

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного  
управління та національної безпеки  
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота  
на правах рукопису

**ЗАХАРЧУК РУСЛАН ОЛЕКСАНДРОВИЧ**

УДК 349.4

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ПРАВО НА ЧУЖУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: СЕРВІТУТ,  
ЕМФІТЕВЗИС, СУПЕРФІЦІЙ**

081 «Право»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_ Захарчук Р.О.

Керівник роботи

Бондарчук Наталія Валеріївна  
кандидат юридичних наук,  
доцент

Житомир – 2020

**Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:**

---

Протокол засідання кафедри правознавства № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 р.

Завідувач кафедри правознавства

к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Р.Д. ЛЯШЕНКО

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 р.

**Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи**Здобувач вищої освіти Захарчук Руслан Олександрович  
захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою \_\_\_\_\_

за шкалою ECTS \_\_\_\_\_

за національною шкалою \_\_\_\_\_

Секретар ЕК \_\_\_\_\_

Т.П. Грушевська

## АНОТАЦІЯ

Захарчук Р. О. Права на чужу земельну ділянку: сервітут, емфітевзис, суперфіцій - Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 -Право.-Поліський національний університет, Житомир, 2020.

У кваліфікаційній роботі розглядаються види права користування чужою земельною ділянкою, види сервітуту, поняття і особливості емфітевзису та суперфіцію, судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою.

**Ключові слова:** речове право, земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, судова практика.

## ANNOTATION

Zakharchuk R. O. Rights to another's land: easement, emphyteusis, superficies –Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualification work on the acquisition master's degree in specialty 081 - Law.  
–Polissya National University, Zhytomyr, 2020.

The qualification work considers types of the right to use someone else's land, types of easement, concepts and features of emphyteusis and superficies, judicial practice of considering disputes over the right to use someone else's land.

**Keywords:** property law, land easement, emphyteusis, superficies, judicial practice

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b>	7
<b>РОЗДІЛ 1. ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ</b>	
1.1 Поняття, види, виникнення та припинення земельного сервітуту	10
1.2 Проблеми законодавчого регулювання сервітуту	13
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1</b>	15
<b>РОЗДІЛ 2. ЕМФІТЕВЗИС ТА СУПЕРФІЦІЙ ЯК ОДИН ІЗ ВИДІВ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ</b>	
2.1 Поняття, особливості, виникнення і припинення емфітевзису та суперфіцію	16
2.2 Правове регулювання самовільного заняття земельних ділянок	20
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2</b>	23
<b>РОЗДІЛ 3. СУДОВА ПРАКТИКА РОЗГЛЯДУ СПОРІВ ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ</b>	
3.1 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут)	25
3.2 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	28
3.3 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для	

будівництва (суперфіцій)	29
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	33
<b>ВИСНОВКИ</b>	34
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	36

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Так як земля є коштовним товаром та ресурсом, відповідно почали частішати випадки самовільного привласнення землі та порушення земельних відносин. Тому тема «Права на чужу земельну ділянку: сервітут, емфітевзис, суперфіцій» являється актуальною на даний момент і потребує зазвичай судового розгляду спорів в даній сфері. Безпосередньо тема роботи направлена на розкриття стану земельного законодавства та його функціональності щодо питань, які піднімаються в даному дослідженні. Полягає у дослідженні сутності та змісту сервітуту, його видів, виникнення та підстави припинення, емфітевзису та суперфіцію як один із видів користування чужою земельною ділянкою.

Предметом регулювання нормами земельного та цивільного права являються суспільні земельні відносини. Головною особливістю предмету є те, що він охоплює собою матеріально - правові та процесуальні норми, створюючи механізм реалізації земельно-правових норм.

У статті 13 Конституції України закріплено право власності українського народу на землю та інші природні ресурси. Досить довго земля була власністю лише держави. Сьогодні питання земельних відносин потребують уваги та вирішення спорів, що виникають між власниками земельних ділянок.

Дослідженням даної проблематики у різний час займалися такі вчені, як: Л. Ю. Василевська, А. Г. Гойхбарг, І. А. Ємелькін, Н. В. Ільків, О. В. Копилов, О. О. Михайленко, Є. О. Мічурін, В. І. Нагнибіда, Е. О. Суханов, В. В. Цюра, Д. М. Яценко та інші.

**Мета і завдання дослідження.** Мета кваліфікаційної роботи з'ясувати та проаналізувати поняття і зміст сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, необхідно й також встановити основні відмінності цих понять, визначити як регулюються ці правові інститути та розкриття досягнень і проблематичних питань Земельного кодексу України, Цивільного кодексу та інших

законодавчих актів про земельні відносини щодо користування чужою земельною власністю. Для досягнення поставленої мети в роботі вбачається за доцільне виконати наступні завдання:

- визначити поняття та види земельного сервітуту;
- розглянути виникнення та припинення права сервітуту;
- дослідити проблеми законодавчого регулювання сервітуту;
- ознайомитись із поняттями і особливостями емфітевзису та суперфіцію;
- розглянути виникнення і припинення емфітевзису та суперфіцію;
- визначити як відбувається правове регулювання самовільного заняття земельних ділянок;
- дослідити судову практику розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітуту);
- дослідити судову практику розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису);
- дослідити судову практику розгляду спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для будівництва (суперфіцію).

