Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (эмфитевзис)

Эмфитевзисом является долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое вещное право на чужое имущество, которое состоит в предоставлении лицу права владения и пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд с целью получения плодов и доходов от него с обязанностью эффективно его использовать соответственно целевому назначению.

Субъектами эмфитевзиса являются собственник земельного участка и лицо, которое изъявило желание пользоваться этим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (землепользователь, эмфитевта). Стороной отношений эмфитевзиса не может быть лицо, которому земельный участок предоставлен на условиях постоянного пользования или на условиях аренды.

Объектом эмфитевтичного права является пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения, который находится в частной, коммунальной или государственной собственности. К землям сельскохозяйственного назначения относятся сельскохозяйственные угодья — пашня, многолетние насаждения, покосные луга, пастбища и т.д., а также несельскохозяйственные угодья (ст. 22 ЗК Украины). Такое пользование имеет ограниченный характер, поскольку собственник земельного участка передает эмфитевте право владения и право целевого пользования им, сохраняя за собою право распоряжения земельным участком. Стороны могут сузить пределы целевого использования земельного участка (например, указав, что он может использоваться под пашню или многолетние насаждения и т.п.).

Основанием установления эмфитевзиса является договор о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (договор об эмфитевзисе). По договору об эмфитевзисе собственник земельного участка возмездно или безвозмездно передает другому лицу право пользования земельным участком, сохраняя на него право собственности. Договор об установлении эмфитевзиса формально является консенсуальным, поскольку для возникновения эмфитевтичного права не требуется передача земельного участка. Вместе с тем, реализовать это право ранее, чем будут установлены границы участка на местности, невозможно, поскольку до этого приступать к использованию земельного участка запрещено законом (ст. 125 ЗК Украины). Здесь мы имеем ситуацию, подобную той, что возникает при переходе права собственности по договору: момент заключения договора и переход вещного права не совпадают по времени (ст. 334 ГК Украины).

Эмфитевзис может быть передан другому лицу на основании договора между предшествующим и следующим землепользователем или на основании наследования (часть 2 ст. 407 ГК Украины). В частности, эмфитевтичное право может быть предметом договора купли-продажи, дарения, мены, в том числе предметом залога, а также может передаваться любым иным, не запрещенным законом, способом другому физическому или юридическому лицу. При отчуждении эмфитевзиса речь идет не о передаче права собственности на земельный участок, а исключительно об отчуждении права пользования им.

Срок договора об эмфитевзисе устанавливается по договоренности его сторон. При этом собственник участка и эмфитевта могут заключить такой договор на определенный или на неопределенный срок.

Если договор о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей заключен на неопределенный срок, любая из сторон может отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее, чем за один год (ст. 408 ГК Украины). Предупреждение об отказе от договора является сделкой, поэтому его содержание и форма определяются общими правилами об осуществлении сделок, установленными главой 16 ГК Украины.

Собственник земельного участка имеет право:

* требовать от землепользователя использования участка по назначению, установленному в договоре. При этом в самом договоре может быть учтено целевое назначение участка (ст. 409 ГК Украины);
* на получение платы за пользование участком. Плата за пользование, подлежащая уплате землепользователем собственнику земли, не охватывает другие обязательные платежи, устанавливаемые отдельным законом (часть 2 ст. 410 ГК Украины). ГК не устанавливает размер платы за пользование, ее формы, условия, порядок и сроки выплаты: эти вопросы решаются по усмотрению сторон и должны быть закреплены в договоре об эмфитевзисе;
* на преобладающее перед другими лицами право приобретения пользования земельным участком в случае продажи этого права другому лицу (часть 2 ст. 411 ГК Украины);
* на получение процентов от цены продажи эмфитевзиса другому лицу — так называемой «лаудемии» (часть 5 ст. 411 ГК Украины).

Собственник земельного участка обязан:

* предоставить земельный участок в пользование;
* не препятствовать землепользователю в осуществлении его прав.

Даже в случае нарушения эмфитевтой условий осуществления права пользования, собственник не имеет права самовольно препятствовать ему в совершении таких действий, а должен обратиться в суд. Против нарушения собственником его прав, землепользователь защищен теми же средствами защиты, что и собственник имущества (ст. 396 ГК Украины).

