

О. В. КРАМАРЕНКО

Олег Віталійович Крамаренко, аспірант Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України

**ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ПРАВ НА ЗЕМЛІ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА
БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ У МІСТАХ**

Поняття та види прав на землю досліджуються в багатьох літературних джерелах. Поняття та система речових та зобов'язальних прав є предметом детального дослідження з боку цивілістів¹. Визначення поняття та системи прав на землю відбувається представниками науки земельного права². Разом із тим у наявних дослідженнях не враховані особливості, притаманні правам, на підставі яких може відбуватись використання земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах. Як наслідок, механізму правового регулювання відносин власності та користування землею для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах притаманні прогалини, недоліки тощо. Зокрема, правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) передбачено лише в одній єдиній статті ЗК України³ (ст. 102№) разом із правовим регулюванням користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Отже, досі немає чітко сформованого поняття та системи прав на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах. Таким чином, беручи до уваги положення, сформовані представниками науки загальної теорії права та держави, цивільного прав, а також земельного права постає потреба у визначенні поняття та видів прав на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах.

Науковці⁴ досліджують права в об'єктивному та суб'єктивному значенні. Відтак доцільно розрізнити права на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах в об'єктивному та суб'єктивному значенні. Правами на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах в об'єктивному значенні є система правових норм, які регулюють суспільні відносини власності та користування землею, земельного сервітуту, суперфіцію, застави. Правами на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах в суб'єктивному значенні є закріплена в нормах права можливість певної поведінки конкретного суб'єкта прав на землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах.

Представники науки цивільного та земельного права поділяють права на землю на речові та зобов'язальні⁵. Підставами для такого поділу прав на землю є особливості правового регулювання відповідних земельних відносин⁶. Відповідно до цієї позиції речові права на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах – це права, які надають їх володільцю можливість безпосередньо (незалежно від іншої особи) впливати на земельну ділянку. Під зобов'язальними правами на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах слід розуміти права, згідно яких одна сторона зобов'язана вчинити на користь другої сторони певну дію (передати майно тощо) або утриматися від вчинення певної дії, а друга сторона має право вимагати від зобов'язаної сторони виконання її обов'язку.

Згідно положень, сформованих юридичною наукою⁷ речовим та зобов'язальним правам на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах притаманні такі риси:

1. Зобов'язання опосередковують процес переміщення земельних ділянок. Речові права регулюють приналежність земельної ділянки конкретній особі.

2. У зобов'язальних правовідносинах уповноваженій особі кореспондується певний зобов'язаний суб'єкт, відомий уже на момент виникнення зобов'язання. У речових правовідносинах уповноваженому суб'єкту протистоїть необмежене коло осіб.

3. У зобов'язанні поведінка зобов'язаної особи зумовлює реалізацію суб'єктивного права. У речових правах уповноважена особа може діяти певним чином самостійно, внаслідок чого вона реалізує це право без допомоги зобов'язаної особи.

4. Головний зміст обов'язку сторін у зобов'язанні становить перевага у здійсненні активних дій, причому їх зміст конкретизується в законодавстві чи договорі. Утримання від дій є лише додатковим елементом. У речових відносинах, навпаки, на перший план виходить саме утримання від дій, що порушують суб'єктивне право уповноваженої особи, і цей обов'язок визначається в самій загальній формі – не порушувати права вказаної особи. 5) Суб'єктивні права в зобов'язанні залежать від його виникнення, типу і виду зобов'язання. У речових правовідносинах суб'єктивні права спираються виключно на норми законодавства, що прямо передбачають види і зміст цих прав.

Земельне законодавство України передбачає існування таких видів речових прав на землю, як право власності на землю та речові права на чужу земельну ділянку або обмежені речові права⁸. Отже за аналогією можна стверджувати, що на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах можуть виникати такі види речових прав, як право власності на землю та речові права на чужу земельну ділянку або обмежені речові права.

Вчені провадять дослідження змісту права власності, речових прав на чужу землю або обмежених речових прав на землю та ознак, притаманних цим правам на земельну ділянку⁹. Відзначається, що право власності на землю відрізняється від інших речових прав на землю повнотою свого здійснення. Ніхто з суб'єктів інших речових прав не має такої повноти правомочностей. Об'єм їх прав на землю обмежений законом та волею власника. Речове право на чужу земельну ділянку або обмежене речове право на земельну ділянку визначається як абсолютне суб'єктивне право особи, що володіє можливістю в своїх інтересах у межах, наданих їй законом правомочностей, безпосередньо використовувати належну на праві власності іншій особі земельну ділянку, без звернення за сприянням до власника.