**Об'єктом дослідження** є суспільні відносини, що виникають при користуванні чужою земельною ділянкою.

**Предметом дослідження** є права на чужу земельну ділянку: сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

**Методи дослідження.** Методологічну основу кваліфікаційної роботи становить система наукових методів і підходів, що забезпечує об'єктивне дослідження теми. Враховуючи зазначене, в роботі використані наступні методи: *юридичний* – у ході тлумачення окремих термінів та формулювань, які вживаються у земельному та цивільному законодавстві (розділ 1, 2, 3); *системно-структурний* – під час дослідження права користування чужою земельною ділянкою (розділ 2, підрозділ 2.2.); *статистичний* - у ході



вивчення і аналізу статистики (*розділ 3, підрозділ 3.1, 3.2, 3.3*); *практичної діяльності* - використовуються для вирішення практичних завдань (*розділ 3, підрозділи 3.1.,3.2.,3.3.*); *моделювання* - під час формулювання висновків до розділів та всього дослідження в цілому (*розділи 1-3*).

**Апробація результатів дослідження.** Окремі результати та висновки, отримані в ході проведеного дослідження, були предметом обговорення на Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Актуальні дослідження правової та історичної науки» (м. Тернопіль, 17 листопада 2020 р.), II Міжнародній науково-практичній конференції «Потенційні шляхи розвитку науки» (м. Київ, 20-21 листопада 2020 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку» (м. Львів, 20-21 листопада 2020 р.).

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що висновки кваліфікаційної роботи можуть використовуватися у: *науково-дослідній сфері* – для їх подальшого вивчення і дослідження теми; *нормотворчій діяльності* - у процесі реформування та удосконалення вітчизняного законодавства;

**Структура та обсяг роботи.** Робота складається зі вступу, трьох розділів, сіми підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи 38 сторінок.

## РОЗДІЛ 1. ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ

### 1.1 Поняття, види, виникнення та припинення земельного сервітуту

У Цивільному кодексі (далі - ЦК) визначено загальне поняття сервітуту як одного із видів речових прав на чуже нерухоме майно, що полягає в праві користування цим майном іншою особою, що не є його власником (ст. 401 ЦК) [2].

Зазвичай земельні сервітути розділяють на сільські і міські. Загальний принцип такого поділу ґрунтувався на характері використання земельної ділянки. Взагалі, межі між сільським та міським сервітутом не існує, оскільки забудова здійснюється і в сільських населених пунктах. Прийнято, що сільські сервітути поділяються на дорожні, водні та інші [1, с. 27].

До дорожніх відносять:

- «право проходу та проїзду (на велосипеді);
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху або прогону худоби через нього» [2].

Сучасним земельним дорожнім сервітутом треба було б являється право експлуатації та прокладання ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

За умови здійснення передбаченої ст. 59 Земельного кодексу (далі - ЗК) мати змогу набути у власність замкнуті природні водойми (площею до 3 гектарів), українській земельній практиці знадобиться існування саме дорожнього сервітуту - право перепливати через чуже озеро для сполучення зі своєю земельною ділянкою [3].

Водними сервітутами являються: право прокладати водопровід через чужу земельну ділянку або з неї, право забору води з природної водойми, яка розташована на сусідній земельній ділянці та право проходу через неї, право напування худоби з такої водойми та відповідне право прогону та право відведення води на сусідню ділянку або через таку. Водний кодекс України визначає чіткі межі між правом загального водокористування, яке

можливо здійснювати без спеціального дозволу, та спеціального - з видачею відповідного дозвільного документа.

Міським сервітутом являється лише право устанавлювання будівельних риштувань та складування матеріалів на суміжній ділянці з метою ремонту будівель та споруд. Але на практиці такі сервітути можуть бути набагато різноманітнішими, ніж сільські сервітути. Це, наприклад, право заборони будівництва певних будівель та споруд на суміжній ділянці та інші.

Розглянемо міські сервітути. Їх доцільно визначити і сформулювати у регіональних і міських Правилах забудови, розробка та прийняття яких є обов'язковою органів місцевого самоврядування [1, с. 87].

Сервітут може бути встановлений за договором, що підлягає обов'язковій державній (стаття 402 ЦК) [2].

У відповідності зі статтею 98 ЗК: «Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [3].

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору, а також за рішенням суду. Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, устанавленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку (стаття 100 ЗК) [4].

Проаналізувавши норми ЦК та ЗК, можна зробити висновок: що у випадку коли земельний сервітут встановлюється за договором, то право земельного сервітуту виникає із моменту державної реєстрації відповідного договору. Ні в Земельному, ні Цивільному кодексах не містяться обов'язкових вимог щодо договору про встановлення земельного сервітуту, але через необхідність його в державній реєстрації, логічно укладати такий договір у письмовому вигляді. Нотаріальне посвідчення договорів законодавством не передбачено [5, с.140].

У статті 102 ЗК встановлено вичерпний перелік обставин, відповідно до яких дія земельного сервітуту припиняється. Але в цей перелік не входять певні випадки, при настанні яких земельний сервітут не може бути продовженим. А саме в разі припинення існування як фізичного об'єкта земельної ділянки однієї із сторін або двох (наприклад, зсуву) або вичерпання водойми, тоді дія сервітуту повинна безумовно підлягати подальшому припиненню.

Саме відмова особи, яка володіла правом земельного сервітуту, від такого права і є формою її добровільного волевиявлення та є безумовною підставою припинення дії сервітуту [6, с. 304].

У статті 102 наведено підстави припинення дії земельного сервітуту, але не чітко зазначено органи чи особи, які приймають рішення щодо його припинення. Очевидно, що такі рішення правомочні приймати - в залежності від суб'єкта власності на землю - приватні власники, органи місцевого самоврядування, відповідні державні адміністрації із згодою на припинення сервітуту [7].

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут може вимагати, щоб дія цього сервітуту була припинена в судовому порядку, а саме припинення підстав для його встановлення та неможливість використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Зазначемо, що обов'язковою умовою для настання юридичних наслідків припинення дії земельного сервітуту є державна реєстрація припинення іншого речового права.

У статті 100 ЗК визначено: «Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу». Таке встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом» [3].

