

ПРИРОДА ПРАВОВІДНОСИН КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ ТА ДЛЯ ЗАБУДОВИ

ПЛЯС Оксана Володимирівна - Інститут післядипломної освіти Київського Національного університету ім. Т.Г.Шевченка

Проведен аналіз правового регулювання договору суперфіція та емфітевзиса. Раскрьта суцность права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд и для застройки. Определены недостатки правового обеспечения права суперфіция и емфітевзиса, а также их договорного оформления.

Ключові слова: земельна ділянка, сільськогосподарські потреби, забудова, суперфіцій, емфітевзис.

Актуальність теми

Сучасний стан розвитку земельних правовідносин характеризується множинністю форм використання земельних ділянок, що породжує логічну необхідність постійного пошуку відповідних шляхів їх правового регулювання. Вітчизняна наука земельного права, у свою чергу, намагається розробляти ефективно теоретико-методологічні обґрунтування різних моделей правовідносин з приводу землі, але багато в чому цей процес акцентується на вдосконаленні основних правових інститутів відомих з часів римського права. Саме рецепція римського права дала можливість надати земельним відносинам ознак стабільності, оскільки земля специфічний об'єкт, корисні властивості якого розкриваються лише в процесі тривалого користування. Отже, стабільність правового поля та ефективність використання землі, як унікального ресурсу, – це ключові орієнтири розвитку сучасної науки земельного права. З огляду на це наявність такого виду прав, як користування чужою земель-

ною ділянкою, вбачається об'єктивною похідною принципу раціонального землекористування, а законодавче забезпечення цього права є логічним уособленням правового розмаїття моделей і форм землекористування.

Вітчизняне земельне законодавство розрізняє декілька видів зазначених прав: земельний сервітут, емфітевзис та суперфіцій. Існування останніх двох форм землекористування викликає підвищений інтерес, оскільки ці види прав не мають такого усталеного теоретико-методологічного обґрунтування та правового закріплення як земельний сервітут, і взагалі можуть вважатися новелами земельного законодавства, оскільки відповідні норми були включені до Земельного кодексу України лише 2007 року та зазнавали постійних змін.

Ступінь наукової розробки

Проблематика правового регулювання таких інститутів земельного права як емфітевзис та суперфіцій знаходила свій розвиток у роботах багатьох вчених, зокрема Ч.Н. Азімова, Д.В. Бусуйока, А.М. Мірошніченка, Р.І. Марусенка, В.М. Пугача, Т.Є. Харитоновой, Д.М. Яценка та ін.

Мета статті

Метою даної статті є аналіз правовідносин з приводу користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови на предмет пошуку можливих шляхів вдосконалення їх право-

вого забезпечення.

Виклад основного матеріалу

Піднімаючи питання правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови в земельному праві ми приходимо до розуміння, що обидва види прав задекларовані в Земельному кодексі України (далі – ЗКУ) однією статтею 1021 [1], яка формує собою окрему Главу 161. Таке поєднання свідчить про те, що законодавець прирівнює правову природу обох видів користування чужим майном розрізняючи хіба що їх мету.

Отже, відповідно до ч 1 вказаної статті, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту [1].

Остання норма свідчить про те, що все ж таки певні відмінності між емфітевзисом та суперфіцією існують, при чому вже на етапі виникнення цих прав. Але головне, на що треба звернути увагу, – це на пряму відсилку до Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [2] стосовно регулювання процедурних аспектів реалізації аналізованих видів прав на чуже майно.

Разом з тим, на думку А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко подібне формулювання та бланкетність норм ст. 1021 ЗКУ не дає чіткої відповіді на питання про генезис емфітевзису та суперфіцію, їх природу. Із вказаної норми, а також Глав 33 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» та 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» ЦКУ можна вивести більш повні визначення цих понять. Так, емфітевзис можна визначити як відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а суперфіцій – як відчужуване речове право

користування чужою земельною ділянкою для забудови. Важливою ознакою прав на чужі речі є визначення їх закритого переліку виключно законом (*numerus clausus*). Оскільки ці права є абсолютними, тобто встановлюють обов'язок для невизначеного кола осіб, такі особи повинні бути поінформовані про зміст і види цих прав [6].

