



Віктор ГАЛЮК,
*перший заступник прокурора міста Севастополя,
старший радник юстиції,
заслужений юрист України*

СУПЕРФІЦІЙ: НАДАНЕ ЗАКОНОМ ПРАВО ЗАБУДОВИ ЧИ НОВА ФОРМА НЕЗАКОННОГО ЗАВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ?

Ключові слова: суперфіцій; суперфіціарій; договір оренди землі.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантовано ст. 14 Конституції України. Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого й надійного державного контролю, недосконалість відповідної законодавчої бази призводять до споживацького ставлення до землі, розуміння її як об'єкта перепродажу та легкого збагачення. Вказані обставини вимагають від прокурорів постійного цілеспрямованого нагляду з метою виявлення нових незаконних схем, насамперед із застосуванням адміністративного ресурсу, забезпечення захисту інтересів держави та окремих громадян.

Суперфіцій як форма права на чужі речі виник у період класичного римського права у зв'язку з появою великих приватних землеволодінь, власники яких були неспроможні їх обробляти. Це, в свою чергу, зумовило розвиток довгострокової оренди, оскільки звичайна оренда не забезпечувала належний захист інтересів орендаря від посягань власника та третіх осіб.

Суперфіцій як речове право виник у результаті спорудження будівлі на чужій земельній ділянці. Згідно з нормами римського приватного права власником будь-якої забудови автоматично ставав власник земельної ділянки, оскільки діяв принцип «вбудоване в землю йде слідом за нею». Суперфіцій регулював відносини особи, яка на договірній основі звела будівлю для власних

потреб на земельній ділянці, що перебувала у власності іншої особи або міської общини. Договір передачі земельної ділянки під забудову спочатку розглядався як звичайний договір оренди, за яким наймач мав тільки зобов'язальну вимогу до власника; згодом він був відокремлений з ряду звичайних короткострокових орендних договорів у такі, за якими наймач отримував речове право.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (у науковій літературі ще іменується як «право забудови», або суперфіцій) – це право довгострокового, відчужуваного і спадкового володіння земельною ділянкою як будівельною площею за винагороду. У Земельному кодексі України це право прямо не згадується, хоча у ряді статей передбачено право землекористувачів споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі й споруди (ст. 95). У Цивільному кодексі України йому присвячено окрему главу 34.

Згідно з ч. 1 ст. 413 Цивільного кодексу України (ЦК України) власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Частиною 2 цієї ж статті визначено права іншого учасника даних відносин: право землекористувача на відчуження або передачу у порядку успадкування права користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови. Фактично саме у ч. 2 та ч. 3 ст. 413 ЦК України розкривається поняття суперфіцію як встановленого на визначений або на не-

визначений строк відчужуваного і успадкованого права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

З цього випливає, що суперфіцій як право користування земельною ділянкою може мати постійний характер. Це в принципі суперечить положенням земельного законодавства, де визначено обмежене коло осіб, які можуть бути суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою.

Зазначене право може виникнути на підставі договору або заповіту. Сторонами правочину виступають: власник земельної ділянки та інша особа (фізична чи юридична) – забудовник. Цей договір або заповіт може бути поданий в уповноважені органи для отримання дозволу на забудову відповідної земельної ділянки.

Глава 34 ЦК України не дає розширеного тлумачення норм, згідно з якими можливе укладення договору суперфіцію. По суті, статті 413–417 лише регламентують права та обов'язки сторін щодо користування земельною ділянкою для забудови, не конкретизуючи, як і в якій формі можуть бути реалізовані дані норми на практиці. Не вказано, з якого моменту користувач земельної ділянки може приступити до її використання за договором, з якого моменту сторони набувають прав та обов'язків, виникає відповідальність тощо [1].

Основною умовою договору суперфіцію є укладення його саме власником земельної ділянки, право на забудову якої передається.

Під час здійснення нагляду за дотриманням земельного законодавства особливої уваги з боку прокурорів вимагають факти передачі права забудови земельних ділянок комунальної та державної форм власності.

Перед початком перевірки прокуратурою міста з органів місцевого самоврядування та органів державної виконавчої влади має бути витребувано інформацію про укладені та зареєстровані договори суперфіцію, з територіальних органів Держкомзему України – відомості щодо проведення експертизи проектів землеустрою та державної реєстрації договорів зазначеної категорії, вивчено справи за позовами третіх осіб стосовно спонукання укладення договорів суперфіцію.

