ЦК);
- 4) зберігають чинність у випадку зміни власника майна (принцип слідування) (ч.6 ст.403, абз.2 ч.2 ст.414 ЦК);
- 5) мають абсолютний характер захисту, в т.ч. і від власника майна (ч.2 ст.396 ЦК).

Система речових прав на чуже майно

Речовими правами на чуже майно є (ч.1 ст.395 ЦК):

- 1) право володіння чужим майном (гл.31 ЦК);
- 2) право користування чужим майном (сервітут) (гл.32 ЦК, гл.16 ЗК);
- 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (гл.33 ЦК, гл.16-1 ЗК);
- 4) право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій) (гл.34 ЦК, гл.16-1 ЗК);
- 5) законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно (ч.2 ст.395 ЦК):
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;
 - право довірчої власності;
 - інші речові права відповідно до закону (п.2 ч.1 ст.4 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Поняття володіння чужим майном

Володіння чужим майном - фактична наявність чужого майна в особи, поєднана з суб'єктивним наміром панування над ним на власну користь, набута шляхом правомірного заволодіння.

Елементи:

- 1) фактичне перебування чужого майна в особи;
- 2) намір особи володіти чужим майном на власну користь.

Об'єкт та суб'єкти володіння чужим майном

Об'єкт володіння чужим майном – чужа річ (майно).

Суб'єкти володіння чужим майном (володілець) – особа, яка фактично тримає майно власника у себе (ч.1 ст.397 ЦК).

Право володіння чужим майном може належати одночасно *двом або більше особам* (ч.2 ст.397 ЦК).

Підстави виникнення володіння

Фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду (ч.1 ст.397 ЦК).

Право володіння виникає на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом (ст.398 ЦК).

Види володіння чужим майном

Право володіння чужим майном може бути:

- 1) **законне** – засноване на правовій підставі (ст.398 ЦК);
- 2) **незаконне** – позбавлене правової підстави (ст.387 ЦК).

Згідно ст.400 ЦК воно може бути:

- а) **незаконним добросовісним** - володіння, суб'єкт якого не знав та не повинен був знати, що володіє річчю незаконно (ч.1 ст.388 ЦК);
- б) **незаконним недобросовісним** – володіння, суб'єкт якого знав чи повинен був знати, що володіє річчю незаконно (ч.1 ст.390 ЦК).

Правове значення поділу права володіння на види (ст. 400 ЦК)

1) Відрізняються *підстави для витребування речі її власником*:

- від недобросовісного володільця – річ витребується у будь-якому разі (ст.400 ЦК);
- від добросовісного володільця – може бути витребувана лише у випадках, передбачених ст.388 ЦК.

2) Відрізняється *момент з якого володілець зобов'язаний передати усі доходи від майна, які він одержав або міг одержати від майна власника*:

- недобросовісний володілець – повертає доходи, отримані за весь час володіння майном власника (ч.1 ст.390 ЦК);
- добросовісний володілець:
 - з моменту, коли дізнався чи міг дізнатися про незаконність володіння ним, або з моменту, коли йому було вручено повістку до суду у справі за позовом власника про витребування майна (ч.2 ст.390 ЦК),
 - має право залишити собі здійснені ним поліпшення майна, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без завдання йому шкоди (ч.4 ст.390 ЦК).

Підстави припинення права володіння

Право володіння припиняється у разі (ст.399 ЦК):

- 1) відмови володільця від володіння майном;
- 2) витребування майна від володільця власником майна або іншою особою;
- 3) знищення майна.

Право володіння припиняється також в інших випадках, встановлених законом.

Поняття та підстави встановлення сервіту

Право користування чужим майном (сервітут) - це відплатне або безвідплатне право особи на обмежене користування чужим майном певною мірою, для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом (ч.1 ст.401 ЦК).

Сервітут може бути встановлений (ч.1 ст.402 ЦК, ч.1 ст.100 ЗК):

- договором;
- законом;
- заповітом;
- рішенням суду.

Об'єкт та суб'єкт сервітутного права

Об'єкт сервітуту – земельна ділянка, інші природні ресурси або інше нерухоме майно (ч.1 ст.401 ЦК).

Сторони сервітутного правовідношення:

- 1) власник майна, щодо якого встановлений сервітут;
- 2) суб'єкт сервітутного права (землекористувач сервітуарій):
 - власник або володілець сусідньої земельної ділянки (земельний сервітут);
 - конкретно визначена особа – щодо іншого нерухомого майна (особистий сервітут) (ч.2 ст.401 ЦК).

