ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (СУПЕРФІЦІЮ)

ПАВЛЕНКО Олексій Олексійович - студент 4 курсу економіко-правового факультету ДонНУ

УДК 347.256

В работе исследованы основания возникновения суперфиция как ограниченного вещного права, проанализирован договор об установлении суперфиция, разработаны предложения по совершенствованию гражданского законодательства Украины с учетом опыта правового регулирования суперфиция в зарубежных странах.

Ключові слова: речові права, суперфіцій, сервітут, емфітевзис, оренда, заповіт, договір.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями

Проблема розвитку нових правових форм користування земельною ділянкою для будівництва на сьогодні є, як ніколи, актуальною для вітчизняного правопорядку. Внаслідок високої ринкової вартості землі, а також обмеженості її кількості для багатьох осіб відсутня можливість придбання у власність земельної ділянки для будівництва. Водночас будівництво на умовах договору оренди, що є за своєю природою зобов'язальним, не в змозі забезпечити гарантій права власності на будівлю, що знаходиться на чужій земельній ділянці. Одним із інститутів цивільного права, що спрямований на вирішення цієї проблеми, є право забудови земельної ділянки (суперфіцій), відоме багатьом європейським правопорядкам, а також дореволюційному і радянському праву (до 1949 р.) та відновлене з прийняттям нового Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року (далі – ЦК України) [1]. Історичний досвід показує, що речове право забудови (суперфіцій) було інструментом забезпечення гарантій права власності на будівлю, що знаходилася на чужій земельній ділянці, і дозволяло залучати капітал для забудови не лише приватних земельних ділянок, а також державних і комунальних. У той же час, на сьогодні залишається дискусійним питання щодо переліку підстав виникнення (встановлення) права забудови земельної ділянки (суперфіцію), до яких, зазвичай, відносять договір, заповіт, а також деякі вчені – рішення суду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковане розв'язання проблеми та виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячена стаття

Проблемні аспекти інституту права забудови були предметом наукових праць таких вітчизняних і закордонних цивілістів, як А.Г. Гойхбарг, І.А. Емелькіна, О.В. Копилов, В.О. Кутателадзе, О.О. Михайленко, В.І. Сінайський, Е.О. Суханов, В.В. Цюра, Д.М. Яценкота ін. Однак, єдиного підходу щодо підстав виникнення суперфіцію цими науковцями вироблено не було.

Формулювання цілей статті (постановка завдання)

Метою статті є визначення підстав виникнення суперфіцію як обмеженого речового права, розробка пропозицій з удоско-

нання цивільного законодавства України з урахуванням досвіду правового регулювання суперфіцію в зарубіжних країнах.

Виклад основного матеріалу дослідження

Відповідно до 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 (суперфіцій).

Виникнення права забудови пов'язують з його державною реєстрацією в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Підставами виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, зазвичай, визнають лише договір або заповіт (у частині 1 ст. 413 ЦК України достатньо категорично вказано «Таке право виникає на підставі договору або заповіту»). Однак, на думку В.О. Кутателадзе [2, - с. 15] та О.О. Михайленко [3, с. 114] підставами виникнення суперфіцію, окрім договору та заповіту, що вказані у ст. 413 ЦК України, можуть бути й інші юридичні факти, зокрема рішення суду або встановлення із суспільних потреб. Проте, з такою точною зору не можна погодитися, адже,виходячи із формулювання ст. 413 ЦК України, потрібно визнати, що перелік підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, передбачений у цій статті (договір, заповіт), є вичерпним. Якщо б законодавець вважав за можливе встановлення суперфіцію й з інших підстав, то вказав би це у законі, як, наприклад, ст. 402 ЦК України, котра регулює подібні відносини користування чужим майном (сервітут), передбачає, що «сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду». Отже, у цьому випадку, крім договору і заповіту, згадуються ще такі підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою як закон і рішення суду. Оскільки таких підстав встановлення права забудови земельної ділянки, як закон, рішення суду чи суспільні потреби, ЦК не передбачає, то суперфіцій може встановлюватися виключно на підставі договору та заповіту.