## 1.2 Проблеми законодавчого регулювання сервітуту

На сьогодні існує проблема невідповідності мети встановлення сервітуту фактичним способам користування земельними ділянками. Не визначено й остаточно питання суб'єктного складу осіб, що виступають сторонами в сервітутних відносинах та припинення сервітуту. Тому ми дослідимо та проаналізуємо дані питання.

Якщо звернутися до деяких із видів земельного сервітуту пункт «е» статті 99 ЗК в якості одного із видів земельного сервітуту встановлює «право напувати свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці» [9, с. 109].

З чого виникає питання підстави та мети встановлення земельного сервітуту. І прикладів таких земельних сервітутів можна привести безліч. Проблема невідповідності мети встановлення сервітуту фактичним способам користування цим правом можливо вирішити наступним чином [10].

Змінити саме мету встановлення земельного сервітуту, не обмежуючи її лише необхідністю обслуговування власної земельної ділянки. Та не визнавати подібні випадки підставою для встановлення земельного сервітуту, тому що вони не пов'язані із нестатками щодо обслуговування земельної ділянки.

Вивчивши другу частину статті 100 ЗК, ми можемо визначити, що між сусідніми землевласниками було встановлено земельний сервітут. У той же час положення другої частини статті 404 ЦК ще раз розширюють можливості реалізації цього інституту.

Предметний склад сервітутних сторін точно не визначений. У другій частині статті 100 Земельного закону сказано: "Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земель ...". Така ситуація може спричинити труднощі у вирішенні питання про відшкодування збитків, які можуть виникнути в результаті встановлення сервітуту правовстановлюючого документа. Власник земельної ділянки, має право на

відшкодування збитків, які заподіяно встановленням земельного сервітуту [11].

Сервітут не може підлягати відчуженню, тому сервітут зберігається навіть у випадку переходу права власності на земельну ділянку до іншої особи. До особи, якій переходить право на відповідну земельну ділянку, для обслуговування якої встановлюється сервітут). При переході самого права власності на землю дія сервітуту автоматично не зберігається. Адже особа набуває права власності на земельну ділянку та за її згоди можуть установлюватися будь-які обмеження або обтяження [12, с.156].

Цікавим також є питання щодо припинення сервітуту [13]. Випадками припинення умов установлення земельного сервітуту і виникнення обставини, коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, за її цільовим призначенням [14]. Положення цієї статті визначають, що рішення про припинення сервітуту має приймати суд. Але виникає питання наскільки обґрунтованим та справедливим рішення суду задовольнити вимоги власника земельної ділянки, припинити останній за відсутності підстав для його встановлення [15].

Подібні питання виникають під час аналізу іншої підстави припинення дії земельного сервітуту - коли існування сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, що порушує основні принципи земельного законодавства [16].

Проаналізувавши вище викладене, слід зазначити, що з огляду на принципи розумності та справедливості, який проголошено в цивільному законодавстві, правильно було б саме його застосування, але через принципи, що вироблені правовою доктриною, мивимушені звертатися до положень спеціального закону, тобто, в нашому випадку земельне законодавство [17].

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Отже, земельні сервітути можна розділити на сільські і міські. Загальний принцип такого поділу ґрунтувався на характері використання земельної ділянки. Взагалі, межі між сільським та міським сервітутом не існує, оскільки забудова здійснюється і в сільських населених пунктах. Прийнято, що сільські сервітути поділяються на дорожні, водні та інші [1, с. 27].

До дорожніх відносять:

- «право проходу та проїзду (на велосипеді);
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху або прогону худоби через нього» [2].

Сервітут виникає за домовленістю власників с усідніх земельних ділянок та на підставі рішення суду.

Підсумовуючи перший розділ, слід зазначити, що земельний сервітут устанавлюється між власниками сусідніх земельних ділянок.

Положення ЦК розширюють можливість застосування даного інституту. Проблемним являється припинення земельного сервітут за рішенням суду, оскільки виникає питання на скільки буде справедливим це рішення [18, с. 694].

## РОЗДІЛ 2.

### ЕМФІТЕВЗИС ТА СУПЕРФІЦІЙ ЯК ОДИН ІЗ ВИДІВ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

#### 2.1 Поняття, особливості, виникнення і припинення емфітевзису та суперфіцію

«Емфітевзис - це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право чуже майно, яке полягає у передачі в користування земельної ділянки для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення» [19].

Якщо порівняти договір емфітевзису та договір оренди земельної ділянки то він має свої переваги. Через існування мараторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, існують певні ризики викупу сільськогосподарських земель [19].

Викликають занепокоєння спроби емфітевзиста та орендаря розширити право розпоряджатися чужою землею без їх згоди. На відміну від договору оренди землі, умови угоди про емфітезему (включаючи основні умови) законодавчо не визначені. В Україні не затверджено жодної стандартної угоди про емфітезему. Також не існує спеціальних законів, які детально регулюють правовідносини, що випливають із угоди про емфітезему. Отже, більшість умов сторони можуть визначити на свій власний розсуд [20, с. 27].

Емфітевзис зазвичай укладається довгостроково або на невизначений строк. Якщо це землі державної та комунальної власності то максимальний строк 50 років. Мінімальний строк такого договору на законодавчому рівні не закріплено, так як це можливо прослідкувати з договорами оренди.

Такий договір має бути укладено у письмовій формі, при цьому нотаріально посвідчувати договір законодавство не забор'яжує.

Розмір плати, його форма, умови, порядок та умови його сплати встановлюються угодою про емфітевзис. Оплата за користування здійснюється разовим платежем або періодично, це визначають самі сторони



договору. Законодавчо не встановлено межі розміру оплати за договором емфітевзису.