До складу речових прав на чужу землю або обмежених речових прав на землю як родового поняття входять речові права на чужу землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах як видове поняття. Отже, на нашу думку, речовим правам на чужу землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах мають бути притаманні ознаки речових прав на чужу землю або обмежених речових прав на землю. Таким чином речовим правам на чужу землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах притаманні такі ознаки: 1) Передбачені законом речові праві на чужу земельну ділянку похідні від права власності; 2) Вони є абсолютними правами; 3) Об'єктами цих прав є індивідуально визначені земельні ділянки; 4) Обмежені речові права користуються абсолютним захистом від їх порушення будь-якою особою (Глава 29 ЦК України¹⁰); 5) Вони зберігаються при зміні власника земельної ділянки; 6) Види речових прав на чужу земельну ділянку встановлюються законом. Види зобов'язань можуть виникати як із угод та інших правочинів, передбачених законом, так і з угод, та інших правочинів, хоч і не передбачених законом, проте таких, які йому не суперечать.

Загальний перелік обмежених речових прав на землю закріплений у ст. 395 ЦК України. До них віднесено: право володіння, право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Наведений перелік речових прав на чужу земельну ділянку відкритий. Законом можуть бути встановлені інші речові права на чужу землю. У нашому випадку таким законом є ЗК України. З метою визначення системи речових прав на чужу землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків проведемо аналіз змісту ЦК України та ЗК України.

Законодавець закріпив в ЗК України (Глава 16) та ЦК України (Глава 32) таке право на чужу земельну ділянку для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах як земельний сервітут. Зокрема у містах з метою ефективного функціонування об'єктів житлової та громадської забудови відбувається прокладення відповідних комунікацій: ліній електропередач та водопостачання, транспортної мережі тощо. Роботи з прокладання таких комунікацій можуть відбуватись на великих площах. Під час здійснення таких робіт може виникнути потреба у використанні відповідної (чужої) земельної ділянки призначеної для забудови.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є новим правовим інститутом для вітчизняної системи права. Спочатку цей інститут знайшов своє закріплення лише в ЦК України, а згодом положення про суперфіцій доповнили ЗК України. При цьому досі залишається недослідженим, до якої системи права – цивільного чи земельного – входить інститут суперфіцію? та як співвідноситься суперфіцій з правом оренди землі¹¹? Як наслідок, правове регулювання суперфіціарних відносин здійснюється в загальному. Лише декілька статей ЦК України та ЗК України містять приписи щодо суперфіцію.

Ми вважаємо, що виходячи з того, що цивільне право базується на забезпеченні свободи майнових прав, а земельне – на забезпеченні раціонального використання і охорони землі як основи життя та діяльності суспільства¹² суперфіцій є комплексним інститутом земельного права. На підтвердження цього норми, які визначають правовий режим суперфіцію, містяться як в ЦК України (Глава 34), так і в ЗК України (Глава 16).

Щодо необхідності запровадження суперфіцію в правову систему України, то вітчизняними правознавцями були сформовані дві різні точки зору стосовно способу вирішення цієї проблеми¹³. Згідно першої точки зору, правовий інститут суперфіцію необхідно було імплементувати у право України¹⁴. Згідно другої точки зору, право користування чужою земельною ділянкою для забудови недоцільно було вводити в земельне право України¹⁵.

Праву користування чужою земельною ділянкою для забудови притаманні певні риси¹⁶. Так за строком дії суперфіцій можна поділити на два види прав – строкове право, тобто, встановлене на визначений строк, та безстрокове право, – встановлене на невизначений строк. При дослідженні безстрокових суперфіціарних прав необхідно виходити з того, що ці права будуть встановлюватися на невизначений строк, а зміст та обсяг прав суперфіціарія будуть подібними до змісту та обсягу прав власника земельної ділянки.

У юридичній літературі був проведений порівняльний аналіз оренди землі та строкового суперфіцію. Він був проведений відповідно до положень ЦК України та до закріплення в ЗК України правових приписів щодо суперфіцію за такими критеріями: розмір витрат на набуття цих прав на землю, призначення цих прав на землю тощо¹⁷. Інститут строкового суперфіцію конкурує з інститутом строкової оренди землі. При цьому варто мати на увазі, що на сьогодні положення про суперфіцій закріплені не лише в ЦК України, а й в ЗК України. Отже, беручи до уваги положення, сформовані у земельній науці¹⁸, доцільно провести порівняльний аналіз цих двох прав на землю, беручи до уваги приписи чинного цивільного та земельного законодавства.

Вартість набуття земельної ділянки в користування на умовах оренди та суперфіцію може бути як незначною, так і достатньо суттєвою. Власники земельних ділянок можуть надавати земельні ділянки у користування безкоштовно та за результатами аукціону.