З цього приводу В.М. Пугач, аналізуючи роботи Ч.Н. Азімова [4, с. 110] та Д.В. Бусуйока [5, с. 109], робить висновок, що суперфіцій виникає на підставі окремого договору, який, хоча і не передбачений чинним законодавством (ні цивільним, ні земельним), проте, враховуючи право сторін укласти договір, за умови дотримання вимог ЗКУ та ЦКУ визнаватиметься дійсним. Оскільки суперфіцій – це не зобов'язальні правовідносини, а речові, його унікальність полягає в тому, що первинною підставою його виникнення є договір, тоді як останній застосовується в нашому законодавстві лише як похідна підстава набуття речового права. Але якщо суперфіцій виникає на підставі окремого договору, то відсутність затвердженої типової форми такого договору породжує велику кількість спірних моментів та невирішених питань, а саме: відносно форми, нотаріального посвідчення і державної реєстрації договору суперфіцію, порядку і розміру плати за землю. Чинним законодавством не передбачено і обов'язкове нотаріальне посвідчення договору суперфіцію. Таке посвідчення може здійснюватися за спільним бажанням сторін або на вимогу однієї із сторін. Що стосується державної реєстрації договору суперфіцію, то, згідно з частиною 1 ст. 210 ЦК України, він підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Проте ні ЦКУ, ні ЗКУ не встановлюють вимог про державну реєстрацію договору суперфіцію. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3] реєстрації підлягає не договір суперфіцію, а право суперфіцію, що виникло на підставі договору [9, с. 35-39].

Таким чином, на сьогодні існує дві окремі правові категорії – «право суперфіцію» та «договір суперфіцію», при цьому якщо право суперфіцію законодавчо визначене,

закріплене та більш-менш методологічно опрацьовано, то стосовно договору суперфіцію виникають питання в силу недостатності та недосконалості його нормативно-правового регулювання. Як ми побачили, існує навіть дилема стосовно того, чи є договір суперфіцію похідним від відповідного права, чи навпаки право суперфіцію є похідним від договору, наприклад договору оренди земельної ділянки.

Можна зробити висновок стосовно того, що законодавець зближує аналізовані категорії, натомість подібне зближення та перенесення в площину цивільно-правових відносин породжує безліч неоднозначностей, а це потребує удосконалення правового регулювання суперфіцію. І зокрема, таке регулювання повинно бути спрямовано на більш чітку регламентацію форми, змісту та умов договору суперфіцію, їх законодавчого закріплення.

У своїх дослідженнях на суттєві недоліки договору суперфіцію вказує і Д.М. Яценко. З огляду на те, що суперфіцій, на відміну від звичайного договору оренди землі, пов'язаний з правом власності на будівлю, вчений вважає за доцільне створити механізм, за допомогою якого необхідно пов'язати строк дії договору суперфіцію з правом власності на нерухоме майно. У разі припинення права суперфіціарія на будівлю (споруду) відносини суперфіція між ним та власником земельної ділянки припиняються. Земельна ділянка та зведена на ній будівля разом є складною річчю, тому в разі продажу земельної ділянки необхідно закріпити в ЦКУ переважне право суперфіціарія на купівлю земельної ділянки, а також переважне право власника земельної ділянки на купівлю будівлі (споруди) [12, с. 53-57].

На нашу думку, доцільно не лише законодавчо закріпити переважне право на купівлю такої земельної ділянки суперфіціарієм, а і взагалі виключити зі ст. 1021 ЗКУ норму щодо обмеженості строку користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови 50-річним терміном, оскільки термін експлуатації будівлі може значно перевищувати цей часовий відрізок. Відповідно доцільно і виключити ч. 5 ст. 413 ЦКУ.

Подібна ситуація щодо неузгодженості

законодавчого регулювання простежується і у випадку права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. По-перше, розрізняючи «право емфітевзису» та «договір емфітевзису», можна побачити, що форма останнього законодавчо не передбачена, так само як і чітко не встановлена похідність такого договору. Мова йде про те, що право емфітевзису походить з договору (ч. 1 ст. 1021 ЗКУ), але природа самого договору невизначена.

Як зауважує Т.Є. Харитонова, емфітевзис походить із договірних відносин. Тобто між власником земельної ділянки та її потенційним користувачем вже існують певні відносини щодо земельної ділянки. Але при цьому дослідник вказує, що перевагою емфітевзису є те, що таке право, на відміну від оренди, може бути безстроковим (якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності), тоді як строк останньої обмежений 50 роками. Враховуючи переваги емфітевзису щодо його безстроковості, громадянам, які хочуть придбати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, дуже часто пропонують укласти договір емфітевзису, після укладання договору оренди. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб також не може перевищувати 50 років. І на відміну від договору суперфіцію, подібне обмеження є цілком виправданим, хоча в такий спосіб законодавець намагається дещо зрівняти за своєю конструкцією та правовим забезпеченням відносини оренди та емфітевзису [11, с. 142-144].