Землепользователь имеет право:

* пользоваться земельным участком в полном объеме соответственно договору и право удерживать его за собой (часть 1 ст. 410 ГК Украины);
* приобретать право собственности на плоды и доходы от эксплуатации предоставленного в пользование участка. Это право логически следует из права пользования земельным участком для собственных потребностей;
* отчуждать право пользования земельным участком для сельскохозяйственных потребностей, если иное не установлено законом (ст. 411 ГК Украины).

Следует отметить, что последнее правомочие землепользователя в некоторых случаях сопровождается существенными ограничениями, установленными в пользу собственника земли. В частности, в случае продажи права пользования земельным участком, собственник этого земельного участка имеет преобладающее перед другими лицами право на его приобретение по цене, объявленной для продажи, и на других равных условиях. Для обеспечения этого права землевладельца, процедура реализации эмфитевзиса путем продажи сопровождается осложненной процедурой. Продавец эмфитевзиса обязан письменно известить собственника земельного участка, предоставленного в пользование, о намерении продать свое право пользования постороннему лицу с указанием цены, объявленной для продажи, и других условий продажи. Собственник, на протяжении одного месяца письменно заявивший о своем намерении выкупить эмфитевзис, обязан купить его по цене и на условиях, объявленных для продажи. Если собственник земли откажется от реализации своего преобладающего права на покупку эмфитевзиса или не сообщит письменно о согласии на покупку, или пришлет согласие о возможной покупке по другой цене, землепользователь вправе продать свое право любому лицу, но на условиях, предварительно объявленных для продажи. Если собственник участка, дав согласие на покупку эмфитевзиса, со временем откажется от своего намерения, землепользователь может потребовать от него возмещения вреда, причиненного таким отказом (ст.ст. 22, 23 ГК Украины).

В случае продажи землепользователем эмфитевзиса с нарушением права собственника на преобладающую покупку, последний может на протяжении одного года обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей приобретателя права, с внесением на депозитный счет суда денежной суммы, которую по договору может уплатить покупатель эмфитевзиса (часть 4 ст. 411, ст. 362 ГК Украины).

Землепользователь обязан:

* вносить плату за пользование земельным участком, а также другие платежи, установленные законом. Плата за пользование, выплачиваемая собственнику участка, не включает другие платежи, подлежащие уплате землепользователем соответственно положениям закона. Указанная плата за пользование не охватывает обязанность пользователя уплатить собственнику земли лаудемию (часть 5 ст. 411 ГК Украины);
* эффективно использовать земельный участок по его целевому назначению;
* повышать плодородие земельного участка, применять природоохранные технологии производства, воздерживаться от действий, которые могут привести к ухудшению экологической ситуации;
* уведомлять собственника земли о намерении продать право пользования земельным участком.

Эмфитевзис прекращается в случае:

1. объединения в одном лице собственника земельного участка и землепользователя. В этом случае субъекты права собственности и вещного права на чужую вещь совпадают, а затем действует правило о преимуществе более полного права, то есть, права собственности;
2. истечения срока, на который был предоставлен эмфитевзис, если срок был указан в договоре об установлении этого права. В ГК Украины не установлена обязанность собственника участка продлить по требованию землепользователя срок действия эмфитевзиса. Такая обязанность может быть закреплена в договоре об установлении эмфитевзиса. В случае достижения сторонами договоренности об удлинении срока, речь идет об установлении нового эмфитевзиса;
3. выкупа земельного участка в связи с общественной необходимостью. В этом случае речь идет о выкупе именно земельного участка, а не права пользования им (ст. 350 ГК Украины);
4. уничтожения земельного участка или такого его повреждения, которое исключает возможность использования его для удовлетворения сельскохозяйственных потребностей;
5. признания недействительной сделки, являющейся основанием установления эмфитевзиса;
6. использования земельного участка не по целевому назначению (ст. 143 ЗК Украины);

7) договоренности собственника участка и землепользователя о прекращении эмфитевзиса. Такая договоренность должна быть совершена в такой же форме, как и договор об установлении эмфитевзиса.

По решению суда эмфитевзис может быть прекращен также в иных случаях, установленных законом (например суперфиций).

