

ЮРИДИЧНІ ФАКТИ У ПРАВОВІДНОСИНАХ СУПЕРФІЦІЮ

Досліджено підстави виникнення та припинення відносин суперфіцію в Україні. На основі аналізу спеціальних законодавчих норм і положень земельно-правової доктрини охарактеризовано процедуру юридичного оформлення суперфіцію. З урахуванням позитивного закордонного досвіду обґрунтовано пропозиції щодо вдосконалення чинного національного законодавства стосовно підстав встановлення і припинення суперфіцію.

Ключові слова: суперфіцій, підстави встановлення суперфіцію, підстави припинення суперфіцію, державна реєстрація речових прав.

Постановка проблеми. Рецепція інститутів суперфіцію та емфітевзису в національному законодавстві України відбулася спершу при кодифікації цивільного законодавства у 2003 році, а вже згодом, у 2007 році й у Земельному кодексі України. Проте й досі не можна констатувати, що норми земельного та цивільного законодавства про суперфіцій та емфітевзис повністю узгоджені між собою. Визначальним при цьому є те, що земельне законодавство визнає пріоритет цивільного законодавства у регулюванні відносин суперфіцію та емфітевзису. А обмеження, встановлені земельним законодавством, застосовуються тоді, коли суперфіцій чи емфітевзис встановлені на земельних ділянках державної чи комунальної власності.

Суперечливість земельного та цивільного законодавства у частині регулювання суперфіціарних відносин, неврегульованість процедури встановлення суперфіцію, невизначення юридичної долі будівель (споруд) після припинення цього речового права, а також відсутність сучасних монографічних розробок цієї проблеми зумовлює особливу актуальність даного дослідження.

Стан дослідження. У науці українського цивільного та земельного права дослідженням проблеми суперфіцію займалися Д. В. Бусуйок, В. В. Висоцька, В. М. Косаць, В. М. Мартин, А. М. Мірошниченко, Г. В. Мороз, З. В. Ромовська, О. С. Святолуцька, В. В. Цюра та деякі інші вчені. Однак комплексного монографічного дослідження проблеми суперфіцію і аналізу юридичного оформлення суперфіціарних відносин у вітчизняній юридичній літературі не проводилося. **Метою** дослідження є аналіз юридичних фактів, що зумовлюють виникнення та припинення відносин суперфіцію.

Виклад основних положень. Практичне впровадження правового інституту суперфіцію у правозастовчу діяльність відбувається надто повільно. Юридична та містобудівна практика не «рясніють» прикладами забудови на умовах суперфіцію. Як зазначає В. Гутьєва, прийняття законодавчих норм про емфітевзис та суперфіцій в Україні не може остаточно вирішити цієї проблеми, оскільки прогалина в законодавстві, а відтак – у застосуванні і тлумаченні емфітевзису та суперфіцію в нашій країні, яка утворилася впродовж майже всього ХХ століття, вимагає поновлення у повному обсязі уявлень про ці відносини, їх виникнення та характерні риси [1, с. 2].

Суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, що характеризується довгостроковістю, платністю, відчужуваністю та успадкованістю.

Законодавством України встановлено спеціальні вимоги щодо юридичного оформлення відносин суперфіцію. Особлива цінність землі як об'єкта прав на нерухомість зумовлює специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та інших речових прав на неї [2]. Виключно цільовий характер суперфіцію вимагає врахування цільового призначення земельної ділянки в залежності від категорії земель при встановленні суперфіцію і заборону зміни цільового призначення після надання її у використання. Зрозуміло, що право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій) може бути встановлене не на всіх категоріях земель. Це випливає із загального правила, що будівництво нерухомості може здійснюватися не на всіх категоріях земель України, на що звертає увагу колегія Державної реєстраційної служби України у своєму рішенні від 28.11.2012 р. [2]. Недотримання цього правила є підставою для відмови у державній реєстрації суперфіцію.