Стаття 403. Зміст сервіту

1. Сервітут визначає **обсяг прав щодо користування особою чужим майном.**
2. Сервітут може бути встановлений **на певний строк або без визначення строку.**
3. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана **вносити плату за користування майном**, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.
4. Сервітут **не підлягає відчуженню.**
5. Сервітут **не позбавляє власника майна**, щодо якого він встановлений, **права володіння, користування та розпоряджання цим майном.**
6. Сервітут **зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно**, щодо якого він встановлений.
7. **Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню** на загальних підставах.

Види сервітутних прав

1) **земельний** – сервітут, встановлений щодо обмеженого користування чужою земельною ділянкою, іншими природними ресурсами (ч.1 ст.401 ЦК).

Право земельного сервітуту – право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ч.1 ст.98 ЗК).

2) **особистий** – сервітут, що встановлюється на користь конкретно визначеної особи та слугує задоволенню її потреб за допомогою використання чужого нерухомого майна (ч.2 ст.401 ЦК, ч.1 ст.100 ЗК).

Види земельних сервітутів (ст.99 ЗК, ч.1 ст.404 ЦК)

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

Стаття 406. Припинення сервіту

1. Сервітут припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;
- 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
- 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;
- 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
- 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;
- 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

2. Сервітут може бути припинений **за рішенням суду** на вимогу власника майна **за наявності обставин, які мають істотне значення.**

3. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо **він перешкоджає використанню** цієї земельної ділянки **за її цільовим призначенням.**

4. Сервітут може бути припинений в **інших випадках**, встановлених законом.

Поняття та підстава встановлення емфітевзису

Емфітевзис – довгострокове, відчужуване, успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Підстава встановлення емфітевзису – договір (ч.1 ст.407 ЦК, абз.1 ч.1 ст.102-1 ЗК).

Об'єкт та суб'єкт емфітевзису

Об'єкт емфітевзису – земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що належить особі на праві власності.

Суб'єкти емфітевзису:

- 1) власник земельної ділянки приватної, комунальної, державної власності;
- 2) землекористувач (емфітевт) – фізична чи юридична особа, яка виявила бажання користуватися чужою земельною ділянкою.

Зміст емфітевзису

- 1) надає право володіння і користування чужою ділянкою в повному обсязі, відповідно до умов договору (ч.1 ст.407 ЦК);
- 2) надає право відчужувати і передавати емфітевзис у порядку спадкування, крім випадків, передбачених законом (ч.2 ст.407 ЦК, ст.411 ЦК, ч.2 ст.102-1 ЗК);
- 3) має оплатний характер (ч.2 ст.409, ч.2 ст.410 ЦК);
- 4) встановлюється на тривалий строк (ст.408 ЦК, ч.4 ст.102-1 ЗК), але не більше 50-ти років;
- 5) мета встановлення — користування земельною ділянкою для її сільськогосподарської обробітки (ч.1 ст.407 ЦК).

Права та обов'язки землекористувача

Права землекористувача:

- 1) володіння та користування чужою земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору (ч.1 ст.410 ЦК);
- 2) передавати земельну ділянку в оренду (ч.1 ст.410 ЦК);
- 3) відчужувати право користування земельною ділянкою шляхом укладання правочинів, передачі у порядку спадкування (ч.2 ст.407 ЦК).

Обов'язки землекористувача:

- 1) добросовісно та ефективно користуватися ділянкою відповідно до її цільового призначення та не допускати погіршення якості землі (ч.3 ст.410 ЦК);
- 2) сплачувати власникові винагороду (ч.2 ст.410 ЦК);
- 3) при відчуженні емфітевзису: письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею (ч.3 ст.411 ЦК);
за інших рівних умов задовольнити переважне право власника на придбання емфітевзису (ч.2 ст.411 ЦК);
у випадку продажу емфітевзису сторонній особі – відшкодувати власникові відсотки від ціни продажу (вартості права), встановлені договором (ч.5 ст.411 ЦК).