Суперфиций — это долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое право пользования земельным участком, переданным возмездно или безвозмездно лицу для строительства и эксплуатации на нем зданий и сооружений, на которые у последнего возникает право собственности.

Субъектами суперфициарных отношений являются собственник земельного участка, предоставляемого под застройку, и лицо, которое имеет право использования указанного участка для осуществления застройки (суперфициарий).

У суперфициария возникает право собственности на возведенные здания (сооружения). Это предопределяет независимость этих прав от субъектного состава, поскольку действует принцип: вещное право следует за вещами, в отношении которых оно установлено и не связано с носителями этих прав. Отнесение суперфиция к вещным правам предоставляет суперфициарию абсолютную защиту его прав.

Суперфиций может принадлежать одновременно двум и более лицам. При этом, безусловно, именно право суперфиция разделу не подлежит, а лишь предполагается возможность общего пользования земельным участком предоставленным под застройку одновременно двумя и больше лицами, например, в случае возникновения на основаниях, предусмотренных законодательством, права общей собственности на возведенное здание (сооружение).

Объектом суперфиция является право пользования земельным участком для строительства определенных видов сооружений или зданий с возможностью для суперфициария приобрести право собственности на них. При предоставлении земельного участка в пользование с целью застройки необходимо, чтобы его дальнейшее использование отвечало целевому назначению земельного участка. Установление целевого назначения земель происходит путем отнесения земель к той или иной категории, которое осуществляется на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с их полномочиями (п.1 ст. 20 ЗК Украины).

Основаниями установления суперфиция являются договор между собственником участка и будущим застройщиком об установлении суперфиция и завещание.

К существенным условиям такого договора относятся: сведения о земельном участке, о цели его предоставления, о виде строительства, которое может здесь осуществляться, об условиях платного пользования участком (размер платы, ее форма, условия, порядок и сроки выплаты). В ГК Украины не предусмотрена обязательная форма договора об установлении суперфиция. Но, учитывая то обстоятельство, что договор об установлении суперфиция не может быть исполнен сторонами в момент его заключения, можно сделать вывод, что такой договор может быть лишь письменным.

Завещание также может быть основанием установления суперфиция в случае наличия в нем завещательного отказа, которым завещатель вменяет в обязанность наследнику предоставить другому лицу право пользования земельным участком, входящим в состав наследства, для застройки.

Существующий суперфиций, в свою очередь, может быть передан суперфициарием другому лицу по любому гражданско-правовому договору, отвечающему природе этих отношений. Такой договор может быть как возмездным, так и безвозмездным. Заключение такого договора не требует согласования (или согласования его условий) с собственником земельного участка и является для него обязательным. Суперфициарий не обязан уведомлять собственника земельного участка о следующем отчуждении суперфиция, поскольку в ГК Украины (в отличие от правил об отчуждении эмфитевзиса) не закреплено преобладающее право собственника перед другими лицами на покупку права пользования им. Собственник участка обязан сохранять тот характер отношений с новым суперфициарием, который существовал с его предшественником на условиях, имевших место при установлении суперфиция.

Существующий суперфиций может также переходить по наследству как на основании завещания, так и путем наследования по закону. При этом, поскольку право пользования земельным участком для застройки и право собственности на возведенные на нем сооружения, входящие в состав наследства, являются взаимосвязанными между собою вещными правами, указанные права, в случае раздела наследства между разными наследниками, не могут быть переданы в отдельности.

Срок суперфиция может быть определенным или неопределенным. Минимальный и максимальный срок суперфиция в ГК не установлен. Но при его определении стороны должны учитывать, что суперфиций является вещным правом, устанавливаемым с целью застройки, и потому весьма короткий срок суперфициарного права не отвечает природе этого института, так как не дает возможности суперфициарию реализовать предоставленное право застройки.

Если суперфиций установлен на неопределенный срок, то он считается бессрочным и может быть прекращен по желанию сторон в любое время.

Собственник земельного участка, предоставленного для застройки, имеет право:

на получение платы за пользование им для застройки.