Незважаючи на це, в судовій практиці є рішення суду, що встановлюють суперфіцій. Так, у жовтні 2012 року ОСОБА 1 звернулася з позовом до ОСОБИ 2 про визначення умов користування земельною ділянкою. ОСОБА 1 зазначила, що на спірній земельній ділянці до припинення на неї права власності відповідачем та по даний час знаходяться об'єкти нерухомості, належні ОСОБІ 2. З моменту набуття ОСОБОЮ 1 права власності на спірну земельну ділянку питання визначення умов користування спірною земельною ділянкою з ОСОБОЮ 2 не було остаточно визначено, та ОСОБА 2 в жодній формі не вносила плати за її користування. Позивач ОСОБА 1 неодноразово звертався до відповідача ОСОБИ 2, як власника будівель з пропозицією визначення умов користування спірною земельною ділянкою, проте до згоди сторони не дійшли. Суд задовольнив позовні вимоги повністю та у резолютивній частині рішення визначив умови користування; строк дії суперфіцію у 49 років; плату за договором суперфіцію – 12 301 грн. щомісячно та зазначив, що дане рішення є підставою для реєстрації суперфіцію уповноваженою установою [4].

У цьому випадку дії суду були неправомірними, адже він не мав права встановлювати суперфіцій рішенням суду, оскільки право забудови (суперфіцій) встановлюється лише за згодою сторін і рішення суду не передбачено як підставу його встановлення.

Також дискусійним залишається питання про встановлення права забудови (суперфіцію) заповітом. Єдиною можливою конструкцією встановлення права забудови (суперфіцію) заповітом є заповідальний відказ.

Заповідальним відказом (легатом) є встановлений у заповіті обов'язок спадкоємців виконати який-небудь майновий обов'язок на користь інших осіб (відказоодержувачів), які мають право вимагати виконання цього обов'язку [5, с. 222]. Згідно з ч. 1 ст. 1238 ЦК предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом майнового права або речі, що вхо-

дить або не входить до складу спадщини. Таким іншим речовим правом може бути, зокрема, і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Однак чи є заповідальний відказ саме підставою встановлення суперфіцію чи підставою виникнення у спадкоємця, що прийняв спадщину, обов'язку встановити суперфіцій (шляхом укладення договору)?

Для відповіді на це питання необхідно розглянути класичні підходи щодо природи заповідального відказу (легату). Ще римським приватним правом було вироблено два види легату з різною правовою природою: речовий (pervindicationem) та зобов'язальний (perdamnationem) [6, с. 436]. У речових відказах легатарій отримував право власності або інше речове право на об'єкт відказу безпосередньо із спадкової маси. Це речове право набувалося ним поза спадкоємцем від самого заповідача. У відказах же зобов'язальних власником легата був спадкоємець. До нього легат надходив на праві власності з усією спадковою масою в якості її складового елементу. Перед легатарієм спадкоємець був тільки особою, яка зобов'язана передати об'єкт відказу - [7, с. 95].

Відповідно до ст. 1014 Цивільного кодексу Франції 1804 р. всякий простий легат (legspuretsimple) повинен надати легатарію, з дня смерті заповідача, право на заповідану річ – право, яке може бути передане його спадкоємцям або правонаступникам. Отже, французький законодавець не визначає точно сутність цього права. Зважаючи на це, одні французькі теоретики стверджують, що відносини спадкоємця і легатарія мають тільки зобов'язальний характер, інші вносять у них і речовий елемент, але під умовою попередньо вираженої згоди з боку обтяженого спадкоємця на видачу легатарію заповіданого предмета. Треті визнають, що речовий легат має місце в тому випадку, якщо його об'єктом були індивідуально визначені речі, що входять до складу спадкової маси і належать на праві власності самому спадкодавцеві.

Зазначений дуалізм не властивий пандектним законодавствам, якими передбачаються лише зобов'язальні легати. Згідно з § 2174 НЦУ, заповідальним відказом встановлюється право відказоодержувача вимагати від обтяженої відказом особи надання заповіданого предмета. Таким чином, відказоодержувач набуває право на відказ негайно ж після смерті спадкодавця, але речове право, в т.ч. сервітут, на відказану річ до нього переходить тільки за допомогою законної передачі. Розпорядження на випадок смерті тут є тільки правовою підставою і, як таке, саме по собі не створює ще речового права. Воно надає відказоодержувачеві лише право вимоги до спадкоємця як зобов'язаної особи. Тобто відказоодержувач має право на особистий позов, предметом якого може бути вимога про видачу відказаних речей або, в протилежному випадку, вимога про відшкодування завданих збитків.

Речовий легат був свідомо відкинутий законодавцями зазначених держав через побоювання за інтереси кредиторів, які могли б постраждати від того, що заповідач деякі цінні речі міг би виділити із спадкової маси і надати їх будь-кому, крім спадкоємця. Легатарії щодо задоволення своїх вимог до спадкоємця стоять позаду спадкових кредиторів.

Таким чином, за зобов'язальним заповідальним відказом суперфіцій не виникає безпосередньо із нього. Так, ще В.І. Синайський зазначав, що «за заповітом може виникнути лише обов'язок спадкоємця встановити право забудови, а не саме речове право забудови». Обов'язок же цей є зобов'язальним правом, а не речовим - [8, с. 207].