Протягом 2007–2009 років у місті Севастополі намітилась негативна тенденція щодо заволодіння земельними ділянками, оформлення правовстановлюючих документів на них за рішеннями судів.

У місті існує проблема визначення повноважень органів місцевого самоврядування і виконавчої влади щодо розпорядження землями, що впливає з особливостей його статусу.

Так, відповідно до ст. 133 Конституції України місто Севастополь має спеціальний статус, що повинен визначатися законом [2]. На підставі ст. 118 Конституції України і ст. 1 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» виконавчу владу в місті Севастополі здійснюють місцеві державні адміністрації [3]. Особливості реалізації виконавчої влади в місті повинні визначатися окремим законом. Але до цього часу закон про статус міста Севастополя Верховною Радою України не прийнятий.

Згідно з главами 2 та 3 Земельного кодексу України відповідні місцеві ради можуть розпоряджатися тільки землями на їх території, тобто землями територіальної громади, а місцеві державні адміністрації – землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом України.

Пунктом 10 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України регламентовано, що рішення про розмежування земель державної і комунальної власності в межах населених пунктів повинні приймати відповідні ради за узгодженням з органами виконавчої влади, а за межами населених пунктів – органи виконавчої влади за узгодженням з відповідними органами місцевого самоврядування [4].

Згідно з п. 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження з розпорядження землями в межах населених пунктів повинні здійснювати відповідні ради, а за межами – відповідні органи виконавчої влади.

Розмежування земель на державні та комунальні в місті Севастополі не здійснено, їх межі не визначено. Чинним законодавством України не визначено й поняття населеного пункту.

За таких обставин після прийняття у 2001 році Земельного кодексу України значно ускладнилось вирішення питань виділення земельних ділянок, що пояснюється також специфічними відносинами між органами влади міста Севастополя.

Упродовж 2007–2008 років за позовами комерційних структур до держадміністрації судовими рішеннями господарського суду Автономної Республіки Крим (АР Крим), міст Києва та Севастополя, всупереч встановленому порядку, Севастопольську міську державну адміністрацію зобов'язано укласти договори оренди земельних ділянок та договори про право забудови земельних ділянок (суперфіцій) без урахування того, що чинним законодавством не передбачена можливість спонукання власника до укладання таких договорів.

Під час укладання договорів суперфіцію повинні враховуватися основні вимоги земельного законодавства.

Зокрема, між Севастопольською міською державною адміністрацією та ТОВ «М-П» 22 жовтня 2008 року укладено договір про право користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій). Згідно з умовами договору держадміністрація передає суперфіціарію право користування земельною ділянкою площею 4,7041 га по вул. Загородня балка для будівництва та експлуатації на ній об'єктів соціально-побутового призначення, на які в останнього виникає право власності (суперфіційне право) у межах землекористування.

У даному випадку держадміністрацією при укладанні договору порушено вимоги ч. 2 ст. 127 та ст. 134 Земельного кодексу України, згідно з якими земельні ділянки державної та комунальної власності або права на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах).

Відповідно до ст. 135 Земельного кодексу України земельні торги проводяться у формі аукціону. Статтею 137 цього Кодексу передбачено, що земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про вистав-

лення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про об'єкт продажу (лот).

Зазначений договір укладено з порушенням викладених вимог, без проведення земельних торгів, що підтверджено інформацією Севастопольської міської ради та Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель у місті Севастополі.

З урахуванням вимог ч. 1 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 Цивільного кодексу України щодо недійсності правочинів, зміст яких суперечить вимогам законодавства, прокуратурою в інтересах держави до господарського суду міста Севастополя подано позовну заяву щодо визнання договору від 22 жовтня 2008 року про право користування чужою земельною ділянкою, укладеного з ТОВ «М-П», недійсним.

При наданні правової оцінки законності укладання договорів суперфіцію необхідно враховувати ряд юридично важливих питань.

Насамперед це плата за користування земельною ділянкою. Умова про плату має бути внесена до істотних умов цього договору, оскільки ст. 415 ЦК України передбачено, що землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Статтею 414 ЦК України встановлено право власника земельної ділянки на одержання плати за користування нею.

У Цивільному кодексі України не встановлюються порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри. Лише у ч. 2 п. 1 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.