Эта плата не является арендной платой и не является платой за землю, которая уплачивается в бюджет отдельно и не включается в состав указанной платы за пользование. Стороны сами устанавливают размер платы за пользование, периодичность внесения этой платы (ее разовый или периодический характер), ее форму, условия, порядок и сроки выплаты, и прочие вопросы. Невнесение платы за пользование не является основанием прекращения суперфиция, но предоставляет собственнику земли право требовать взыскания с суперфициария задолженности в принудительном порядке;

* на получение в случаях, установленных договором, части от дохода землепользователя от построенных на земельном участке промышленных объектов и т.п.;
* на владение и пользование участком в объеме, установленном договором с землепользователем;
* на распоряжение участком, в том числе путем отчуждения его другим лицам. При этом собственник должен предупредить приобретателя участка о праве суперфициария на застройку. Суперфиций будет сохранять свою силу и для нового собственника участка, в том числе и для лица, приобретшего землю с публичных торгов. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не влияет на объем права собственника здания (сооружения) относительно пользования земельным участком (ст. 414 ГК Украины).

На собственника земельного участка возлагаются такие обязанности:

—предоставить определенный участок под застройку в сроки, определенные договором об установлении суперфиция или завещанием;

- не препятствовать землепользователю в осуществлении им права пользования участком и т.п. Против нарушения собственником его прав суперфициарий может использовать те же средства гражданско-правовой защиты, что и собственник имущества (ст. 396 ГК Украины).

Суперфициарий (землепользователь) имеет право:

* использовать участок для застройки (строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и т.п. сооружений) в соответствии с договором о суперфиции и требованиями закона (ст. 413 ГК Украины);
* пользоваться земельным участком в объеме, установленном договором (ст. 415 ГК Украины). При этом имеется в виду использование участка не только непосредственно для строительства, но и для обслуживания таких работ (организация подъездных путей, сооружение временного жилья для строителей и т.п.);
* приобретать право собственности на здания (сооружения), сооруженные на земельном участке, переданном ему для застройки;
* передавать суперфиций другим лицам путем договора или завещания. При этом лицо, к которому перешло право собственности на здания (сооружения), приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник зданий (сооружения). Суперфициарий не обязан сообщать собственнику участка о намерении передать суперфиций другому лицу. Отсутствие такого сообщения не дает собственнику участка права оспаривать действительность сделки об отчуждении суперфиция и требовать какой-то платы за такое отчуждение, как это предусмотрено в случае продажи эмфитевзиса. Землепользователь должен лишь сообщить собственника земельного участка о замене его другим лицом в обязательстве оплаты за пользование участком (часть 4 ст. 415 ГК Украины).

Суперфициарий (землепользователь) обязан:

* вносить плату за пользование земельным участком, предоставленным ему для застройки. Поскольку ГК не устанавливает порядок внесения указанной платы, ее периодичность и размеры, эти вопросы должны решаться по договоренности сторон при установлении суперфиция. Плата, ее размеры и сроки внесения являются существенными условиями договора о суперфиции. Из содержания части ст. 415 ГК Украины (где речь идет об обязанности «вносить плату», а не «внести плату») вытекает, что платежи собственнику участка должны быть, очевидно, не разовыми, а периодическими;
* вносить другие платежи, установленные законом. Указанные обязательные платежи определяются отдельными актами законодательства и не включаются в суммы оплаты за пользование собственнику участка. Виды, размеры и периодичность указанных обязательных платежей устанавливаются специальным законом (ст. 415 ГК Украины);
* начать использовать земельный участок для застройки до истечения трехлетнего срока с момента установления суперфиция. В противном случае возможно прекращение суперфиция на этом основании (ст. 416 ГК Украины);
* использовать земельный участок соответственно его целевому назначению (часть 5 ст. 415 ГК Украины). Назначение земельного участка определяется соответственно нормами земельного законодательства и договора о суперфиции, где указывается, с какой целью предоставляется земельный участок. В частности, нарушением этого требования будет строительство сооружений промышленного назначения, если суперфиций предоставлялся для жилищного строительства, и т.п.;
* в случае прекращения суперфиция по требованию собственника земельного участка, снести здания и привести участок в состояние, в котором он находился до предоставления его в пользование (часть 1 ст. 417 ГК Украины).

