

УДК 347.252

М. М. ДЯКОВИЧ

Мирослава Михайлієна Дякович, доктор юридичних наук, доцент Львівського національного університету імені Івана Франка

ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ СУПЕРФІЦІЮ

Дослідження інституту права забудови були предметом як вітчизняних, так і закордонних цивілістів, а саме: Л. Ю. Василевської, А. Г. Гойхбарга, І. А. Ємелькіна, Н. В. Ільків, О. В. Копилова, О. О. Михайленко, С. О. Мічуріна, В. І. Нагнибіди, Е. О. Суханова, В. В. Цюри, Д. М. Яценко та ін.

Вичерпний перелік підстав виникнення суперфіцію (права користування земельною ділянкою, наданою для забудови) встановлений частиною 1 статті 413 Цивільного кодексу України і ними є договір або заповіт.

Необхідно розрізняти підстави виникнення суперфіцію від підстав переходу права суперфіцію до нового суб'єкта. Оскільки стосовно підстав виникнення суперфіцію законодавець дає вичерпний перелік (договір і заповіт), то відповідно до його переходу він означає не підстави, а лише порядок, зокрема шляхом відчуження або передання прав суперфіцію (ч. 2 ст. 413 ЦК України).

Власне відчуження означає, що суперфіцій як окреме речове право може бути переданий особою, якій він належить (суперфіціарієм) іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіцію, оскільки у Цивільному кодексі України не закріплене за ним право переважної його купівлі. Власник ділянки зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником та відповідно до тих умов, які були встановлені у договорі суперфіцію.

Суперфіцій також може переходити до спадкоємців у порядку спадкування, як за заповітом, так і за законом.

Досліджуючи підстави виникнення суперфіцію, напрошується висновок, що цією підставою може бути лише договір. При цьому важливу роль відіграє конструкція речового договору при аналізі правовідносин, які виникатимуть в області речового права на чуже майно, зокрема права користування чужою земельною ділянкою для забудови (за ЦК України – це суперфіцій).

Слід відзначити, що право користування чужою земельною ділянкою для забудови відноситься до тих прав, що належать особі, яка не є їх власником. Мова йде про так зване «обмежене» право власності. У цьому контексті в українській цивілістиці доволі активно ведеться дискусія щодо співвідношення понять «обмеження» та «обмежені речові права». Так, Є. О. Мічурін стверджує, що, «якщо обмежене речове право надає права його володільцю, то власник, навпаки, через обмеження стримується у відповідних діях стосовно до володільця права і не може перешкоджати останньому (не вправі засіяти доріжку при встановленні сервітуту для проходу; засипати колодязь, якщо в іншого є сервітут на водокористування тощо)¹. І далі, продовжує автор, слід підкреслити, що сучасні дослідники, які розрізняють обмеження прав та обмежені речові права, відносять обмежені речові права до обтяжень права власності. На це вказують, наприклад, В. О. Мікрюков і Т. А. Мечетіна. А. В. Кожаринова також підкреслює речово-правову, але не обмежувальну природу права обмеженого користування чужим нерухомим майном, тим самим вказуючи на неохоплення якоюсь із цих категорій іншої. Такі погляди підтверджують цілковиту самостійність категорій «обмеження» та «обмежені речові права», кожна з яких має свій зміст².

Це підтверджується ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Адже відповідно до ч. 1 ст. 4 обов'язковій реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, а саме:

- 1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності:
право користування (сервітут);

право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
право господарського відання;
право оперативного управління;
право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремою частиною), укладеного на строк не менш як три роки;
іпотека;
право довірчої власності;
інші речові права відповідно до закону;
3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Отже, речові права, визначені п. 2 ч. 1 ст. 4 коментованого закону, є похідними від права власності.

Договір, який є підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, укладається відповідно до ЦК України з урахуванням вимог Земельного Кодексу України.

За визначенням Л. Ю. Василевської, якщо зобов'язальний договір виступає підставою виникнення, зміни і припинення правовідношення, то речовий договір є підставою виникнення, зміни і припинення речового правовідношення³. Отже, предметом речового договору є право на об'єкт, а предметом зобов'язального договору, зокрема про передачу майна у власність, є об'єкт речового права, тобто майно. Однак, слід відзначити, що речовий договір за своєю правовою природою – це все-таки більш абстрактне поняття, оскільки ми не можемо його характеризувати такими поняттями як договори «консенсуальний» – «реальний», «односторонній» – «двосторонній» і т. ін.

За визначенням ч. 1 ст. 413 ЦК України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель на підставі договору. Предмет договору, умови, права та обов'язки сторін, припинення, наслідки його припинення визначаються ЦК України. Характерними ознаками суперфіцію (права користування земельною ділянкою для забудови) є його довгостроковість, відчужуваність, успадковуваність та цільове призначення.

Сторонами договору можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, зокрема, власник земельної ділянки та особа, яка має право на використання земельної ділянки для забудови (суперфіціарій).

Предметом договору, на підставі якого виникає право користування земельною ділянкою, є земельна ділянка, що перебуває у власності в особи з цільовим призначенням для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. При передаванні земельної ділянки в користування суперфіціарію цільове призначення земельної ділянки має бути збережене.