По-друге, звертає на себе увагу розбіжності, які можна побачити в ч. 1 та ч. 2 ст. 1021 ЗКУ. Так, остання визначає, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, коли така земельна ділянка знаходиться в державної або комунальній власності. Тоді право емфітевзису не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу [1]. Але ч. 1 аналізованої статті визначає, що право емфітевзису виникає лише на підста-

ві договору. До речі, можливість передачі права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у порядку спадкування закріплена і в ч 2 ст. 407 ЦКУ [2].

По-третє, із норми ст. 1021 ЗКУ не зрозуміло якої саме категорії землі передаються на праві емфітевзису, але визначена мета їх подальшого використання – для сільськогосподарських потреб. З цього приводу В.К. Уркевич вказує, що сільськогосподарські потреби можуть визначатися як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури. Отже, логічним є висновок, що емфітевзис може встановлюватися щодо земель, здатних задовольняти сільськогосподарські потреби, тобто земель сільськогосподарського призначення. Хоча відсутність чіткої законодавчої вказівки на це може споріднювати емфітевзис та деякі види земельного сервіту, а саме:

- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці;
- право прогону худоби по наявному шляху [10, с. 7].

Подібна точка зору вважається цілком виправданою, оскільки означені способи використання земельної ділянки цілком співпадають із конструкцією «для сільськогосподарських потреб». З огляду на це, а також враховуючи, що ЗКУ не містить такої категорії як «землі для сільськогосподарських потреб», але містить категорію «землі сільськогосподарського призначення», то цілком логічним вбачається відповідне уточнення норми ст. 1021 ЗКУ.

По-четверте, неврегульованість змісту договору емфітевзису, зокрема його суб'єктного складу та форми, породжує проблеми неефективного землекористування. З цього приводу Т.Є. Харитонova зазначає,

що на сьогодні формується хибна практика укладення договорів емфітевзису за участю іноземців та осіб без громадянства, що мотивується тим, що при укладанні зазначеного договору ці категорії громадян набувають не право власності, а право користування. Що стосується іноземців та осіб без громадянства, то ці категорії взагалі позбавлені права укладати договір емфітевзису, оскільки з норм ЗК витікає, що землі сільськогосподарського призначення, для будь-якого цільового використання, можуть використовуватися іноземцями та особами без громадянства лише на умовах оренди [11, с. 142-144].

Якщо ж звернутися до точки зору А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко, то побачимо, що дослідники на підставі аналізу ст. 1021 ЗКУ та положень гл. 33 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» ЦКУ також не визначають суб'єктний склад цих правовідносин, натомість приходять до висновку, що істотними умови договору емфітевзису є [6]:

- об'єкт – відповідна земельна ділянка;
- цільове призначення земельної ділянки – сільськогосподарське використання за цільовим призначенням;
- строк – який може бути необмеженим (у випадку земельної ділянки приватної власності) і обмеженим у випадку земель державної чи комунальної форми власності або напряму умовами договору;
- плата за користування – відповідно до ч. 2 ст. 409, ч. 2 ст. 410 ЦКУ визначається розмір, форма, умови, порядок та строки її виплати.

Зауважимо, що ці ж самі умови є істотними і для договору суперфіцію, з відповідними особливостями які впливають із його змісту. Тобто цільове призначення ділянки має визначатися як «для забудови». Питання стосовно строку дії договору суперфіцію повинно визначатися враховуючи зроблені вище висновки.

Ключовим моментом договірних відносин з приводу користування чужою земельною ділянкою для забудови є правові наслідки припинення такого права. Так ст. 417 ЦКУ визначає, що у разі 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 власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. 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 [2].

Відповідно до ч. 6 ст. 1021 ЗКУ право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;
- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);
- спливу строку, на який було надано право користування [1].

Тут виникає проблема, оскільки відповідно до ст. 1021 ЗКУ право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі договору. Таким чином, припинення такого права

можливо у випадку, якщо зникає підстава виникнення, тобто самі договірні зобов'язання. Саме з точки зору зобов'язального права суперфіцій неможливо припинити в односторонньому порядку власником земельної ділянки до спливу строку такого договору, хіба що у випадку його звернення до суду. З цієї точки зору такі підстави як спливу строку, на який було надано право користування; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача або невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років – вбачаються цілком логічними та не несуть серйозних правових наслідків ні для власника, ні для суперфіціаря, оскільки останньому відомі умови договору, а тому ризики чи втрати у зв'язку з його припиненням він повинен передбачити і вжити відповідні дії для їх усунення або запобігання ним.