Інститут оренди землі та суперфіції спрямовані на забезпечення підприємницької та інших видів діяльності землекористувача, в тому числі на забезпечення здійснення будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах.

Праву оренди землі та суперфіцію притаманні риси, які є ознаками речових прав, – довгостроковість, збереження у разі зміни власника земельної ділянки тощо.

Ці права можуть виникати на підставі договору або заповіту. Підстави припинення права оренди землі та суперфіцію в цілому також практично тотожні: а) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; б) спливу строку права користування; в) тощо.

Орендар та суперфіціарій мають практично ідентичні способи здійснення правомочності щодо користування земельною ділянкою. Вони можуть зводити жилі, виробничі та інші будівлі і споруди. Орендар та суперфіціарій мають в цілому аналогічні способи здійснення правомочності щодо розпорядження земельною ділянкою. Зокрема вони можуть передавати право користування земельною ділянкою у спадок тощо. Обов'язки орендаря та суперфіціарія в цілому також ідентичні. Так вони зобов'язані господарювати на землі з дотриманням умов відповідного договору.

Підсумовуючи, ми вважаємо, що праву оренди землі та суперфіцію притаманні як спільні, так і відмінні ознаки. На нашу думку, до істотних відмінностей у правовому регулюванні користування чужою земельною ділянкою на умовах оренди та суперфіцію доцільно віднести те, що оренда землі на відміну від суперфіцію не може бути безстроковим правом користування землею. Разом із тим, максимальний строк користування землею на умовах договору оренди землі може бути лише 50 років. При цьому треба мати на увазі, що потреба у використанні землі під житловими будинками у місті буде перевищувати цей строк. За цих умов, ми вважаємо, що запровадження в систему земельного права України інституту суперфіцію, в тому числі безстрокового суперфіцію є доцільним та обґрунтованим. У зв'язку з цим положення ЦК України та ЗК України, відповідно до якого строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років доцільно скасувати.

До переліку речових прав на чужу земельну ділянку для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах також доцільно віднести заставу та право постійного користування земельною ділянкою.

Як підсумок, слід зазначити, що до речових прав на чужу земельну ділянку для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах доцільно віднести: земельний сервітут, суперфіцію, заставу земельної ділянки, право постійного користування земельною ділянкою.

Загальноприйнятим¹⁹ є поділ обмежених речових прав в залежності від користі, яку вони надають. За цим критерієм права на чужу землю для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах можна поділити на права користування чужою землею (земельний сервітут) та на права щодо одержання певної цінності з чужої землі (застава земельної ділянки).

Прикладом зобов'язальних прав на землю є оренда землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах.

Таким чином, проведене дослідження дозволило встановити поняття та систему прав на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах, а також запропонувати положення щодо удосконалення правового регулювання суперфіціарних відносин. Ми вважаємо, що отримані нами висновки сприятимуть подальшій деталізації правового регулювання суспільних відносин з використання земель житлової забудови, в тому числі суперфіціарних відносин у чинному законодавстві України.

¹ *Северюкова І. Ф.* Види обмежених речових прав і володіння в системі українського громадянського законодавства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Северюкова Інна Феліксівна. – К., 1998. – 218 с.; *Северюкова І. Ф.* Інші речові права / І. Ф. Северюкова // Цивільне право України: Академічний курс: підручник: У 2 т. – Т. 1: Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.]; за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 348-357; *Северюкова І. Ф.* Речові права на чуже майно / І. Ф. Северюкова // Цивільний кодекс України: науково – практичний коментар: У 2 ч. – Ч. 1 / [А. Ю. Бабаскін, І. А. Безклубий, Н. В. Безсмертна та ін.]; за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – С. 541-566.

² *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104; *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.

³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. – № 2768 – III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

⁴ *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.; *Рабінович П. М.* Основи загальної теорії права та держави: посібник для студентів спеціальності «Правознавство» / Рабінович П. М. – Бородянка: МПП Графопрес, 1993. – С. 49-68.

⁵ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104; *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН

України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418.; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.

⁶ *Гришаев С. П.* Вещные права на недвижимое имущество / С. П. Гришаев // Закон. – 2004. – № 2. – С. 14-16; *Ефимова Л. Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав / Л. Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35-44; *Масляев А. И.* Понятие и виды вещных прав / А. И. Масляев // Закон. – 2004. – № 2. – С. 3-7; *Молякко О. М.* Загальні положення про зобов'язання / О. М. Молякко // Цивільне право України: Академічний курс: підручник: У 2 т. – Т. 1: Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.]; за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 457-458; *Свит Ю. П.* Ограниченные вещные права на землю / Ю. П. Свит // Закон. – 2004. – № 2. – С. 20-27.