Найпоширенішими є випадки встановлення суперфіцію на землях житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, а також рекреаційного призначення, допускаються на землях оздоровчого призначення, водного фонду і виключені на землях оборони, природно-заповідного фонду, історико-культурного, лісогосподарського та сільськогосподарського призначення, оскільки забудова земельних ділянок цих категорій суперечить їх цільовому призначенню.

Мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки. У випадку укладання догово-

рів суперфіцію між органами місцевого самоврядування та забудовниками, земельні ділянки мають надаватися виключно під забудову відповідно до генеральних планів населених пунктів або іншої містобудівної документації.

Відповідно до ст. 413 Цивільного кодексу України право суперфіцію виникає на підставі договору або заповіту. У більшості європейських країн підставою встановлення суперфіцію є домовленість (угода) сторін, значно рідше він встановлюється на підставі судового рішення [3, с. 211]. Фактично єдиною європейською державою, у якій суперфіцій може виникати на підставі заповіту, є Україна.

Земельним законодавством України не визначено, у якій саме формі повинен бути укладений договір про встановлення суперфіцію. Натомість, за загальними вимогами Цивільного кодексу України для такого типу договорів є обов'язкова письмова форма, а нотаріальне посвідчення – за бажанням сторін [2]. У юридичній літературі висловлюється хибна думка, що інститут суперфіцію є практично аналогічний з такими інститутами, як купівля-продаж і оренда землі. Так, В. В. Висоцька вважає, що впровадження інституту суперфіцію в земельне законодавство України є недоцільним, оскільки виникнення права суперфіцію (речового права) відбувається на підставі договору оренди [4, с. 129]. Однак суперфіцій і оренда є окремими правовими формами використання земель зі своїми характерними відмінними ознаками.

Сторонами договору про встановлення суперфіцію є власник земельної ділянки і особа, яка має на меті зведення та експлуатацію будівель чи споруд. Цивілісти зазначають, що істотними умовами цього договору є відомості про земельну ділянку, мету її надання, вид та обсяги будівництва, що має розпочатися, умови платного користування ділянкою (розмір плати, її форма, порядок та строки її виплати). Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

Звернення до господарського суду з вимогами про спонукання до укладення договору про встановлення суперфіцію є безпідставним. Законодавством не передбачено підстав обов'язкового укладення власником, у тому числі державою чи територіальною громадою, договору суперфіцію на вимогу особи, яка має намір здійснювати будівництво. Суди також повинні враховувати, що визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), укладеним у редакції позивача, є обмеженням у реалізації прав влас-

ника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначені в односторонньому порядку [5].

Юридичне оформлення суперфіцію, який встановлюється на підставі заповіту, може бути здійснене шляхом вчинення у ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця встановити обмежене речове право на користь відказоодержувача та надати йому право користування земельною ділянкою, що входить до складу спадщини [6, с. 545]. Встановлене на підставі договору право забудови (суперфіцій) може бути успадковане за законом і за заповітом.

Суперфіцій не виникає на підставі набувальної давності чи за рішенням суду. Відповідно до п. 2 ст. 417 Цивільного кодексу України суд може визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк. За римським приватним правом допускалося виникнення суперфіцію за набувальною давністю [7, с. 21].

У ст. 395 Цивільного кодексу України право забудови земельної ділянки (суперфіцій) віднесено до речових прав на чуже майно. Суперфіцій є речовим правом на нерухоме майно, похідним від права власності на це майно (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Суперфіцій підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі прав після державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про суб'єкта права власності на земельну ділянку, суб'єкта речового права на земельну ділянку, державну реєстрацію права власності на земельну ділянку і державну реєстрацію права забудови земельної ділянки (суперфіцій). До Державного земельного кадастру включаються не тільки відомості про земельні ділянки, але й інформація про їх власників (користувачів) і зареєстровані речові права на ці земельні ділянки. Таким чином, суперфіцій підлягає подвійній державній реєстрації – у Державному реєстрі прав і у Державному земельному кадастрі.