У ст. 1238 ЦК України закріплений саме зобов'язальний заповідальний відказ, оскільки відказоодержувач отримує предмет відказу не безпосередньо, а через спадкоємця. Речового заповідального відказу по встановленню суперфіцію, у ЦК не встановлено, на відміну від сервітуту. Так, у ст. 1246 ЦК, яка передбачає право спадкодавця встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб. Встановлення сервітуту в заповіті, передбачене - ст. 1246 ЦК, можна розглядати як речовий

заповідальний відказ, оскільки передбачається, що спадкодавець має право встановити сервітут, а не покласти на спадкоємця обов'язок надати сервітут відказоодержувачеві. Тобто сервітуарій отримує сервітут безпосередньо зі спадкової маси, обминаючи спадкоємця, від самого заповідача. Такого положення щодо права забудови земельної ділянки не встановлено, тому для його встановлення можна використовувати лише зобов'язальний заповідальний відказ.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до вказаного Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Тобто суперфіцій виникає не з моменту виконання заповідального відказу, передбаченого ст. 1238 ЦК, а з моменту його державної реєстрації.

Отже, можна зробити висновок, 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, основною і єдиною підставою безпосередньо встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) є договір між власником ділянки і майбутнім забудовником про встановлення суперфіцію. Такий договір не передбачений ЦК, тобто це непойменований договір. Договір про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) необхідно визначати як суто юридичний факт, що породжує речове право, а не зобов'язальні (договірні) відносини між сторонами [9, с. 157]. Договір про встановлення суперфіцію є консенсуальним, оскільки набирає чинності з моменту досягнення домовленості між сторонами у встановленій формі; лише оплатним (ч. 1 ст. 414 ЦК); строковим або безстроковим. ЦК України не містить вимог до форми договору про встановлення суперфіцію, однак виходячи з того, що цей договір є підставою для державної реєстрації права забудови земельної ділянки (суперфіцію), такий договір має укладатися в простій письмовій формі (п. 1 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Оскільки законом не визначено істотних умов договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію), їх необхідно визначити, як такі, що є необхідними для договорів даного виду.

Виходячи з цього, істотними умовами договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) можна визначити умови про земельну ділянку, про місце розташування споруджуваного будівлі або споруди на земельній ділянці, про строк права забудови, про плату за право забудови, про характеристики споруджуваного будинку або споруди.

Предмет є істотною умовою договору про встановлення сервітуту. Предметом договору є дії суперфіціарія з користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель [10, с. 147].

Договір повинен містити дані щодо місцезнаходження, кадастрового номера, цільового призначення, правового режиму земельних ділянок, їх площі. Суперфіцій, на відміну від сервітуту, має встановлюватись щодо усієї земельної ділянки, а не її частини. При формулюванні предмету договору слід детальніше встановити вимоги щодо характеристик будівлі (споруди), яке повинно бути збудоване, тобто місце розташування, площу, поверховість, здійснення благоустрою та інші технічні характеристики, які будуть основою для подальшого проектування та будівництва, тобто своєрідне «технічне завдання» для користувача [11, с. 147].

Ціна є істотною умовою цього договору, оскільки ч. 1 ст. 414 ЦК України передбачається власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Встановлення

права користування ділянкою для забудови тягне за собою обмеження прав власника (користувача) земельної ділянки і може відповідно зменшити його прибуток . [12, с. 120-121]. Тому сторони можуть домовитись про певну суму договору. Як правило, розмір плати за земельну ділянку розраховують на один рік. Договором повинні бути визначені дата, порядок, форма внесення плати.

Оскільки ЦК України не встановлюється порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри, ці положення мають бути обов'язково обумовлені у договорі суперфіцію. Крім цього, враховуючи те, що у абз. 2 п. 1 ч. 2 ст. 414 ЦК України йдеться про можливість передбачити у договорі право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, таку можливість слід оговорити у договорі окремо.

Умова про строкне є істотною, тому включається до договору, якщо сторони домовилися про встановлення строкового суперфіцію, оскільки право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім випадків, передбачених частиною п'ятою цієї статті (ч. 4 ст. 413 ЦК України).

Серед обов'язків землекористувача (суперфіціарія)можна визначити конкретний строк проектування та будівництва, тобто дату, коли проект повинен бути представлений для узгодження із землевласником та направлений відповідним державним органам для отримання узгоджень та дозволів, термін початку та закінчення будівництва. При цьому не варто надто детально передбачати строки виконання етапів робіт з огляду на складність та непередбачуваність процесу отримання узгоджень та інших обставин. Достатньо визначити, що датою початку використання земельної ділянки є, наприклад, дата укладення договору. Землекористувач повинен надати відповідний проект на узгодження землевласнику до конкретної дати, датою закінчення будівництва вважати дату затвердження місцевими органами влади акту державної комісії про прийняття об'єкта до експлуатації, що повинно бути здійснено не пізніше визначеної дати.

