

РЕЦЕНЗІЯ НА МОНОГРАФІЮ Т. Є. ХАРИТОНОВОЇ «ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ»¹

Духневич А.В.,
доктор юридичних наук,
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін
юридичного факультету
Східноєвропейського національного університету
імені Лесі Українки

В умовах реформування земельного законодавства, що започатковано протягом останнього часу, увага суспільства, нормотворця, органів виконавчої влади постійно звернена на правовий режим землі та правові умови її цивільно-правового обігу. Звичайно, за умов перегляду правового регулювання відносин власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення актуалізуються й інші не менш важливі питання. Зокрема, надзвичайно злободенним є питання щодо здійснення прав на чужі земельні ділянки. Концепція права власності на землю невпинно модифікується, і характерною тенденцією таких змін можна визнати поступову втрату правом власності ознак абсолютності. Усе більше обмежень власницьких прав є цілком легальними, усе більше законних шляхів такого обмеження. Втілення цих процесів у напрямі законодавчої регламентації прав на чужі земельні ділянки фундаментально дослідила Т. Є. Харитонова, побудувавши струнку концепцію розуміння та реалізації таких прав. Монографія, підготовлена на основі її ґрунтовного наукового дослідження у 2016 році, не лише не втрачає актуальності, а навпаки – демонструє свою сучасність, свіжість наукових ідей та їх прозорливість.

Перший розділ «Теоретичні і законодавчі основи здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні» присвячено визначенню теоретичних основ здійснення прав на чужі земельні ділянки в системі приватного і публічного права, дослідженню проблем здійснення прав на чужі земельні ділянки у доктрині земельного права, а також здійснення прав на чужі земельні ділянки за законодавством України. Авторка зробила важливі висновки щодо характеристики категорії «здійснення прав» та розрізнення понять «здійснення» та «реалізація» прав. На її думку, співвідношення цих понять виглядає наступним чином. Здійснення суб'єктивних прав, перш за все, припускає певну сукупність фактичних дій, спрямовану на реалізацію зазначеного права. Сама реалізація має розумітися як перетворення абстрактної можливості у реальність. Отже, 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). Ці висновки набувають нового змісту та значення у контексті зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та перспектив реалізації прав громадян на продаж та купівлю таких земель.

У другому розділі «Права на чужі земельні ділянки в системі прав на землю в Україні» розглянуто систему прав на землю за законодавством

України, проаналізовано поняття та сутність прав на чужі земельні ділянки, здійснено класифікацію прав на чужі земельні ділянки. Авторка доводить важливу засадничу тезу про те, що 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.

У третьому розділі «Об'єкти, суб'єкти та зміст прав на чужі земельні ділянки» авторка аналізує особливості об'єктів, суб'єктів та змісту здійснення прав на чужі земельні ділянки. Досліджуючи об'єкти прав на чужі земельні ділянки учена зробила висновок, 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.

Четвертий розділ «Набуття, реалізація та припинення прав на чужі земельні ділянки» присвячений розгляду загальних підстав набуття прав на чужі земельні ділянки, визначенню особливостей підстав виникнення прав на чужі земельні ділянки, дослідженню умов здійснення прав на чужі земельні ділянки, способів виникнення і здійснення прав на чужі земельні ділянки, припинення прав на чужі земельні ділянки. Зміст цього розділу є спрямованим на розкриття важливих практичних проблем, пов'язаних зі здійсненням прав на чужі земельні ділянки. Авторка пропонує розуміти підстави виникнення (набуття) прав на чужі земельні ділянки 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 якого 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.

Отже, реформування земельного законодавства вимагає звернення до фундаментальних наукових досліджень, зокрема, монографічної роботи Т. Є. Харитонової «Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики». Це дозволить врахувати специфічні аспекти правового регулювання реалізації таких прав в умовах відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та налагодження їх цивільно-правового обігу.

У цілому можна констатувати, що рецензована монографія містить усебічно обґрунтоване нове вирішення актуальної наукової проблеми, а тому видання буде цікавим та корисним для широкого кола читачів: науковців, практиків, студентів та інших осіб, що вивчають правові проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні.

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