Суперфиций прекращается в случае:

1. объединения в одном лице собственника земельного участка и суперфициария. В этом случае субъекты права собственности и вещного права на чужую вещь совпадают;
2. истечения срока права пользования. Обязанность собственника участка продлить по требованию землепользователя срок действия суперфиция, может быть предусмотрена в договоре о нем;
3. отказа землепользователя от права пользования;
4. неиспользования земельного участка для застройки на протяжении трех лет подряд;
5. выкупа земельного участка в связи с общественной необходимостью. В этом случае речь идет о выкупе именно земельного участка, а не права пользования им (ст. 350 ГК Украины);
6. невозможности использования земельного участка для застройки (например, вследствие его загрязнения токсичными, радиоактивными веществами и т.п.);
7. признания недействительной сделки, являющейся основанием установления суперфицию;
8. использования земельного участка не по целевому назначению (часть 5 ст. 415 ГК Украины, пункт «а» ст. 143 ЗК Украины);
9. договоренности собственника участка и землепользователя о прекращении эмфитевзиса, совершенной в такой же форме, что и договор об установлении эмфитевзиса.

Но решению суда эмфитевзис может быть прекращен также в иных случаях, установленных законом (ст. 416 ГК Украины).

Прекращение суперфиция на основаниях, указанных в ст. 416 ГК Украины, кроме случая объединения в одном лице собственника участка и землепользователя, влечет необходимость решения судьбы возведенных на участке зданий (сооружений), что может быть осуществлено в соответствии с положениями ст. 417 ГК Украины.

Правовые последствия прекращения суперфиция в случаях прекращения его по желанию сторон (совпадения собственника и суперфициария, отказа суперфициария от права пользования и т.п.) или вследствие истечения срока пользования, определяются договоренностью между собственником земельного участка и суперфициарием.

Такая договоренность может иметь место уже при заключении договора о суперфиции. В таком случае она должна быть включена в договор в качестве существенного условия.

Вместе с тем, правовые последствия прекращения суперфиция могут быть определены по договоренности сторон уже во время прекращения отношений суперфиция.

Если сторонам не удалось достичь договоренности, собственник земельного участка имеет право требовать от собственника здания (сооружения) его сноса и приведения земельного участка в состояние, в котором он был до предоставления его в пользование.

Если же снос здания (сооружения), размещенного на земельном участке, запрещен законом (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.) или является нецелесообразным в связи с явным превышением стоимости здания (сооружения) по сравнению со стоимостью земельного участка, суд, с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком, может избрать один из таких вариантов:

1. постановить решение о выкупе собственником здания (сооружения) земельного участка, на котором он размещен;
2. постановить решение о выкупе собственником земельного участка здания (сооружения);
3. постановить решение об определении условий пользования земельным участком собственником здания (сооружения) на новый срок (ст. 417 ГК Украины). В этом случае фактически имеет место установление права пользования чужим земельным участком вместо суперфиция, уже прекращенного согласно ст. 416 ГК Украины.

При выборе варианта решения спора суд учитывает: ценность земельного участка, стоимость возведенных на нем сооружений, основания прекращения суперфиция (часть 2 ст. 417 ГК Украины), требования справедливости, добросовестности и разумности гражданского законодательства (ст. 3 ГК Украины) и т.п.

Владение и право владения

Говоря о владении, как правовой категории, необходимо различать «право владения», как элемент права собственности и как вид прав на чужие вещи (в соответствии с концепцией ГК Украины 2003 р.), и «владение».

Владение, как самостоятельное вещное право, представляет собой фактическое обладание вещами, соединенное с намерением владеть ими для себя.

Таким образом, владение включает два элемента: объективный (фактическое обладание имуществом) и субъективный (намерение владеть им для себя).

При этом фактическое обладание вещами может быть стабильным (то есть существовать на протяжении достаточно длительного времени) и беспрерывным. Следует отметить, что это понятие трактуется весьма широко. В частности, в цивилистике со времен римского права традиционно считается, что фактическое обладание вещами имеет место не только тогда, когда вещь непосредственно находится у владельца, но и в любом случае, когда владелец не теряет контроль над объектом владения.

Намерение владеть вещью для себя выражает посессионную волю лица (его волю как посессора, владельца).