Разом із тим Законом України «Про плату за землю» встановлено тільки два види плати: земельний податок і орендна плата. Отже, виходячи з чинного законодавства, це питання має вирішуватись за домовленістю сторін при встановленні суперфіцію, і плата буде мати швидше характер орендної плати [5].

Виходячи з положень та норм земельного законодавства України, невід'ємною частиною договору суперфіцію повинні бути:

– план або схема земельної ділянки, що передається в користування;

– кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

– акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт приймання-передачі об'єкта оренди;

– проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання її під забудову, який є невід'ємним додатком до договору, у випадках, передбачених законом [4].

Необхідність у складанні проекту відведення земельної ділянки виникає при передачі у користування земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення або якщо межі земельної ділянки не визначено в натурі. Контроль за вказаними вимогами повинен здійснюватися при державній реєстрації договорів.

Зазначені положення підтверджуються і листом Держкомзему України від 2 липня 2008 року № 14-25-7/7030, в якому роз'яснюється, що державна реєстрація договорів суперфіцію здійснюється за наявності проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання її під забудову (суперфіцій), виконаного в порядку, передбаченому для оренди земельної ділянки, та за умовами відповідності наданої ділянки генеральному плану міста або іншої містобудівної документації [6].

Так, згідно зі ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [7].

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» право забудови земельної ділянки (суперфіцій) підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Згідно з ч. 1 ст. 1 та ч. 1 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обмежень» реєстрація речових прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень і правочинів щодо нерухомості здійснюється на підставі та в порядку, встановлених даним Законом.

Відповідно до ч. 4 ст. 8 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державний реєстратор самостійний у прийнятті рішення про державну реєстрацію прав та відмову в такій реєстрації і здійснює повноваження тільки згідно із законом.

Частиною 1 ст. 17 і ч. 1 ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» визначено, що при здійсненні державної реєстрації речових прав державний реєстратор обов'язково перевіряє подані документи. У разі якщо вони не відповідають Закону, іншим нормативно-правовим актам, у її проведенні відмовляють.

Згідно зі ст. 50 Закону України «Про землеустрій» під час надання, передачі, вилучення (випусти), відчуження земельних ділянок складаються проекти землеустрою щодо їх відведення. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів [8].

Тобто для вирішення питання про реєстрацію договору суперфіцію (збудови чужої земельної ділянки) і прав користування за такими договорами державний реєстратор зобов'язаний перевірити наявність проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У разі відсутності такого проекту у переліку документів, поданих для державної реєстрації речових прав, реєстратор повинен відмовити у реєстрації.

Перевіркою додержання вимог земельного законодавства при проведенні державної реєстрації Севастопольською міською філією ДП «Центр державного земельного кадастру» договорів про право забудови земельної ділянки встановлено суттєві порушення.

Всупереч зазначеним вимогам Закону за відсутності проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для надання її під забудову центром державного земель-

ного кадастру проведено державну реєстрацію 25 (!) договорів про право забудови земельної ділянки, укладених міською державною адміністрацією з комерційними структурами.

Окрім цього, на порушення норми, закріпленої у п. 3 ст. 102-1 Земельного кодексу України, якою заборонено відчужувати право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), вносити до статутного фонду, передавати під заставу, п. 3 ст. 413 Цивільного кодексу України (в редакції станом на 14 жовтня 2008 року), центром кадастру зареєстровані 4 договори купівлі-продажу обмеженого речового права (суперфіцію), укладені між комерційними структурами.

Прокуратурою міста вживалися заходи щодо попередження незаконного заволодіння землями лісового фонду та рекреаційного призначення.

За договором, укладеним 20 грудня 2006 року між ДП «Севастопольське досвідне лісомисливське господарство» і ПП «Т», сторони домовились про спільну діяльність у сфері лісгосподарства і рекреаційної діяльності на земельній ділянці загальною площею 6,1 га.

З урахуванням вказаного договору рішенням господарського суду АР Крим від 5 червня 2007 року за ПП «Т» визнано право користування земельною ділянкою для забудови.

Прокуратура міста приступила до розгляду справи у господарському суді міста Севастополя за позовом Севастопольської міської державної адміністрації до ПП «Т», ДП «Севастопольське досвідне лісомисливське господарство» про визнання договору недійсним. Рішенням господарського суду міста Севастополя від 17 липня 2008 року, залишеним без змін постановою Севастопольського апеляційного господарського суду від 2 вересня 2008 року, в задоволенні позовних вимог ПП «Т» відмовлено.