У договорі про встановлення суперфіцію сторони можуть передбачити не тільки загальний строк користування чужою земельною ділянкою, але і спеціальний строк для зведення споруди (будівлі). Однак саме по собі таке незведення в установлений строк не може бути підставою для припинення суперфіціарних відносин. Правоприпиняючий характер має «бездіяльність» суперфіціаря, котрий отримавши земельну ділянку, не розпочинає будівництво впродовж трьох років

або, розпочавши будівництво, не проводить жодних робіт щодо його завершення протягом зазначеного періоду часу поспіль.

Переліки юридичних фактів, що є підставами припинення суперфіцію, закріплені у ст. 416 ЦК України та п. 6 ст. 102-1 ЗК України, вони не є тотожними.

Сплив строку, на який було встановлено право користування земельною ділянкою, є підставою припинення суперфіцію. У випадку припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від суперфіціаря її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування (ст. 417 Цивільного кодексу України).

Право власності на зведену будівлю (споруду) та право користування земельною ділянкою в реалізації суперфіцію є пов'язаними між собою речовими правами, які не можуть бути відчужені окремо одне від одного [6, с. 549]. Для уникнення спірних ситуацій, які неминуче з часом будуть виникати на практиці, законодавцеві варто чіткіше визначити правові наслідки припинення суперфіцію стосовно юридичної долі будівель (споруд).

Цивільним кодексом України не передбачено переважного права суперфіціаря на продовження строку користування земельною ділянкою, як і обов'язку власника земельної ділянки продовжити на вигому суперфіціаря строк суперфіцію. Таке право може бути передбачене в договорі, як підставі встановлення суперфіцію. Як виняток, у разі спору, пролонгувати суперфіцій може суд, але лише у тих випадках, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо), або є недоцільним через явне перевищення вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки (п. 2 ст. 417 Цивільного кодексу України).

Цивільним кодексом передбачено відмову землекористувача від права користування (дерелікцію) як підставу припинення суперфіцію, однак така відмова автоматично не тягне припинення права власності на зведені ним споруди (будівлі), оскільки за загальним правилом землекористувач зобов'язаний привести земельну ділянку до стану, який передував наданню її в користування. Земельним кодексом України така підстава припинення суперфіцію не передбачена.

Суперфіцій є відчужуваним речовим правом, однак право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу. Відчуження земельної ділянки одним власником не припиняє суперфіціарних відносин, а породжує їх для його правонаступника, оскільки сама земельна ділянка є обтяженою суперфіцієм.

Підставою припинення суперфіціарних відносин є поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. Таке поєднання можливе у випадку переходу права власності на земельну ділянку до суперфіціаря, або у випадку переходу права власності на зведену будівлю (споруду) до власника землі.

Суперфіцій також припиняється у разі викупу власником земельної ділянки права користування в землекористувача. В юридичній літературі висловлюються пропозиції про надання переважного права на придбання будівлі, зведеної землекористувачем, власникові земельної ділянки. Цим положенням варто доповнити ст. 413 Цивільного кодексу України або цю умову визнати істотною для договору про встановлення суперфіцію.

В. В. Цюра вважає, що за договором про суперфіцій може бути встановлена така умова: землекористувач зводить будівлю на земельній ділянці і безоплатно користується нею, наприклад, протягом 50 років, а після цього ця будівля переходить у власність власника земельної ділянки. Така умова зрівняє вартість зведеної споруди з платою суперфіціаря за землю впродовж 50 років [8, с. 99].

«Загибель» об'єкта суперфіційного права вважають підставою для припинення суперфіцію, якщо земельна ділянка підлягає вилученню (викупу) з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. Така загибель має юридичний характер, бо фактичне (фізичне) знищення земельної ділянки неможливе, на відміну від інших майнових об'єктів.