Вместе с тем, неверным представляется отождествление отношения посессионного и собственнического1. Посессионное отношение характерно, как уже отмечалось, намерением «владеть вещью для себя», но не намерением «считать его своей собственностью». Во втором случае лицо считает себя не просто владельцем, но собственником вещи. В совокупности с законным владением вещью намерение считать себя собственником вещи должно давать в результате не владение, а право собственности.

Кроме того, следует отметить, что оценивается (или может оцениваться) отношение лица не к любому, а лишь к законному владению вещами.

Для того, чтобы определить значение этого факта, обратимся к характеристике видов владения.

Прежде всего, необходимо иметь в виду деление владения на законное и незаконное.

Законное владение — то, которое имеет правовое основание (титул).

Незаконное владение не имеет под собою достаточного (правового) основания.

В свою очередь, оно делится на добросовестное и недобросовестное.

Добросовестный незаконный владелец не знает и не должен знать о незаконности владения вещью. Недобросовестный незаконный собственник знает или должен знать о том, что владеет вещью незаконно.

В сущности, лишь законное и незаконное добросовестное владение подпадают под понятие «владение» как институт вещного права.

Незаконное недобросовестное владение вещью является не правовым институтом, а всего лишь фиксацией факта нарушения права собственности (попытки присвоения чужого имущества).

В своих основных характеристиках владение напоминает право собственности: субъектами владения могут быть те же лица, которые могут быть собственниками; его объектом является имущество, которое может стать объектом права собственности.

Вместе с тем, эти две категории нельзя путать.

Право собственности представляет собой вид прав на вещи, выражает состояние присвоения имущества.

Владение — отображает фактическое состояние вещей, а не право на вещи.

Подчеркивая эти отличия, римские юристы выработали короткие, но точные формулы для характеристики этих понятий: право собственности — «я имею право на вещь», владение — «я имею вещь».

Соответственно отличается и их содержание, а также основания возникновения.

Содержанием права собственности являются правомочия владения, пользования, распоряжения имуществом.

Содержание владения состоит в возможности владения, пользования и распоряжения вещью. При этом все названные возможности трактуются как фактические состояния и не оцениваются как субъективные права.

Владение может возникнуть:

1. вследствие завладения имуществом (первичное установление владения, установление владения впервые);
2. вследствие передачи владения имуществом от одного лица к другому (производное владение).

Прекращается владение потерей одного из элементов — объективного (потеря фактического обладания имуществом) или субъективного (отказ от владения, то есть, прекращение намерения владеть имуществом для себя).

Защита законного владения осуществляется таким же образом, с помощью тех же исков, что и право собственности.

Защита незаконного добросовестного владения осуществляется против третьих лиц так же, как защита права собственности, а против собственника — возможностью противопоставления иску возражение о добросовестности и возмездности приобретения владения.

Специальные возможности защиты законного владения существуют против недобросовестного незаконного владельца. Они установлены ст. 400 ГК Украины, которая предусматривает, что недобросовестный владелец обязан немедленно возвратить имущество не только собственнику, но любому лицу, имеющему на него другое право в соответствии с договором или законом, или является добросовестным владельцем этого имущества. В случае невыполнения недобросовестным владельцем этой обязанности, заинтересованное лицо имеет право предъявить иск об истребовании такого имущества.

Итак, каждое лицо, хотя и не являющееся собственником имущества, а его законным или незаконным, но добросовестным владельцем, может защитить свое право владения путем истребования имущества от незаконного недобросовестного владельца. Право на истребование имущества сохраняется на протяжении исковой давности, если ранее не прекратилось правовое основание (титул) для предъявления таких требований.

В советском гражданском законодательстве владение регламентировалось только в общем виде и, главным образом, относительно защиты права собственности (ст. 145 ГК УССР 1963 г., ст.ст. 48-50 Закона «О собственности»).

Иначе предполагалось урегулировать эти отношения в проекте ГК Украины от 26 августа 1996 г., где владению была посвящена специальная глава — 30 (ст.ст. 396-406).

Однако в конечном итоге в ГК Украины 2003 г. было закреплено трактование владения как «права владения чужим имуществом», то есть как вид прав на чужие вещи. Этому институту посвящена глава 31 ГК Украины, которая так и называется «Право владения чужим имуществом».