Сторонами в такому договорі виступає власник та землекористувач. Суб'єкти емфітевзису - власник земельної ділянки та особа, яка бажає використовувати її в сільськогосподарських цілях (землекористувач, емфітей). Об'єктом є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності.

Землі сільськогосподарського призначення - рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя (ст.22 ЗК) [3].

Сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, визначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо.

Емфітевзис має переваги над договором оренди. Відмінність від договору оренди землі в тому, що емфітевзис може бути відчужений іншій особі користувачем землі, власник може викупити право емфітевзису, емфітевзис може передаватися користувачем землі у спадок.

Підставою виникнення емфітевзису є саме заключення договору. Відповідно до цього договору власник передає в користуванні іншій особі земельну ділянку на платній чи безоплатній основі. Емфітевзис може відчужуватися та передаватися у порядку спадкування як за законом, так і за заповітом.

Інститут права забудови досліджували як вітчизняні, так і закордонні науковці. Ними були: Л. Ю. Василевська, А. Г. Гойхбарг, І. А. Ємелькін, Н. В. Ільків, О. В. Копилов, О. О. Михайленко, Є. О. Мічурін, В. І. Нагнибіда, Е. О. Суханов, В. В. Цюра, Д. М. Яценко та ін.

Вичерпний перелік підстав виникнення суперфіцію (права користування земельною ділянкою, яка надана для забудови) встановлений частиною 1 статті 413 ЦК. Ними є договір або заповіт.

Необхідно також розрізняти підстави виникнення від підстав переходу права суперфіцію до нового суб'єкта. А саме шляхом відчуження або передання прав суперфіцію (ч. 2 ст. 413 ЦК України).

Відчуження іншого речового права означає, що суперфіцій може бути переданий особою, якій він дійсно належить на підставі договору. Власник земельної ділянки зобов'язаний зберігати саме той характер відносин із новим суперфіціарієм, який існував з його попередником. Також суперфіцій може переходити до спадкоємців в порядку спадкування законом та заповітом.

Дослідивши підстави виникнення права суперфіцію, можна зробити висновок, що цією підставою може бути лише договір.

«Суперфіцій - це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, яка передана платно чи безплатно особі для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які в останньої виникає право власності» [20, с. 148].

Суб'єктами таких відносин являється власник і особа, яка має право користуватися зазначеною земельною ділянкою для здійснення забудови (суперфіціарій).

На будівлі та споруди, що зведені суперфіціарієм, виникає право власності, яке зумовлює незалежність цих прав від суб'єктного складу. У зв'язку із тим, що суперфіцій відноситься до речових прав - суперфіціарій має захист своїх прав.

Якщо суперфіцій належить одесчасно двом і більше особам, суперфіційне право не підлягає поділу, а лише передбачається користування землею одночасно двома і більше особами - спільна власність на будівлю чи споруду [21, с. 153].

Об'єктом суперфіцію являється користування землею під забудову певних споруд та будівель, із можливістю набуття права власності на останні. Виділяючи земельну ділянку під забудову, подальше її використання повинно відповідати призначенню земельної ділянки. «Цільове призначення

земель визначається шляхом переведення земельної ділянки в ту чи іншу категорію, що здійснюється відповідно до їх повноважень на підставі рішень органів державної влади та місцевого самоврядування» (ч. 1 ст. 20 ЗК) [21, с. 177].

Суперфіцій підлягає державній реєстрації та може вільно відчужуватися.

Отже, при переході права власності на будівлі та споруди, що розміщені на земельній ділянці державної або комунальної власності, що обтяжена суперфіцієм, право суперфіцію також переходить набувачеві будівлі та споруди. Строк суперфіцію встановленого на земельній ділянці державної чи комунальної власності не може перевищувати 50 років [21, ст. 223].

Суперфіцій припиняється: суперфіціарій стає власником. Співпадіння суб'єкта права власності та речового права на чужу річ, вплив строку права користування. Обов'язком власника ділянки являється подовження на вимогу землекористувача строку дії суперфіцію, відмова від права користування, якщо земельна ділянка не використовується протягом трьох років, за рішенням суду та інші.

При вирішенні спору судом враховується: як ціна земельної ділянки, так і вартість споруд.

Договір являється єдиною підставою встановлення емфітевзису. Об'єктом закону про емфітеїзм є право користування землею сільськогосподарського призначення.

Емфітевта може відчужувати своє право як за життя, так і на випадок смерті, як платно, так і безоплатно, зокрема, емфітевтичне право може бути предметом договору купівлі-продажу, також дарування, міни, в тому числі предметом застави та може передаватися будь-яким, не забороненим законом способом іншій фізичній або юридичній особі. Припинення будь-якого права підлягає реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Право користування виникає з моменту державної реєстрації такого права

(ст. 126 ЗК). Виходить, що автоматичного припинення права не відбувається. Емфітевт як зацікавлена особа має прослідкувати, аби право користування припинилося у Державному реєстрі права власності на нерухоме майно [21, с. 240].

Так, право користування ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється якщо суперфіціарій стає власником.

## **2.2 Правове регулювання самовільного зайняття земельних ділянок**

Сьогодні, на етапі реалізації земельної реформи найпоширенішим порушенням земельного законодавства є самовільне зайняття земельних ділянок. Питання, що стосуються сутності та характеру та правових наслідків його вчинення на сьогодні набувають практичної значущості та актуальності.

Розпорядження землею - це основна правомочність, яка належить лише її власникові та не може бути передана іншій особі без зміни самого суб'єкта права власності. Володіти ж та користуватися земельною ділянкою може і не лише власник, але й орендар земельної ділянки.

Право розпорядження земельною ділянкою - це право власника визначати юридичну долю. Воно передбачає такі дії власника, як надання земельної ділянки в користування і вилучення її, відчуження земельної ділянки на підставі цивільно-правових угод, встановлення чи зміну цільового призначення земельної ділянки.