Але що стосується відчуження земельної ділянки (чи приватної, чи державної, чи комунальної власності) з мотивів суспільної необхідності, то необхідно зауважити, що після будівництва призначення земельної ділянки і її важливість для громади змінюється. Тому її використання за призначенням, яке мала така ділянка до укладання та реалізації договору суперфіцію неможливе без завдання істотної шкоди інтересам суперфіціаря. Таку земельну ділянку неможливо відчужувати з мотивів суспільної необхідності, якщо такі мотиви пов'язані із розташованими на ній будівлі, оскільки ці будівлі не походять від призначення ділянки, а є наслідком укладання договору суперфіцію, тобто у громади не може виникнути необхідність користування такими будівлями, оскільки об'єктом відносин суперфіцію є земельна ділянка. Загалом визначені нами недоліки і договору суперфіцію і договору емфітевзису демонструють, по-перше, відсутність єдиної точки зору дослідників стосовно теоретико-методологічного обґрунтування відповідних відносин, а по-друге, необхідність пошуку ефективних механізмів їх правового врегулювання.

Висновки

Підводячи підсумки за результатами аналізу природи та правового регулюван-

АНОТАЦІЯ

Проведено аналіз правового регулювання договору суперфіцію та емфітевзису. Розкрито сутність права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови. Визначені недоліки правового забезпечення права суперфіцію та емфітевзису, а також їх договірного оформлення.

SUMMARY

The analysis of legal regulation of superficies and perpetual lease agreement. The essence of the right to use someone else's land for agricultural purposes and for development. The identified shortcomings of the legal provision of the right of superficies and perpetual lease, as well as their contractual background.

ня правовідносин з приводу користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, можемо зробити низку висновків. По-перше, законодавець, вірогідно намагаючись спростити земельні відносини в контексті раціоналізації землекористування, ототожнює моделі правовідносин за договором суперфіцію та договором емфітевзису. Таке ототожнення практично реалізоване в ст. 1021 ЗКУ, формулювання якої ускладнює розуміння підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою та відповідних договорів. По-друге, вимагають уточнення відповідні норми земельного та цивільного законодавства (ст. ст. 1021 ЗКУ, ст. 413 ЦКУ тощо), зокрема щодо істотних умов договорів суперфіцію та емфітевзису, а також кола осіб, що можуть бути сторонами таких правовідносин. По-третє, неузгодженість норм цивільного та земельного законодавства в контексті реалізації прав користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови стає дедалі проблематичнішою, що вимагає або їх повного дублювання, або розробки відповідних моделей правовідносин виключно в рамках Земельного кодексу України. Відтак найбільш перспективним вбачаються подальші дослідження в контексті розмежування норм, що регулюють відносини емфітевзису та суперфіцію в межах Глави 161 ЗКУ «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», але із формулюванням окремих норм, статей, які б регулювали найбільш спірні аспекти вказаних правовідносин.

Література

1. Земельний кодекс України: Кодекс від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]

Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/paran878#n878>

2. Цивільний кодекс України: Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15/stru#Stru>

3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

4. Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України [Текст] / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – №1. – С. 108-114.

5. Бусуйок Д.В. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д.В. Бусуйок // Право України. – 2006. – №8. – С. 102-104.

6. Мірошніченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 520 с.

7. Науково-практичний коментар / за ред. розробників проекту Цивільного кодексу України [А. С. Довгерта, Н. С. Кузнецової, В. В. Луць та ін.]. – К.: Істина. – 928 с.

8. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / підготовлено в рамках спільного проекту Програми розвитку Організації Об'єднаних Націй та Міністерства юстиції України «Юридичне забезпечення прав і можливостей бідних». – К: Міністерство юстиції України. – 2012. – С. 61-63.

9. Пугач В.М. Колізії правового регулювання суперфіцію / В.М. Пугач // Науковий вісник Херсонського державного університету. – № 6. – 2013. – С. 35-39.

10. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. – № 2(28). – 2009. – С. 7.

11. Харитонова Т.Є. Набуття громадянами права на чужу земельну ділянку шляхом укладання договору емфітевзису / Т.Є. Харитонова // порівняльно-аналітичне право. – № 1. – 2014. – С. 140-144.

12. Яценко Д.М. Роль суперфіція як засобу правового регулювання соціально-економічних відносин / Д.М. Яценко // Право України. – 2007. – № 4. – С. 53-57.