

користування лише після вилучення у попередніх користувачів. Вважаємо, що у ч. 3 ст. 85 мова йде про певний зобов'язальний титул землекористування, який не мається на увазі у ч. 5 ст. 116 ЗКУ [4].

Отже, землі водного фонду в сучасному суспільстві посідають одне з найголовніших місць. Це зумовлено вичерпністю цього ресурсу. З кожним днем питної води стає все менше і задля екологічної безпеки постало питання про передачу цих земель у власність юридичних та фізичних осіб. Як бачимо, це досить доступно в наш час, хоча і де в чому обмежено. Передача земель водного фонду у власність допоможе зберегти їх від негативного впливу людства. Головне, правильно ними розпорядитися, вчасно проводити спеціальні заходи для покращення якості водних земель, та добросовісно сплачувати податки державі.

Література

1. До питання про можливість набуття у приватну власність водних об'єктів. [Електронний ресурс]. – Режим доступа: http://legallinic.at.ua/load/konsultacii/zemelne_pravo/do_pitannja_pro_mozh_livist_nabuttja_u_privatnu_vlasnist_vodnikh_ob_39_ektiv/11-1-0-372
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. М. І. Мамчур. Правові підстави набуття права на землі водного фонду [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://magazine.faaf.org.ua/zemli-vodnogo-fondu-vikoristannya-ta-opodatkuvannya.html>
4. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/20-water-fund/155-water-fund-titles>

Аліна Миколаївна Терещук – студентка II курсу Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ
Науковий керівник: **Наталія Ігорівна Дуравкіна** – доцент кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ТА КРАЇН ЄС

Питання захисту прав у сфері земельних правовідносин залишається важливим та актуальним для України. Це зумовлено низкою причин, а саме: суперечливими або незаконними діями органів місцевого самоврядування при розподілі та передачі земель у власність, протиправними відводами або вилученнями землі, а також вирішенням

інших розбіжностей, які випливають із порушення права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що виникають між громадянами, юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування.

Аналізуючи законодавство України щодо захисту земельних прав, зокрема, на основі ст. 13 Конституції України, варто зазначити, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання. Крім того, вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Зазначені положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин. Земельний кодекс України гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності та права користування на конкретні земельні ділянки [1].

Зокрема Земельний кодекс України в статті 152 називає такі способи захисту прав на земельні ділянки: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; ґ) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів. Надаючи не виключний перелік способів захисту земельних прав, законодавець надає можливість суб'єктам земельних прав самостійно обирати захист з-поміж широкого кола передбачених законодавством способів. Так, ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України називає такі способи захисту цивільних прав та інтересів: 1) визнання права; 2) визнання правочину недійсним; 3) припинення дії, яка порушує право; 4) відновлення становища, яке існувало до порушення; 5) примусове виконання обов'язку в натурі; 6) зміна правовідношення; 7) припинення правовідношення; 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди; 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади АРК або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб. Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом [2].

На жаль, як видно, у ст. 152 ЗК України, власне, йдеться про загальні, а не спеціальні способи захисту земельних прав. Окремі статті ЗК України та іншого земельного законодавства не завжди додають визначеності у встановленні складу цих способів. Практика розгляду земельних спорів господарськими судами України доводить існування в цій сфері багатьох прогалин, що іноді унеможливають оперативний та ефективний захист порушеного права на землю [3]. Проаналізувавши світовий досвід захисту земельних прав, виникають підстави вважати, що

для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідно створити єдину формальну реєстраційну систему. Вона гарантуватиме надійність і гласність цивільного обороту нерухомості.