З метою повного усунення виявлених порушень прокуратурою 22 вересня 2008 року подано позовну заяву до господарського суду міста Севастополя в інтересах Севас-

топольської міської ради, управління з контролю за використанням та охороною земель у місті Севастополі до ПП «Таір» з вимогою про зобов'язання ПП «Т» звільнити земельну ділянку загальною площею 6,1 га, привести її у стан, придатний для використання і повернути власнику – Севастопольській міській раді, а також стягнути з ПП «Т» шкоду, заподіяну внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, у розмірі 31,7 тис. грн.

Рішенням господарського суду міста Севастополя від 4 березня 2009 року позов прокурора задоволений повністю.

Прокуратурою міста Севастополя встановлено, що між Севастопольською міською державною адміністрацією та ПП «КТ» 17 серпня 2007 року укладено договір про право забудови земельної ділянки (суперфіцій) лісгосподарського призначення площею 27,4 га, розташованої в районі мису Сарич Орлінівського лісництва (квартал № 20).

Відповідно до статей 55 та 57 Земельного кодексу України землі лісгосподарського призначення надаються в користування для ведення лісового господарства і не призначаються для будівництва об'єктів стаціонарної рекреації. Згідно зі ст. 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, проводиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Таким чином, договір від 17 серпня 2007 року укладено в порушення вимог статей 20, 55 та 57 Земельного кодексу України.

До того ж, у супереч ст. 123 Земельного кодексу України, договір укладено за відсутності проекту відведення, погодженого з територіальним органом Держкомзему, природоохоронними і санітарно-епідеміологічними органами, архітектурою та органом охорони культурної спадщини. За вказаних обставин спірна земельна ділянка не могла

бути предметом цивільно-правових правовідносин взагалі [4].

Порушено і вимоги ст. 207 Земельного кодексу України. Надання в користування земельної ділянки лісгосподарського призначення зі зміною її цільового призначення здійснюється при відшкодуванні втрат лісового господарства, що містить: погіршення якості земель, обмеження в землекористуванні, втрати лісових земель і чагарників як основного засобу відтворення в лісовому господарстві.

За касаційним поданням прокурора договор, укладений між Севастопольською міською державною адміністрацією та ПП «Кт» про право забудови земельної ділянки (суперфіцій), визнано недійсним.

Прокуратурою міста Севастополя упродовж 2008–2009 років в апеляційному та касаційному порядку оскаржено 14 незаконних судових рішень щодо зобов'язання Севастопольської міської державної адміністрації укласти договори про право забудови (суперфіцій) із найрізноманітнішими комерційними структурами.

Відповідну роботу в цьому напрямі проведено і військовою прокуратурою Військово-Морських Сил України. Причому прокурорські перевірки, проведені нашими колегами стосовно розподілу земель оборони, виявили аналогічні порушення чинного законодавства при постановленні судами рішень щодо примушення власника до укладання договорів суперфіцію.

Так, постановою господарського суду АР Крим від 26 жовтня 2007 року задоволено позов ТОВ «М-Р» про визнання протиправними дій Севастопольської міської державної адміністрації щодо відмови у наданні права забудови земельної ділянки площею 12 га та затверджено договір суперфіцію у редакції, доданий до позову товариства. Ухвалою Севастопольського апеляційного господарського суду від 10 грудня 2007 року апеляційні скарги Севастопольської міської державної адміністрації та Севастопольської міської ради залишені без задоволення, а постановова суду першої інстанції – без змін.

За таких обставин 12 грудня 2007 року військовим прокурором Військово-Морських Сил України внесено касаційну скаргу

на зазначені судові рішення до Вищого адміністративного суду України. Ухвалою Вищого адміністративного суду України від 26 березня 2009 року рішення судів попередніх інстанцій скасовано, провадження у справі припинено.

11 лютого 2009 року на підставі договору про спільну діяльність між ТОВ «Т-С» та ТОВ «Кримська південна будівельна компанія» між Севастопольською міською державною адміністрацією і ТОВ «Кримпівденьбуд» укладено договір про встановлення обмеженого речового права – права користування для забудови (суперфіцій) стосовно земельної ділянки площею 31,8247га, розташованої у с. Флотське міста Севастополя по вул. Прольотна, 55.