Как следует из положений ГК Украины, под правом владения чужим имуществом понимают только то владение, которое возникает на основании договора с его собственником или по другим основаниям, установленным законом (ст. 398 ГК Украины). Иными словами, это такое владение, которое имеет под собою правовое основание или же «титул». Поэтому оно нередко именуется также «титульным владением».

Вместе с тем, в части 3 ст. 397 ГК Украины упоминается фактическое владение имуществом и отмечается, что оно считается правомерным, если иное не вытекает из закона или не установлено решением суда. Таким образом, возникает вопрос о соотношении этих понятий.

«Фактическое владение» охватывает и те ситуации, когда существует основание установления владения, и те, когда отсутствует какое-либо основание для установления владения, или же владелец не может доказать наличие такого основания. Ведь фактическое владение может быть и законным, и незаконным. Установленная ст. 397 ГК Украины презумпция правомерности фактического владения является не более чем предположением, которое достаточно легко может быть опровергнуто доведением факта отсутствия законного основания его приобретения владельцем (держателем).

Таким образом, сопоставление указанных выше норм главы 31 ГК Украины позволяет сделать вывод о том, что согласно концепции Гражданского кодекса по этому вопросу, в нем различаются «право владения», как вид прав на чужие вещи, и «фактическое владение», как понятие, означающее состояние нахождения вещи у какого-то держащего ее лица. При этом различие этих понятий заметно в ряде норм ГК. Например, законному владению посвящены нормы части 2 ст. 397 и ст. 398 ГК Украины; фактическому владению — часть 1 и 3 ст. 397, ст. 400 ГК Украины и др.

Отсюда следует, что понятие «право владения» может касаться лишь случаев законного владения чужим имуществом, то есть такого, которое имеет под собой достаточное правовое основание.

Субъектом права владения чужим имуществом является лицо, которое фактически держит его у себя. Им может быть как физическое, так и юридическое лицо. При этом право владения чужим имуществом может принадлежать одновременно двум или более лицам. Это не означает возникновения отношений общей собственности, а свидетельствует лишь о том, что предоставление одному лицу права владения определенным имущество не лишает собственника или уполномоченное им лицо права предоставить такую возможность и другому лицу.

Объектом права владения может быть любая вещь, по отношению к которой возможно установление права собственности.

Содержание права владения охватывает право на собственное поведение владельца по отношению к определенному имуществу (осуществление права владения), право требовать не препятствовать такому поведению от других лиц, право обратиться за защитой в суд или иные государственные органы.

В свою очередь, содержание права на осуществление права владения охватывает:

1. право иметь имущество в фактическом владении;
2. право пользования имуществом;
3. ограниченное право распоряжения имуществом. «Фактический владелец» при определенных условиях может иметь:

— право оставить себе доходы, полученные от имущества, которое принадлежит другому лицу (часть 1 ст. 392 ГК Украины);

право на возмещение необходимых затрат на содержание,

хранение имущества (часть 3 ст. 392 ГК Украины);

право оставить себе осуществленные им улучшения имущества (часть 4 ст. 392 ГК Украины).

Основаниями возникновения права владения являются:

1. договоры с собственником или другим лицом, которому имущество было передано собственником. Сторонами такого договора являются владелец и собственник или лицо, которому собственник передал имущество вместе с полномочиями на передачу права владения этим имуществом другому лицу;
2. односторонние сделки, например, завещание, по которому наследодатель передает наследникам свое право владения;
3. юридические поступки. Например, субъект, которому передали на сохранение найденную вещь, на законных основаниях владеет ею на протяжении времени, пока длится по-

иск собственника вещи (ст. 337 ГК Украины);

1. правовые акты субъектов публичного права;
2. решение суда.

Возможно также возникновение права владения по другим основаниям, установленным законом.

Право владения прекращается в случае:

1. отказа владельца от владения имуществом;
2. истребования имущества от владельца собственником имущества или другим лицом;
3. уничтожения имущества;
4. изъятия вещи из гражданского оборота;
5. объединения в одном лице владельца и собственника вещи. Право владения в этом случае прекращается, поскольку право владения имуществом является одним из правомочий собственника.