Нині в Європі відбуваються реформи національних реєстрових систем до єдиних стандартів, якими є, зокрема такі: ведення системи реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки (земельна ділянка та майно розглядається як єдиний об'єкт нерухомості); реєстрація прав на земельні ділянки та нерухоме майно здійснюється в одному реєстрі прав; реєстрація прав та ведення кадастрових карт здійснюється однією установою; реєстрація прав є адміністративною функцією (державна реєстрація прав повинна бути відокремленою від судових та (або) нотаріальних органів); послуги системи орієнтовані, насамперед, на користувача; система реєстрації прав повинна бути самоопукною [4]. Наприклад, французька система реєстрації речового права не передбачає наявності поземельної книги як такої, тому що основною ланкою в цій системі є не земельна ділянка, а правонабувач. Реєстрові книги, в яких ведуться реєстраційні записи про права на нерухомість, групуються на аркуші, що є відкритим для правовласника, вони отримали назву «Іпотечні книги». У Франції в кожному судовому окрузі є бюро, яке називається «Сховище іпотек», де здійснюються та централізуються усі формальності та дії, спрямовані на реєстрацію речового права.

Англо-американська система реєстрації правочинів щодо об'єктів нерухомості полягає у внесенні запису в реєстр за вільним вибором учасників правочину. Власник за англо-американськими правилами є останній добросовісний набувач нерухомого майна. Перехід права власності відбувається внаслідок укладання правочину та заволодіння об'єктом правонабувачем. У США покупцю необхідно обновити весь ланцюг попередніх документів на придбання нерухомості. Правочин може бути визнаний недійсним, якщо особи, що входять або не входять у ланцюг правочинів можуть пред'явити права на об'єкт нерухомості. Недостатність законодавчих засобів компенсують адвокати та страхові компанії, які спеціалізуються на перевірці прав продавця. Наразі у Штатах активно розвивається система страхування ризиків втрати власності.

Проте слід погодитись з Я. О. Понамарьовою, яка у монографічному дослідженні «Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» наголосила, що страхування повинно не замінювати реєстрацію прав, а служити інструментом захисту майнових прав, зауважимо, що якою б досконалою не була б система реєстрації, перехід права власності завжди буде операцією з різним ступенем ризику. Страхування титулу власника розвиватиметься і в

Україні, але не замість системи реєстрації прав, а разом із нею створюючи додаткові гарантії прав добросовісних набувачів [4].

Таким чином, проаналізувавши законодавство України, можна дійти висновку, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання, проте практика розгляду земельних спорів господарськими судами України доводить існування в цій сфері багатьох прогалин, що іноді унеможливають оперативний та ефективний захист порушеного права на землю. Зважаючи на це, доцільно враховувати також зарубіжний досвід, наведений вище.

Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. //Відомості Верховної Ради України.-1996.-№30.-ст.13.
2. Швець В. Д. Питання застосування способів захисту суб'єктів землекористування / В. Д. Швець // Європейські перспективи. – 2014. – № 9. – С. 117-121. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evpe_2014_9_21
3. Подцерковний О. П. Способи захисту прав у земельних відносинах / О. П.Подцерковний // Право України. – 2009. – № 9. – С. 34-39.
4. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.-Електронний ресурс. – Режим доступу: [http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2016/6/part_1/15.pdf]

Володимир Євгенович Фаєвський – студент II курсу Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ
Науковий керівник: **Наталія Ігорівна Дуравкіна** – доцент кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук

СЕРВІТУТ: ДОСВІД КРАЇН СВІТУ

На сьогодні не потребує доказування той факт, що досвід регулювання земельних відносин у країнах Європейського Союзу, Сполучених Штатів Америки є набагато більшим та досконалішим, ніж в Україні. Враховуючи наявні в українському законодавстві прогалини в регулюванні обтяжень прав на землю, напрацювання у цій сфері більш досвідчених держав можуть стати вагомим внеском у розвиток сфери обтяжень прав на землю та дати їм поштовх до належного практичного функціонування.

Сервітут як класичний елемент земельного права будь-якої правової системи трактується по-різному. Зокрема, відмічає І. В. Литвиненко, в країнах англосаксонської правової сім'ї право