⁷ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104; *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.; *Гришаев С. П.* Вещные права на недвижимое имущество / С. П. Гришаев // Закон. – 2004. – № 2. – С. 14-16; *Ефимова Л. Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав / Л. Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35-44; *Масляев А. И.* Понятие и виды вещных прав / А. И. Масляев // Закон. – 2004. – № 2. – С. 3-7; *Молякко О. М.* Загальні положення про зобов'язання / О. М. Молякко // Цивільне право України: Академічний курс: підручник: У 2 т. – Т. 1: Загальна частина / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Боднар, Ю. Л. Бошицький та ін.]; за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 457-458; *Свит Ю. П.* Ограниченные вещные права на землю / Ю. П. Свит // Закон. – 2004. – № 2. – С. 20-27.

⁸ *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.

⁹ *Бусуйок Д. В.* Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д. В. Бусуйок // Правова держава: щорічник наукових праць. – К.: ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414-418; *Бусуйок Д. В.* Права на землю: виникнення, здійснення та припинення: методичні вказівки по організації самостійної роботи / Бусуйок Д. В. – К.: КУП НАН України, 2008. – 84 с.; *Масляев А. И.* Понятие и виды вещных прав / А. И. Масляев // Закон. – 2004. – № 2. – С. 3-7.

¹⁰ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. – № 435 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

¹¹ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104; *Гонгало Р. Ф.* Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гонгало Регіна Францівна. – О., 2000. – С. 38-131; *Гончаренко М. Б.* Речеві права на нерухомість: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гончаренко Михайло Борисович. – Х., 1999. – С. 7-8, 22-24, 41-42, 80-81, 159-162; *Гутьєва В. В.* Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Гутьєва Віра Василівна. – Львів, 2003. – С. 6, 162-170; *Клименко О.* Речові права на нерухоме майно за законодавством України / О. Клименко // Право України. – 2004. – № 9. – С. 71-76; *Кулинич П.* Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 10. – С. 68; *Михайленко О.* Емфітевтичне право – традиція класичної цивілістики / О. Михайленко // Право України. – 2005. – № 6. – С. 44-47; *Михайленко О. О.* Речово – правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Михайленко Ольга Олександрівна. – Запоріжжя, 2003. – С. 168-189; *Севрюкова И. Ф.* Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Севрюкова Инна Феликсовна. – К., 1998. – С. 90-93.

¹² *Краснов Н. И.* О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике / Н. И. Краснов // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 53-60; *Сыродоев Н. А.* О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 2001. – № 4. – С. 28-35.

¹³ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104.

¹⁴ *Гонгало Р. Ф.* Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гонгало Регіна Францівна. – О., 2000. – С. 38-131; *Гончаренко М. Б.* Речеві права на нерухомість: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гончаренко Михайло Борисович. – Х., 1999. – С. 7-8, 22-24, 41-42, 80-81, 159-162; *Гутьєва В. В.* Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Гутьєва Віра Василівна. – Львів, 2003. – С. 6, 162-170; *Клименко О.* Речові права на нерухоме майно за законодавством України / О. Клименко // Право України. – 2004. – № 9. – С. 71-76; *Михайленко О.* Емфітевтичне право – традиція класичної цивілістики / О. Михайленко // Право України. – 2005. – № 6. – С. 44-47; *Михайленко О. О.* Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Михайленко Ольга Олександрівна. – Запоріжжя, 2003. – С. 168-189; *Севрюкова И. Ф.* Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Севрюкова Инна Феликсовна. – К., 1998. – С. 90-93.

¹⁵ *Кулинич П.* Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 10. – С. 68.

¹⁶ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104.

¹⁷ Там само. – С. 102-104.

¹⁸ *Бусуйок Д.* Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. Бусуйок // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102-104.

¹⁹ *Суханов Е.* Ограниченные вещные права / Е. Суханов // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 8.

Резюме

У статті встановлюється поняття та система прав на землі для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах. Відбувається дослідження особливостей правового регулювання суперфіцію.

Ключові слова: речові права, речові права на чужу земельну ділянку, право власності, земельний сервітут, суперфіцій, право постійного користування земельною ділянкою, оренда землі.

Резюме

В статье определяется понятие и система прав на земли для строительства многоквартирных жилых домов в городах. Проводится исследование особенностей правового регулирования суперфиция.

Ключевые слова: вещные права, вещные права на чужой земельный участок, право собственности, земельный сервитут, суперфиций, право постоянного пользования земельным участком, аренда земли.

Summary

The concept and the system of rights on lands for building dwelling houses in cities is being determined in the article. Research of the legal adjusting of the land usage, belonging to other person, for building is being conducted.

Key words: landed rights, landed property, landed servitude, the usage of land, belonging to other person, for building, landed lease.

Отримано 18.03.2010