У разі незаконного зайняття ділянки землі правопорушник отримує право власності на розпорядження іншим шматком землі або створює перешкоди власнику звільнити його. Сутність самовільного зайняття земельної ділянки, як правило, вбачають у самовільному зайнятті особою чужої земельної ділянки та використанні її без оформленого у встановленому порядку права власності на землю [22].

Одним із способів самовільного зайняття являється захоплення землі, тобто заволодіння ділянкою без дозволу органів, уповноважених виносити рішення про надання земельних ділянок у користування. «Самовільне

заняття земельних ділянок - це будь які дії особи, які свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж в натурі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право власності на неї, та його державної реєстрації» [23, с. 340].

Перш за все, йдеться про використання земельної ділянки, яка не була надана. По-друге, предметом незаконного зайняття землі може бути особа, яка фактично користується нею. Також, закон не виключає дій особи, яка вказує на фактичне використання земельної ділянки. Самовільне зайняття землі не може бути наслідком бездіяльності. Несанкціоноване зайняття землі пов'язане із законом з його фактичним використанням.

На думку Ю. О. Вовка, «незаконне заволодіння є визначальним моментом для характеристики самовільного використання природного об'єкта. Якщо такого заволодіння не було, то немає й підстав говорити про самовільне використання природного об'єкта» [24, ст. 451].

Наявність лише рішення компетентного органу про передачу земельної ділянки у власність чи надання її в користування або укладення цивільно-правової угоди про придбання права власності на земельну ділянку ще не створює права користування нею чи права власності на неї [25, ст.19].

Використання земельної ділянки пожитливо лише передачі її для власника чи землекористувача, а також одержання відповідного правовстановлюючого документа та його державної реєстрації.

Земельне правопорушення виникає при здійсненні експлуатації земельної ділянки до одержання правовстановлюючого документа та державної реєстрації [26, с.9].

Злочини також вчиняються у випадках, коли право володіння або користування земельною ділянкою надано недієздатним органом, та особам, яким це заборонено законом тощо. Відповідальність тут повинна бути за незаконне надання їй у користування або передачу права власності та за порушення порядку її передачі. У наведених прикладах відсутні порушення

прав власника земельної ділянки, оскільки право розпорядження земельною ділянкою, яка йому належить, не привласнюється, воно здійснюється лише неправильно або неналежним чином ним, його органами або іншими суб'єктами від його імені суб'єктів.

Насамкінець слід підкреслити, що для самовільного зайняття земельної ділянки специфічними ознаками є особиста заінтересованість суб'єкта правопорушення в отриманні певних благ матеріального чи іншого характеру, корисливий мотив тощо. У зв'язку з цим не можна вважати правопорушниками осіб, які з власної ініціативи здійснюють благоустрій, наприклад, прибудинкової території шляхом висадження квітів та зелених насаджень, не претендуючи на якусь вигоду [27, с.67].

Об'єктом правопорушення є суспільні відносини, що виникають під час володіння та користування земельними ділянками. Предметом правопорушення є земельні ділянки, надані у володіння та користування громадянам і організаціям [28, с. 78].

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Отже, до другого розділу роботи можна зробити наступні висновки. «Емфітевзис - це довгострокове, відчужуване та успадковане речове право чуже майно, яке полягає у передачі в користування земельної ділянки для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення» [19].

Форма укладання договору законодавством не встановлено. Він може бути як строковим, так і безстроковим. За винятком земель державної та комунальної власності. У такому випадку максимальний строк договору становить 50 років. Право користування чужою земельною ділянкою може бути відчужено та успадковано.

Право користування чужою земельною ділянкою виникає та припиняється після державної реєстрації.

Право суперфіцію може виникати на підставі договору суперфіцію, угоди про відчуження суперфіцію та заповіту.

Якщо право власності на будівлі переходить, які розміщені на землі державної або комунальної власності, суперфіцій також передається [29, с. 267].

Право суперфіцію припиняється якщо власник земельної ділянки стає суперфіціарієм [29, с. 269].

### РОЗДІЛ 3.

## СУДОВА ПРАКТИКА РОЗГЛЯДУ СПОРІВ ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

### 3.1 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут)

В роботі було вивчено висновки, викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду, підстави встановлення земельного сервітуту та на підставі чого може обтяжуватись чужа земельна ділянка. Якщо можливо користуватись майном будь-яким іншим способом, підстав для обтяження права чужої землі не буде [30].

«У постанові від 17 вересня 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи № 127/1417/16-ц за позовом Особа\_4 до Особа\_5, третя особа – Вінницька міська рада, про усунення перешкоди у користуванні земельною ділянкою та встановлення земельного сервітуту, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду встановив наступне:

Якщо особи не можуть задовольнити особисті пореби іншим способом на земельну ділянку може встановлюватись земельний сервітут. Якщо позивач не надає суду всіх допустимих доказів для підтвердження відсутності можливості користуватися своєю земельною ділянкою іншим способом - позов не буде задоволено судом. Доступ до житлового будинку можливо зі сторони ставка, обійшовши земельну ділянку відповідача [30].

Верховним Судом було погоджено висновок суду апеляційної інстанції щодо відсутності підстав для задоволення позову. «Рішення апеляційного суду Вінницької області від 15 листопада 2017 року»– було залишено без змін [30].

Позов задовільняється лише коли відсутні способи задоволення позову у менш обтяжливий спосіб.

«06 червня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши матеріали касаційної скарги Особа\_5 на рішення Лубенського міськрайонного суду Полтавської області



від 03 жовтня 2017 року та ухвалу апеляційного суду Полтавської області від 12 грудня 2017 року, прийняв постанову, в якій зазначив таке:» [31].