Права власника земельної ділянки

- 1) вимагати використання землі за цільовим призначенням, обумовленим у договорі (ч.1 ст.409 ЦК);
- 2) отримувати плату за передачу земельної ділянки у користування іншої особи (ч.2 ст. 409 ЦК);
- 3) використати переважне право на придбання емфітевзису при його відчуженні землекористувачем (ч.2 ст.411 ЦК), а при відмові від нього – на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором (ч.5 ст.411 ЦК);
- 4) у разі порушення права переважної купівлі – на звернення до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків покупця (ч.4 ст.411 ЦК).

Стаття 412. Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

1. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду *в інших випадках*, встановлених законом.

- відчуження земельної ділянки для суспільних потреб;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів, укладених у рамках такого партнерства) (ч.7 ст.102-1 ЗК).

Поняття та підстави встановлення суперфіція

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (**суперфіцій**) – довгострокове, відчужуване, успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (для забудови) (ч.1 ст.413 ЦК).

Підстави встановлення – договір або заповіт (ч.1 ст.413 ЦК, ч.1 ст.102-1 ЗК).

Об'єкт та суб'єкт суперфіція

Об'єкт – земельна ділянка, надана під будівництво будівель чи споруд промислового, побутового, соціально-культурного, житлового та іншого призначення (ч.3 ст.413 ЦК).

За цільовим призначення може належати до категорії земель сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; промисловості тощо.

Земельна ділянка може належати її власнику на праві приватної, комунальної, державної власності (ч.3 ст.413 ЦК, ч.3 ст.102-1 ЗК).

Суб'єкти суперфіцію (ч.1 ст.413 ЦК, ч.1 ст.102-1 ЗК):

- 1) власник земельної ділянки приватної, комунальної, державної власності;
- 2) землекористувач (забудовник, суперфіціарій) – особа, яка користується чужою земельною ділянкою для будівництва об'єктів.

Зміст суперфіція

- 1) надає землекористувачу право володіння та користування чужою землею (ч.1 ст.413 ЦК);
- 2) надає право відчужувати і передавати суперфіцій в порядку спадкування, якщо інше не встановлене законом (ч.ч.2,3 ст.413 ЦК, ч.2 ст.102-1 ЗК);
- 3) має оплатний характер (ч.1 ст.414, ч.4 ст.415 ЦК);
- 4) встановлюється на тривалий строк (визначений або на невизначений) (ч.3 ст.413 ЦК, ч.4 ст.102-1 ЗК), крім випадків, передбачених ч.5 даної статті. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років (ч.5 ст.413 ЦК, ч.4 ст.102-1 ЗК);
- 5) мета встановлення – користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель і споруд (ч.1 ст.413 ЦК).

Права та обов'язки землекористувача

Права землекористувача:

- 1) володіти та користуватися чужою ділянкою в обсязі, встановленому договором (ч.1 ст.415 ЦК);
- 2) розпорядитися суперфіцієм будь-яким незабороненим законом способом, в тому числі шляхом передачі у спадщину (ч.2 ст.413 ЦК);
- 3) право власності на зведені будівлі, споруди (ч.2 ст.415 ЦК).

Обов'язки землекористувача:

- 1) забудувати земельну ділянку з дотриманням будівельних правил, норм та стандартів;
- 2) вносити плату за користування ділянкою, а також сплачувати інші платежі, встановлені законом (ч.4 ст.415 ЦК);
- 3) у випадку будівництва промислового об'єкта – сплачувати власникові частину доходу від його діяльності (ч.1 ст.414 ЦК);
- 4) дотримувати цільового призначення земельної ділянки та підтримувати її у належному стані (ч.5 ст.415 ЦК);
- 5) звільнити ділянку при припиненні терміну права забудови.

Права власника земельної ділянки

- 1) право отримувати плату за встановлення суперфіцію (ч.1 ст. 414 ЦК);
- 2) право на одержання частки доходу від діяльності промислового об'єкта, збудованого землекористувачем (абз.2 ч.1 ст.414 ЦК);
- 3) право володіти, користуватися власною земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором з землекористувачем, а також розпорядитися нею на власний розсуд (ч.2 ст.414 ЦК).

При цьому, перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав забудовника щодо користування нею (абз.2 ч.2 ст.414 ЦК).

Стаття 416. Припинення права користування земельною ділянкою для забудови

1. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:
 - 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
 - 2) спливу строку права користування;
 - 3) відмови землекористувача від права користування;
 - 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.
2. Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене *за рішенням суду в інших випадках*, встановлених законом:
 - відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
 - припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства) (ч.7 ст.102-1 ЗК).