

Пригода А. С., Ключник А. Р., студентки,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Беззубов Д. О., к.ю.н., доцент

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ: МОЖЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ

В сучасних умовах життя з кожним днем збільшується потреба у землекористуванні (особливо, для будівництва житла на земельних ділянках), а платоспроможність населення в умовах відсутності належного кредитування і зниження рівня доходів істотно зменшилася. Таким чином, економічна ситуація підводить до пошуку правових інструментів передачі землі в користування, які були б вигідні, з одного боку, власнику землі – аби він отримував стабільний дохід, з іншого – користувачеві, щоб не витратити гроші на придбання землі.

І такі правові інструменти, які дозволяють здійснювати законне будівництво на чужій ділянці, існують. Юридичними підставами для цього є: 1) оренда – засноване на договорі строкове платне користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1 Закону України «Про оренду землі») [3] (наприклад, для будівництва житлового будинку); 2) суперфіцій – користування земельною ділянкою для будівництва житлових будинків (п. 1 ст. 413 Цивільного кодексу України – далі ЦК України); 3) емфітевзис – користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 407 ЦК України) [2].

Предметом користування в разі оренди землі під забудову є земельна ділянка з цільовим призначенням для будівництва та експлуатації житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). На такій ділянці можна буде побудувати повноцінний житловий будинок; здійснити індивідуальне дачне будівництво; використати її для садівництва. Будинки, побудовані на ділянках, відведених для дачного будівництва та ведення садівництва, за своїми будівельно-технічними характеристиками можуть фактично бути житловими, але юридично не є такими.

Предметом користування у разі суперфіцію можуть бути: земельна ділянка з цільовим призначенням для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Земля, відведена для ведення індивідуального садівництва, предметом суперфіцію бути не може, оскільки суперфіцій означає надання землі для

забудови, а землі, надані для садівництва, відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення (ст. 22 Земельного кодексу (далі – ЗК) України) [1]. Зведення будівель у цьому випадку відіграє допоміжну роль для використання землі в сільськогосподарських цілях.

Якщо ж забудовник бажає побудувати будинок на ділянці, відведеній для ведення садівництва, правовим інструментом отримання землі є емфітевзис. Саме емфітевзис передбачає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, в тому числі для садівництва.

Розглянемо у порівняльному аспекті обсяг прав землекористувача у випадках оренди, суперфіцію та емфітевзису.

Закон прямо не встановлює, що орендарю земельної ділянки під забудову належить право власності на всі зведені споруди. Такий висновок можна зробити на підставі ч. 1 ст. 95 ЗК України, згідно з якою землекористувачі мають право зводити на використовуваній земельній ділянці житлові будинки, інші будівлі і споруди. Ще одна підстава – абз. 2 ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» [3], яка передбачає право орендаря земельної ділянки на підставі письмової згоди орендодавця зводити житлові та інші будівлі і споруди. У разі вибору оренди як підстави для будівництва на чужій землі, у договорі оренди земельної ділянки рекомендується додатково вказувати те, що все побудоване на землі за письмової згоди орендодавця належить орендарю. Але оскільки пряма норма про право власності орендаря на побудовану ним споруду відсутня, це робить права орендаря-збудовника вразливими.

Пунктом 2 ст. 415 ЦК України прямо встановлено право власності землекористувача на будівлі та споруди, збудовані на земельній ділянці, наданій для забудови на умовах суперфіцію [2].

Що ж стосується емфітевзису, то законодавство не містить прямої норми про право власності землекористувача на все побудоване на ділянці. І це може створювати труднощі при оформленні права власності на зведені садові будинки та господарські споруди. Тому рекомендується визначати право власності землекористувача на споруди в договорі.

Підсумовуючи, зазначимо, що будучи ознайомленим із положеннями чинного законодавства у сфері землекористування, можна будувати і на чужій землі. Важливо зробити правильний вибір. Наведене вище наштовхує на думку, що найкращим правовим інструментом для здійснення будівництва на чужій землі є все ж суперфіцій (про що прямо зазначає цивільний законодавець), а якщо вже дуже сподобалася ділянка для садівництва, можна зважитися на емфітевзис, враховуючи усі особливості його законодавчого закріплення.

Література

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

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

3. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.

УДК 346.21(043.2)

Просіна О. Д., Розводовська М. А., студентки,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Малишко В. М., к.ю.н.

БЕЗПЕКА ДЛЯ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Трансформаційні перетворення в економіці України характеризуються не тільки формуванням нових виробничих можливостей, а й зміною відносин в інших сферах життя. Переходу до ринкових відносин стали притаманні різного роду кризи, у тому числі політичного, економічного, суспільного характеру. Кризи, як правило, супроводжуються різноманітними негативними явищами в економіці: поширенням недобросовісної конкуренції, зростанням злочинності, появою корупції, збільшенням частки кримінально-тіньового сектора економіки. За таких обставин суб'єкти підприємницької діяльності все частіше стають об'єктами різного роду загроз. Тому об'єктивно сформувалась необхідність впровадження заходів захисту бізнесу, спрямованих на створення протидії таким загрозам.

Під поняттям «загроза» розуміють реальну можливість дії навмисного чи ненавмисного характеру, яка порушує режим функціонування підприємства (фірми), завдає матеріальну або моральну шкоду, виводить зі стану стійкої рівноваги [1].

Загрози за своїм походженням поділяють на ті, що надходять ззовні (екзогенні), і ті, що виникають усередині підприємства (ендогенні).

Окрім того, ці загрози відносно людської діяльності поділяють на: об'єктивні та суб'єктивні.

Об'єктивні – загрози, які зумовлюються стихійними природними явищами (землетрус, повінь, буревій тощо). Суб'єктивні загрози пов'язані з діяльністю людини. Окрім того, за спрямуванням і характером впливу їх можна поділити на економічні, фізичні та інтелектуальні.

Економічні загрози можуть реалізуватись у формі корупції, шахрайства, недобросовісної конкуренції, використання банками неефективних технологій банківського виробництва.

Фізичні загрози реалізуються у формі крадіжок, пограбувань, поломок, виведення з ладу обладнання.

Інтелектуальні загрози проявляються у розголошенні або