Стаття 99 ЗК визначає перелік виникення сервітуту за рішенням суду.

Враховується мета сервітуту - задоволення потреб власника чи землекористувача для користування землею. Суд встановив, що позивач не має іншої можливості доглядати за власними будівлями, тому позов задовільнено частково [31].

Відповідачка не надала будь-яких доказів для підтвердження того, що позивач може обслуговувати нерухоме майно у інший спосіб.

Якщо держава втручається в право власності шляхом накладання сервітуту.

«16 квітня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши справу за позовом Особа\_4 звернулася до суду із позовом до Особа\_5, треті особи: Пилипецька сільська рада, відділ Держземагенства у Міжгірському районі Закарпатської області, про встановлення земельного сервітуту, зробив висновок, що втручання держави в право власності відповідача шляхом встановлення земельного сервітуту не відповідає критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном, сформованим у сталій практиці ЄСПЛ, оскільки встановлення сервітуту для здійснення позивачкою підприємницької діяльності – проїзду, проходу, витягу лижників - унеможливило використання відповідачем належної їй на праві власності земельної ділянки за цільовим призначенням» [32].

Якщо відбулося втручання в право власності відповідно до національного законодавства та в інтересах суспільства - це буде розглядатися судом як порушення Конвенції з прав людини та не дотримання балансу між інтересами суспільства (держави) та особи, що постраждала [32].

Відмовивши у встановленні сервітуту апеляційний суд виходив із того, що відповідно до рішення апеляційного суду Закарпатської області від 29 липня 2014 року, визначено, що було встановлено без дозволу землевласника

стовпи - опори канатної дороги та порушено право власності. Таким чином, опори гірськолижної канатної дороги позивачем були незаконно встановлені, створюючи відповідачу перешкоду у користуванні земельною ділянкою та підлягають негайному знесенню [32].

### **3.2 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)**

Зобов'язальними правовідносинами є договір оренди землі, емфітевзис являється речовим правом, саме тому відсутні підстави для укладання договору.

«Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду 10 січня 2019 року сформулював висновок щодо відсутності переважного права орендаря на поновлення договору, зазначивши таке. Статтею 13 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства» [33].

Коли орендар після закінчення договору продовжує користуватися землею та відсутній лист-повідомлення від орендодавця, договір вважається таким, що поновлено на новий строк і на таких же умовах. За змістом наведеної норми права такі способи відновлення договору оренди може бути лише тоді, якщо сторони не вчиняли юридичних дій, передбачених частинами першою-п'ятою статті 33 ЗУ «Про оренду землі» [33].

Орендодавець повідомив орендаря (позивача), що відмовляється поновлювати договір оренди та буде самостійно розпоряджатися земельною ділянкою.

Відмовивши у задоволенні позову та скасувавши рішення першої інстанції ТОВ «Саан-Агро» з інших правових підстав, апеляційний суд

виходив із того, що між ОСОБА\_5 та ФГ «Снігірьова О. А.» було заключено договір емфітевзису, який являє собою інший вид користування, тому позивач не мав права укладання договору перед іншими [33].

Верховний Суд погоджується з висновками апеляційного суду та зазначив, що було укладено договір оренди, що являє собою зобов'язальні правовідносини. Тому він залишив касаційну скаргу без задоволення.

### **3.3 Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для будівництва (суперфіцій)**

Окрім того, розглянено судову практику у спрах про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для будівництва (суперфіцій). Земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності та право на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), та не можуть передаватися під забудову за рішенням відповідної міської ради.

«15 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши касаційну скаргу Особа\_6 у справі за позовом Особа\_4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька житлово-експлуатаційна контора № 1 (далі – Хмельницька ЖЕК №1), Особа\_5, Особа\_6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 року № 96, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту» [34].

В цивільному законодавстві передбачено, що власник має право надавати земельну ділянку іншій особі під забудову. Підставою виникнення такого права є договір або заповіт. Земельне законодавство зазначає, що земельні ділянки та розташовані на них об'єкти державної та комунальної власності повинні продаватись окремими лотами на земельних торгах, крім випадків встановлених законом [34].

Якщо на земельних ділянках розташовані багатоквартирні будинки та будівлі, а також прибудинкова територія у спільній сумісній власності, такі земельні ділянки передаються співвласникам багатоквартирних будинків безоплатно у постійне користування або у власність в порядку, що визначений Кабінетом Міністрів України. Порядок користування земельними ділянками визначається співвласниками [35].

Під час ухвалення рішення щодо задоволення позову, суди обґрунтували те, що міська рада не врахувала інтереси ОТГ та співвласників житлового будинку, а також не дотрималася процедури передичі земельної ділянки під забудову (суперфіцій), що являється грубим порушенням законодавства, прав та інтересів позивача [35].

«31 жовтня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 року у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача – комунальне підприємство «Черкасиінвестбуд»» [36].

Відомо, що правовідосини за договором суперфіцію не були припинені. Договір, що вказано у справі був дійсним та відповідач виконував його. В той же час, угода, була підписана сторонами, ще до закінчення договору суперфіцію. Норми ЗК не передбачають продовження договору суперфіцію по результатах земельних торгів [37].

У пункті 2.1 «постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» вказано, спори про визнання деяких правочинів недійсними, суди повинні визначити обставини, які відповідно до законнну є недійсними на момент їх підписання та настання наслідків [38].

Верховний Суд погодився з висновком судів першої та апеляційної інстанції. Підстави для задоволення позовних вимог були відсутні [39].

### ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Якщо особи неможуть задовольнити особисті потреби іншим способом на земельну ділянку може встановлюватись земельний сервітут. Якщо позивач не надає суду всіх допустимих доказів для підтвердження відсутності можливості користуватися своєю земельною ділянкою іншим способом - позов не буде задоволено судом. Доступ до житлового будинку можливо зі сторони ставка, обійшовши земельну ділянку відповідача [30].