Земельним кодексом України окремими підставами припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) визнаються:

- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (п. 3 ч. 6 ст. 102-1 Земельного кодексу України);
- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділян-

ки державної чи комунальної власності для суспільних потреб (п. 3-1 ч. 6 ст. 102-1 Земельного кодексу України).

Порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності регулюється Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 5 червня 2003 р. До речі, за попереднім земельним законодавством (до змін у 2012 році), викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю визнавався підставою припинення тільки емфітевзису, а не суперфіцію.

Самостійною підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) є припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Емфітевзис та суперфіції можуть бути припинені за рішенням суду. Так, примусове припинення прав на землю здійснюється у судовому порядку у разі конфіскації земельної ділянки або примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки.

Визначений у земельному законодавстві перелік підстав припинення суперфіцію не є вичерпним. Оскільки суперфіцій є речовим правом, то його припинення можливе і за загальними підставами, визначеними цивільним законодавством. До таких підстав варто віднести визнання недійсним правочину, в тому числі заповіту, а також розірвання договору про встановлення суперфіцію.

Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України. Однак, незважаючи на те, що в даному випадку законодавством передбачено «автоматичний» перехід права користування земельною ділянкою, проте з метою юридичного закріплення відповідних прав доцільним є внесення відповідних змін у договір про встановлення суперфіцію в частині зміни особи – землекористувача [9] і до Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру.

У сучасній європейській практиці застосовуються два різні підходи щодо державної реєстрації права суперфіцію. Домінуючим у більшості країн Європи є правило, згідно з яким виникнення права забу-

дови пов'язується з його реєстрацією у реєстрі прав на нерухоме майно. Натомість у ФРН, Австрії та Естонії законодавці поширили на спадкове право забудови (суперфіцій) правовий режим земельної ділянки. Тому в цих державах виникнення суперфіцію реєструється у Поземельній книзі у вигляді обтяження земельної ділянки (для нього відкривається окремий аркуш, а за австрійським законодавством створюється спеціальний додаток – § 5, 6 Закону Австрії «Про право забудови») [2, с. 210]. Для реєстрації спадкового права забудови (суперфіцію) у ФРН при внесенні запису до поземельної книги заводиться спеціальний аркуш, на якому також зазначається власник та кожний наступний набувач земельної ділянки. На відміну від європейських країн, за законодавством України суперфіцій підлягає подвійній державній реєстрації – у Державному реєстрі прав і у Державному земельному кадастрі.

За німецьким законодавством земельна ділянка може бути обтяжена у такий спосіб, що тій особі, на чию користь відбувається обтяження, надається право звести споруду на земельній ділянці або під її поверхнею. Суперфіцій за згодою сторін може надаватися на будь-який термін, зазвичай на 99 років. Після спливу цього терміну споруда переходить до власника земельної ділянки зі сплатою компенсації власнику спадкового права. Якщо спадкове право забудови було встановлене для задоволення потреби у житлі малозабезпечених верств населення, то компенсація повинна становити не менше двох третин загальної вартості, яку споруда має на момент припинення спадкового права забудови [10, с. 21]. Подібна норма може бути передбачена і в законодавстві України.

Висновки. Юридичні факти, що зумовлюють виникнення та припинення правовідносин суперфіцію, мають характер юридичних дій, а не подій. Навіть сплив строку права користування (суперфіцію) чи невикористання чужої земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд не є самостійними підставами припинення суперфіціарних відносин. Для юридичного оформлення припинення речового права суперфіцію необхідним є внесення відповідного запису до державного реєстру речових прав.

Проведений аналіз національного законодавства про суперфіцій і закордонного досвіду правового регулювання спадкового права забудови чужої земельної ділянки дозволяє дійти висновку про помилковість підходу українського законодавця до розуміння юридичної природи суперфіцію як окремої правової форми використання земель. У європейському праві суперфіцій не встановлюється на підставі запові-

ту, а є успадковуваним правом, тобто переходить в порядку спадкування вже зареєстроване право забудови.