16 жовтня 2009 року військовою прокуратурою ВМС України пред'явлено позов про визнання недійсним зазначеного договору. Справа перебуває на розгляді господарського суду АР Крим.

9 листопада 2009 року за цим же фактом пред'явлено позов про визнання права користування спірною земельною ділянкою за державою в особі Міністерства оборони України. Справа перебуває на розгляді господарського суду АР Крим.

26 червня 2008 року рішенням господарського суду АР Крим задоволено позов ПП «О-95» до ТОВ «Тат Ест» та зобов'язано останнє здійснити проектно-видобувні роботи для будівництва на земельній ділянці, розташованій в АР Крим у місті Судак (бухта «Капсель», мікрорайон «Шельф»), також задоволено зустрічний позов ТОВ «Тат Ест» і визнано за останнім право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) площею 8,5818 га, розташованою в АР Крим, у місті Судак.

25 лютого 2009 року до Вищого господарського суду України військовою прокуратурою ВМС України внесено касаційне подання, яке 16 червня 2009 року задоволено.

Хоча остаточні рішення з усіх оскаржених справ ще не прийнято, однак наведені приклади свідчать, що своєчасне правове врегулювання зазначених проблем сприяє не лише недопущенню розбазарювання земель державної та комунальної власності, а й забезпеченню реалізації права органів влади й

місцевого самоврядування на ефективне використання як своїх повноважень, так і наявної у власності держави та громади землі.

За умови додержання вимог викладених законів, які, безперечно, ще далеко не без-

доганні, а також обґрунтованого волевиявлення повноважного органу влади чи самоуправління використання договорів суперфіцію при забудові територій має право на існування.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>
2. Конституція України: [Текст]: офіц. текст: [прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. із змінами, внесеними Законом України від 8 грудня 2004 р.: станом на 1 січня 2006 р.] – К.: Мін-во юстиції України, 2006. – 124 с.
3. Про місцеві державні адміністрації: закон України від 9 квітня 1999 року: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
4. Земельний кодекс України: закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-111: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
5. Про плату за землю: закон України від 3 липня 1992 року № 2535-XII (в редакції Закону України від 19 червня 1996 року № 378-96-ВР): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>
6. Лист Держкомзему України від 2 липня 2008 року № 14-25-7/7030.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>
8. Про землеустрій: закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>

Віктор ГАЛЮК

СУПЕРФІЦІЙ: НАДАНЕ ЗАКОНОМ ПРАВО ЗАБУДОВИ ЧИ НОВА ФОРМА НЕЗАКОННОГО ЗАВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ?

Резюме

Автор розкриває історичну природу суперфіцію спочатку як звичайного договору оренди, згідно з яким наймач висував тільки зобов'язальну вимогу до власника, що згодом був виокремлений з ряду звичайних короткострокових орендних договорів у такі, за якими наймач отримує речове право; орієнтує прокурорів на здійснення постійного цілеспрямованого нагляду з метою виявлення нових незаконних схем, насамперед із застосуванням адміністративного ресурсу, забезпечення захисту інтересів держави та окремих громадян.

Віктор ГАЛЮК

СУПЕРФИЦИЙ: ПРЕДОСТАВЛЕННОЕ ЗАКОНОМ ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ИЛИ НОВАЯ ФОРМА НЕЗАКОННОГО ЗАВЛАДЕНИЯ ЗЕМЛЕЙ?

Резюме

Автор раскрывает историческую природу суперфиция сначала как обычного договора аренды, согласно которому наниматель выдвигал только обязательственное требование к владельцу, который со временем был выделен из ряда обычных краткосрочных арендных договоров в такие, согласно которым наниматель получает вещное право; ориентирует прокуроров на осуществление постоянного целенаправленного надзора с целью выявления новых незаконных схем, прежде всего с применением административного ресурса, обеспечение защиты интересов государства и отдельных граждан.

Victor GALYUK

SUPERFICIES: RIGHT TO LAND DEVELOPMENT GIVEN BY LAW OR NEW FORM OF ILLEGAL LAND TROVER?

Summary

The author reveals historical nature of superficies as the first lease agreement according to which tenant makes a contractual demand to owner. Later on superficies was separated from short-term lease to one according to which tenant receives proprietary interest. The author directs prosecutors to constant purposeful supervision aimed to discover new illegal schemes, first of all connected with administrative power, to guarantee protection of government and citizens' interests.