Позов задовільняється лише коли відсутні способи задоволення позову у менш обтяжливий спосіб.

Стаття 99 ЗК визначає перелік виникення сервітуту за рішенням суду. Враховується мета сервітуту - задоволення потреб власника чи землекористувача для користування землею. Суд встановив, що позивач не має іншої можливості доглядати за власними булівлями, тому позов задовільнено частково [31].

Відповідачка не надала будь-яких доказів для підтвердження того, що позивач може обслуговувати нерухоме майно у інший спосіб.

Якщо відбулося втручання в право власності відповідно до національного законодавства та в інтересах суспільства - це буде розглядатися судом як порушення Конвенції з прав людини та не дотримання балансу між інтересами суспільства (держави) та особи, що постраждала [32].

Відмовивши у встановленні сервітуту апеляційний суд виходив із того, що відповідно до рішення апеляційного суду Закарпатської області від 29 липня 2014 року, визначено, що було встановлено без дозволу землевласника стовпи – опори канатної дороги та порушено право власності. Таким чином, опори гірськолижної канатної дороги позивачем були незаконно встановлені, створюючи відповідачу перешкоду у користуванні земельною ділянкою та підлягають негайному знесенню [32].

Коли орендар після закінчення договору продовжує користуватися землею та відсутній лист-повідомлення від орендодавця, договір вважається таким, що поновлено на новий строк і на таких же умовах. За

змістом наведеної норми права такі способи відновлення договору оренди може бути лише тоді, якщо сторони не вчиняли юридичних дій, передбачених частинами першою-п'ятою статті 33 ЗУ «Про оренду землі» [33].

Договір емфітевзису, який являє собою інший вид користування, тому позивач не мав права укладання договору перед іншими [33].

Верховний Суд погоджується з висновками апеляційного суду та зазначив, що було укладено договір оренди, що являє собою зобов'язальні правовідносини. Тому він залишив касаційну скаргу без задоволення.

В цивільному законодавстві передбачено, що власник має право надавати земельну ділянку іншій особі під забудову. Підставою виникнення такого права є договір або заповіт. Земельне законодавство зазначає, що земельні ділянки та розташовані на них об'єкти державої та комунальної власності повинні продаватись окремими лотами на земельних торгах, крім випадків встановлених законом [34].

Якщо на земельних ділянках розташовані багатоквартирні будинки та будівлі, а також прибудинкова територія у спільній сумісній власності, такі земельні ділянки передаються співвласникам багатоквартирних будинків безоплатно у постійне користування або у власність в порядку, що визначений Кабінетом Міністрів України. Порядок користування земельними ділянками визначається співвласниками [35].

Під час ухвалення рішення щодо задоволення позову, суди обґрунтували те, що міська рада не врахувала інтереси ОТГ, співвласників житлового будинку, не дотрималася процедури передичі земельної ділянки під забудову (суперфіцій), що являється грубим порушенням законодавства, прав та інтересів позивача [35].

Відомо, що правовідносини за договором суперфіцію не були припинені. Договір, що вказано у справі був дійсним там відповідач виконував його. В той же час, угода, була підписана сторонами, ще до закінчення договору

суперфіцію. Норми ЗК не передбачають продовження договору суперфіцію по результатах земельних торгів [37].

У пункті 2.1 «постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» вказано, спори про визнання деяких правочинів недійсними, суди повинні визначити обставини, які відповідно до законннну є недійсними на момент їх підписання та настання наслідків [38].

Верховний Суд погодився з висновком судів першої та апеляційної інстанції. Підстави для задоволення позовних вимог були відсутні [40].



## ВИСНОВКИ

Результати проведеного дослідження дозволяють зробити наступні основні висновки і пропозиції, які спрямовані на вдосконалення виявлених проблем.

1. В Земельному та цивільному кодексі відсутні вимоги щодо форми договору земельного сервіту. Також не передбачено законодавством обов'язкового нотаріального повідчення таких договорів.
2. Також в законодавстві не відображено норми для регулювання права сервіту декілька людей щодо однієї земельної ділянки.
3. Відсутнє визначення суб'єктного складу осіб - сторін сервітутних відносин.
4. В земельному законодавстві відсутні положення, які б регулювали можливість встановлення сервіту щодо земель комунальної та державної власності.
5. Під час реалізації земельної реформи найчастішим порушенням земельного законодавства являється самочинне зайняття земельних ділянок.
6. Узагальнюючи кваліфікаційну роботу необхідно звернути увагу на те, що головною рисою самочинного зайняття земельної ділянки являється порушення прав власника на земельну ділянку, а саме володіти, користуватися та розпорядження нею, які є складовою права власності.
7. Щодо сутності такого правопорушення та наслідків його вчинення, що підтверджується на практиці сьогодні набули актуальності та особливої практичної значущості.
8. Прогалини в законодавстві та недоліки щодо регулювання земельних прав відносин створюють труднощі у вирішенні спорів судами.
9. Земельне право можна віднести та розглядати як підрозділ цивільного законодавства із своїм специфічним предметом - землею. Тому в нормах нового Цивільного кодексу намагались врегулювати земельні відносини.
10. Норми Земельного та Цивільного кодексів часто просто доповнюють одне одного та нерідко і суперечать, знаходяться у протиріччі. Тому постійно