Договір суперфіцію може бути укладений на визначений або на невизначений строк. Однак, строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років (ч.ч. 4, 5 ст. 413 ЦК України).

У договорі необхідно визначити права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови (ст. 414 ЦК України) і права та обов'язки землекористувача (ст. 415 ЦК України). Слід наголосити, що договір суперфіцію не обмежує повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

Укладення договору суперфіцію, який є підставою для виникнення права користування земельною ділянкою для забудови, не припиняє права власності на неї. Власник земельної ділянки вправі нею розпоряджатися, а саме відчужувати або передавати її в порядку спадкування. Землекористувач (забудовник або суперфіціарій) за договором набуває речові права на майно, а саме: на земельну ділянку виникає «обмежене» за змістом і обсягом речове право, яке означене за ЦК України як речове право на чуже майно та право власності на зведену ним будівлю (споруду). На думку Н. В. Ільків, визнаючи будівлю нерухомим майном і наділяючи забудовника правом власності на цю будівлю, законодавець порушує права та інтереси власника земельної ділянки. Адже, визнаючи право власності забудовника на будівлю як об'єкт нерухомості, фактично визнається за забудовником право, рівнозначне праву власності на земельну ділянку, оскільки будівля тісно з нею пов'язана і становить єдине ціле, а власник земельної ділянки стає фактично лише її номінальним власником⁴. Законодавець також передбачив це у ч. 2 ст. 417 ЦК України, відповідно до якої у випадку, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Договір суперфіцію є юридичним фактом, який породжує речові права на чуже майно, а не обмеження або обтяження земельної ділянки, як це дискутується серед науковців. Історичний досвід показує, що речове право забудови (суперфіцію) було інструментом для забезпечення гарантій права власності на будівлю (споруду), що знаходилася на чужій земельній ділянці.

За заповітом, як ще однією підставою виникнення суперфіцію за законодавством України, зокрема ч. 1 ст. 1238 ЦК України, суперфіцій не встановлюється безпосередньо заповітом, як це має місце щодо сервітуту (ст. 402 ЦК України). У цій правовій нормі законодавець закріпив правову конструкцію заповідального відказу як юридичного оформлення суперфіцію.

Це означає, що власник земельної ділянки покладає на спадкоємця, якому заповідає її, обов'язок надати суперфіцій відказодержувачеві. Отже, можна дійти висновку, що заповітом може бути встановлено не право забудови земельної ділянки, а обов'язок спадкоємця встановити таке право. Спадкоємець же може встановити право забудови (суперфіцій) лише уклавши договір. Таким чином, єдиною підставою встановлення права забудови земельної ділянки є договір між власником земельної ділянки і майбутнім забудовником про встановлення суперфіцію.

Як зазначає В. І. Нагнибіда, договір про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) необхідно визначити як суто юридичний факт, що породжує речове право, а не зобов'язальні (договірні) відносини між сторонами⁵.

Таким чином, «обмежене» речове право, а саме право на користування земельною ділянкою для забудови виникає на підставі юридичного факту – договору про надання права (суперфіціарію) користування земельною ділянкою для забудови, яке обов'язково підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Отже, мова йде не про реєстрацію договору, а про реєстрацію права.

¹ Мічурін С. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): Монографія. – Х.: Юрсвіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. – С. 147.

² Там само. – С. 148.

³ Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. – М.: Статут, 2004. – С. 100.

⁴ Льюк Н. В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2010. – № 2. – С. 122.

⁵ Нагнибіда В. І. Підстави виникнення прав користування чужими речами: зарубіжний досвід // Приватне право і підприємництво. – 2010 – № 9. – С. 157.

Резюме

Дякович М. М. Договір як підстава набуття суперфіцію.

У статті проаналізовано правові підстави виникнення суперфіцію (права користування земельною ділянкою, наданою для забудови) як окремого речового права, похідного від права власності. Запропонований науково-обґрунтований висновок, що єдиною підставою виникнення суперфіцію може бути лише договір, як юридичний факт, що породжує речове право.

Ключові слова: суперфіцій; речове право, похідне від права власності; юридичний факт; право користування земельною ділянкою, наданою для забудови.

Резюме

Дякович М. М. Договор как основание приобретения суперфиция.

В статье проанализированы правовые основания возникновения суперфиция (права пользования земельным участком, предоставленным для застройки) как отдельного вещного права, производного от права собственности. Предложен научно-обоснованный вывод, что единственным основанием возникновения суперфиция может быть только договор, как юридический факт, порождающий вещное право.

Ключевые слова: суперфиций; вещное право, производное от права собственности; юридический факт; право пользования земельным участком, предоставленным для застройки.

Summary

Dyakovych M. Contract as a ground of superficities.

The article represents analyze of the legal grounds of superficities (the right to use the land plot, given for building) as separate real right, originated from property right. A scientifically substantiated conclusion has been represented, that the only ground of superficities can be a legal contract, as juridical fact, which generated real right.

Key words: superficities; real right, originated from property right; juridical fact; the right to use the land plot, given for building.