Правова конструкція заповідального відказу є надто складною для застосування її у відносинах суперфіцію. Відказоодержувач не зможе дійти згоди із спадкоємцем земельної ділянки стосовно забудови цієї земельної ділянки (або скоріше її частини) на умовах суперфіцію без укладення окремого договору. Якщо ж спадкодавець вважав за необхідне заповісти право забудови всієї земельної ділянки, то логічним видається заповіт про право власності на неї, а не право суперфіцію. Крім того, на практиці виникатимуть проблеми із державною реєстрацією права суперфіцію на підставі заповіту.

Тому видається необхідним виключити заповіт як підставу виникнення (встановлення) права забудови чужої земельної ділянки (суперфіцію) з ч. 2 ст. 102-1 Земельного кодексу і відповідного положення ч. 1 ст. 413 Цивільного кодексу України.

1. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 / В. В. Гутьєва. – Львів, 2003. – 19 с.

2. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства: Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 28.11.2012.

3. Емелькіна І. А. Система обмежених речових прав на земельний ділянку / І. А. Емелькіна. – М.: Інфотропик Медиа, 2013. – 416 с.

4. Высоцкая В. В. Особенности правового регулирования отношений, связанных с использованием чужого земельного участка под застройку (суперфиций) / В. В. Высоцкая // Республіканська науково-практична конференція «Сучасні екологічні проблеми та методика викладання еколого-правових дисциплін» (25–26 листопада 2010 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. – Харків: НЮАУ ім. Ярослава Мудрого, 2010. – 256 с., С. 128–129.

5. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6.

6. Цивільний кодекс України. Постатейний коментар у двох частинах. Частина 1 / Керівники авторського колективу та відповідальні редактори проф. А. С. Довгерт, проф. Н. С. Кузнєцова. – К.: Юстініан, 2005. – 680 с.

7. Шуплецова Ю. И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы / Ю. И. Шуплецова. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007. – 160 с.

8. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: науково-практич. посібник / В. В. Цюра. – К.: КНТ, 2006. – 136 с.

9. Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою

земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію): Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012.

10. Козловський А. Діалог фахівців: що запозичимо у німців? / А. Козловський // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 7. – С. 21–22.

Вашишин М. Я. Юридические факты в правоотношениях суперфиция

Исследованы основания возникновения и прекращения правоотношений суперфиция в Украине. На основе анализа специальных законодательных норм и положений земельно-правовой доктрины охарактеризована процедура юридического оформления суперфиция. С учетом позитивного зарубежного опыта, обоснованы предложения по совершенствованию национального законодательства относительно оснований установления и прекращения суперфиция.

Ключевые слова: суперфиций, основания возникновения суперфиция, основания прекращения суперфиция, государственная регистрация вещественных прав.

Vashchyshyn M. The legal facts in superficies legal relations

The article examines the grounds of arising and termination of legal relations of superficies in Ukraine. The process of legal registration of superficies is described on the basis of the special legislation and the provisions of land-legal doctrine. Taking into account the positive foreign experience, suggestions for improving the current national legislation as for the grounds of arising and termination of superficies are justified.

Key words: superficies, grounds of superficies establishment, grounds of superficies termination, state registration of property rights.

Стаття надійшла 03 червня 2013 р.

УДК 347.6

А. О. Дутко

**ДОГОВІР ЯК РЕГУЛЯТОР СІМЕЙНИХ ВІДНОСИН:
ОСОБЛИВОСТІ КОНСТРУКЦІЇ**

Йдеться про зростання ролі договору в сімейному праві. Аналізується договірне регулювання сімейних відносин. Розглядаються особливості конструкції сімейно-правового договору, а саме: особливий суб'єктний склад, умови, форма договору; його місце в загальній системі договорів, а також загальні вимоги щодо чинності сімейно-правових договорів.