потрібно працювати над вдосконаленням діючого законодавства щодо регулювання земельних відносин.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Н. Николаенко. Разумность и справедливость главы 16 ЗК Украины «Право земельного сервитута, №282005. 115 с.
2. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.12.2020)
3. Земельний Кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 № 2768-III. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>(дата звернення: 01.12.2020)
4. Наказ Державного комітету України із земельнихресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель від 23.07.2010 № 548
5. Дербург Г. Пандекты. М., 1905. Т. 1. П. 259, пр. 5 і 6, 562 с.
6. Дигесты Юстиниана. М.: Юрид.лит., 1984. 418 с.
7. .ИринаСаяпинаЕмфітевзис. URL:<http://yurradnik.com.ua/stati/emfitevzis> (дата звернення: 01.12.2020)
8. Інна Спасибо-ФатєєваПоняттянерухомого майна та права на ньогоURL:[http://nbuviap.gov.ua/nub/ukp/2009\\_9.pdf](http://nbuviap.gov.ua/nub/ukp/2009_9.pdf)(дата звернення 01.12.2020)
9. Цюра В. В. Речові права на чужемайно, 2007. 281 с.
- 10.URL:<https://prihodko.com.ua/ua/pravo-koristuvannya-chuzhojuzemelnoyudilyankoyudlya-silskogospodarskih-potreb-emfitevzis/>(дата звернення 01.12.2020)
- 11.Цюра В. В. Речові права на чужемайно: Науково-практичний посібник: КНТ, 2006. 278 с.
- 12.Заїка Ю. О. Спадкове право: навч. посіб. К. : Юрінком Інтер, 2009. 352с.
- 13.Коструба А. В. Правоприпиняючі юридичні факти у правовідносинах сервітуту: Ученые записки Таврического національного университетаим. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки», 2011.

- с. 96–103 URL:<http://www.science.crimea.edu>. (дата звернення 01.12.2020)
14. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту: Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки, 2004. с. 129–132
15. Соснина А.В. Законодавче регулювання сервітутів за кордоном Південно- український правничий Часопис, 2012. с. 71–74
16. Соснина А. В. Понятіє, признаки и види сервитутов: Актуальні проблеми держави і права, 2012. С. 48–56
17. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту: правові ознаки та істотні умови Юридична Україна, 2015. № 2. 39–49 с.
18. Цивільний кодекс України: Коментар За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. Одеса : Юридична література, 2003. – 1080 с.
19. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб емфітевзис URL: <https://protocol.ua/ua/zemelniykodeksukrainistattya1021/>(дата звернення 01.12.2020)
20. Правокористування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб емфітевзис: Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве, 1996. 119 с.
21. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у цивільному управі України, 2000. 257 с.
22. Погрібний С. О. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства: Земельне право України: Підручник за ред. Погрібного О. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови автореферат, URL: <http://webcache.googleusercontent.com>(дата звернення: 01.12.2020)
23. Каракаша І. І. Істина, 2003. 424 с.
24. Шемшученко Ю. С. Відповідальність за порушення земельного законодавства: Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар: за ред. В. І. Семчика: Видавничий Дім Ін Юре, 2003. 646 с.

- 25.Вовк Ю. А. Советскоеприродоресурсовое право и правоваяохранаокружающей среды: Общаячасть. Харьков: Вища школа, 1986. 65 с.
- 26.М.Шульга. Самовільне зайняття земельних ділянок: Юридичний вісник України, №32, 2004. 9 с.
- 27.Кодекс України об административних правонарушеннях. Научно-практический комментарий: Изд.4 «Одиссей», 2003. с. 159-160
- 28.Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар: За ред. В.І.Семчика. К.: Видавничий Дім „Ін Юре”, 2003. 286 с.
- 29.Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар: За ред. В.І.Семчика. К.: Видавничий Дім „Ін Юре”, 2003. с. 267-275
- 30.Касаційна постанова від 17.09.2018 по справі № 127/1417/16-ц.URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/76859416>(дата звернення 01.12.2020).
- 31.Постановавід 04.07.2018 по справі 539/1605/16-ц.URL: <https://kma.court.gov.ua/sud4820/gromadyanam/1/fgerh>(дата звернення: 01.12.2020).
- 32.Касаційні постанова від 16.04.2018 по справі № 302/1464/14-ц.URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/73565527>(дата звернення: 01.12.2020).
- 33.Постанова від 10.01.2019 по справі № 573/624/17.URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=79298149&red=100003f6be4f6cba9d14875c757306ed972fe2&d=5>(дата звернення: 01.12.2020).
- 34.Постанова КЦС ВП від 15.03.2018 по справі № 686/2424/16-ц.URL: [https://protocol.ua/ua/postanova\\_ktss\\_vp\\_vid\\_15\\_03\\_2018\\_roku\\_u\\_spravi\\_686\\_2424\\_16\\_ts/](https://protocol.ua/ua/postanova_ktss_vp_vid_15_03_2018_roku_u_spravi_686_2424_16_ts/)(дата звернення: 01.12.2020).
- 35.URL: <https://i.factor.ua/ukr/law-30/section-161/article-12371/>(дата звернення: 01.12.2020).

36. Постанова Верховного суду України від 31.10.2019 по справі № 813/1960/18.URL: [https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro\\_sud/dovagy/9901\\_68408\\_18\\_813\\_1960\\_18](https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/dovagy/9901_68408_18_813_1960_18)(дата звернення 01.12.2020).
- 37.URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad\\_zemlya.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_zemlya.pdf)  
(дата звернення: 01.12.2020).
- 38.URL:<https://ukrainepravo.com/news/ukraine/vs-opublikuvav-sudovu-praktyku-u-sprava-pro-korystuvannya-chuzhoju-zemleju-/>(дата звернення: 01.12.2020).
- 39.URL:<https://jurliga.ligazakon.net/ua/news/186084virshennyasporvshchodoristuvannyazemelnoyudlyankoyunoviyoglyadvs>(дата звернення: 01.12.2020).
- 40.URL:<https://ips.ligazakon.net/document/VSS00272>(дата звернення: 01.12.2020).