Крім того, у судовій практиці є справи, в яких суб'єкти подекуди намагаються через договір суперфіцію оформити право користування земельною ділянкою, на якій розташоване придбане ними нерухоме майно [13, с. 106].

Так, у господарському суді АРК у справі за позовом міської державної адміністрації до ОСОБИ 1 про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок., ОСОБОЮ 1 було заявлено зустрічний позов з вимогою про визнання укладеним договору про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). Суд задовольнив зустрічний позов, тим самим не враховував те, що законодавством не передбачено встановлення суперфіцію на підставі рішення суду; що визнання договору суперфіцію, укладеного у редакції позивача, є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, що визначені в односторонньому порядку та не врахував, що порядок надання земельної ділянки юридичній особі здійснюється відповідно до ст. 12, ч. 2 ст. 116, статей 120, 123, 125 ЗК України, в силу яких для надання земельної ділянки необхідною є згода на розробку проекту землевідведення, якої позивачем отримано не було [14].

Оскільки спеціальних вимог щодо порядку укладення договору сервітуту законодавством не встановлено, зі змісту частини 1 ст. 100 ЗК України випливає, що з ініціативою про встановлення сервітуту виходить особа, яка має потребу у використанні чужої земельної ділянки.

Висновки з даного дослідження та перспективи подальших розвідок

Таким чином, право забудови земельної ділянки (суперфіцій) виникає на підставі договору або заповіту. Однак, 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. Єдиною під-

АНОТАЦІЯ

У роботі досліджено підстави виникнення суперфіцію як обмеженого речового права, проаналізовано договір про встановлення суперфіцію, розроблено пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України з урахуванням досвіду правового регулювання суперфіцію в зарубіжних країнах.

SUMMARY

A concept of superficies as limited property rights, the grounds of its origin and termination, the content of superficies relations are explored, proposals for improving the civil legislation in Ukraine based on the experience of legal regulation of superficies in foreign countries are determined.

ставою безпосередньо встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) є договір між власником ділянки і майбутнім забудовником про встановлення суперфіцію. Договір про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) є непойменованим, консенсуальним, оплатним, строковим або безстроковим. Істотними умовами договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) є умови про земельну ділянку, про місце розташування споруджуваного будівлі або споруди на земельній ділянці, про строк права забудови, про плату за право забудови, а також про характеристики споруджуваного будинку або споруди.

Література

1. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

2. Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та процес; сімейне право; міжнародне приватне право»/ - В. О.Кутателадзе. – К., 2011. – 19 с.

3. Михайленко О. О. Підстави встановлення суперфіціарного права / О. О. Михайленко // Вісник запорізького національного університету. – 2009. – № 2. – С. 110-114.

4. Рішення Горохівського районного суду Волинської області від 11 грудня 2012 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32155718.

5. Гражданское право : в 4 т. Том 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : учебник / Зенин И. А. и др. ; отв.ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 496 с.

6. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. / Г. Ф. Шершеневич – М.: Статут, 2005. – 462 с.

7. Вавин Н. Г. Завещательный отказ по русскому праву / Н. Г. Вавин – М.: Кн. маг. И. К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1915. – 148 с. [Электронный ресурс] – Режим доступа : www.bibliard.ru.

8. Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский – М.: Статут, 2002. – 638 с.

9. Нагнибіда В. І. Підстави виникнення прав користування чужими речами: зарубіжний досвід / В. І. Нагнибіда // Приватне право і підприємництво. – 2010. – № 9. – С. 155-158.

10. Долинська М. С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) / М. С. Долинська // Науковий вісник ЛьвДУВС (серія юридична) – № 4. – 2012. – С. 145-153.

11. Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кутателадзе В. О.; Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». - О., 2011. - 195 с.

12. Ільків Н. В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки / Н. В. Ільків // Науковий вісник ЛьвДУВС (серія юридична) – №. 2 – 2010. – С. 117-127.

13. Галюк В. Суперфіцій: надане законом право забудови чи нова форма незаконного заволодіння землею? / В. Галюк // Вісник Національної академії прокуратури України. – 2010. - № 3. - С. 105-111.

14. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами: Узагальнення Вищого господарського суду України від 01.01.2010 р. // Вісник господарського судочинства. – 2010 р. – № 1. –С. 25-37.