

ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ СУТТЄВИХ УМОВ ДОГОВОРУ СУПЕРФІЦІЮ

ON THE QUESTION OF THE DEFINITION ESSENTIAL TERMS
OF THE AGREEMENT SUPERFICIES

Харитоновна Т.Є.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
докторант кафедри аграрного, земельного
та екологічного права Національного
університету «Одеська юридична академія»*

Стаття присвячена визначенню суттєвих умов договору суперфіцію, без яких останній може бути визнаний не дійсним. Для досягнення цієї мети досліджувалися норми чинного законодавства. У результаті дослідження було виокремлено суттєві умови договору суперфіцію та детально проаналізовано кожну з них.

Ключові слова: суперфіцій, договір суперфіцію, забудова, будівлі (споруди), оренда землі.

Статья посвящена определению существенных условий договора суперфиция, без которых последний может быть признан недействительным. Для достижения данной цели исследовались нормы действующего законодательства. В результате исследования были выделены существенные условия договора суперфиция и детально проанализировано каждое из них.

Ключевые слова: суперфиций, договор суперфиция, застройка, строения (сооружения), аренда земли.

The article is devoted to defining the essential terms of the agreement superficies without which the latter may be invalidated. To achieve this purpose studied current legislation. The study singled out the essential terms of the agreement superficies and a detailed analysis of each of them.

Key words: superficies, agreement superficies, building, building (structure), lease land.

Постановка проблеми. Відповідно до ч. 1 ст. 413 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) та ч. 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК) договір суперфіцію укладається між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для забудови. Але, не дивлячись на те, що зазначене положення було закріплене нормами двох основних кодексів, жоден з них не приділяє уваги тим умовам, без наявності яких договір може бути визнано не дійсним. Зазначене упущення призводить до певних проблем під час укладення договору суперфіцію, зокрема: неврахування особливостей суперфіцію, які відрізняють його від інших інститутів; неправомірного окреслення меж використання земельних ділянок, що передаються за договором; неправильного визначення юридичної долі побудованих будівель (споруд) та інше. Тому нагальною є потреба з'ясувати, які умови договору суперфіцію слід вважати суттєвими під час його укладання та посвідчення.

Стан дослідження. Окремі аспекти дослідження використання чужих земельних ділянок для забудови були порушені в працях Д.В. Бусуйок, П.Ф. Кулиничка, А.М. Мірошниченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, В.І. Федоровича, Є.О. Харитоновна, М.В. Шульги та інших. Але окреме дослідження щодо укладання та посвідчення договору суперфіцію науковцями не проводилося.

Метою дослідження статті є аналіз норм чинного законодавства щодо визначення суттєвих умов договору суперфіцію.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 6 ЦК «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з ураху-

ванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості» [1]. Ці положення ЦК є загальними для договору суперфіцію, оскільки можливість його укладання передбачена ч. 1 ст. 102-1 ЗК. Але, як вже зазначалось, норми ЗК не містять переліку умов досліджуваного договору, втім, як і норми ЦК, тому під час дослідження зазначеного договору необхідно керуватися нормами й цивільного, й земельного законодавства.

Згідно зі 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 зі сторін має бути досягнуто згоди. Оскільки істотні умови договору суперфіцію законодавством не визначені, слід звернутися до суміжного інституту, який має багато спільних рис з суперфіцієм. За своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом суперфіцій дуже наближений до інституту оренди землі. Й оренда, й суперфіцій є видами права користування землею. Основною відмінністю між ними є те, що право суперфіцію, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін. І хоча суперфіцій має більш давню історію становлення та розвитку, але оренді законодавцем присвячено більше уваги, про що свідчить існування окремого Закону України «Про оренду землі» [2].

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташу-

вання та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [2].

Таким чином, розглянемо вищезазначені умови більш детально, але застосовуючи їх до суперфіцію.

1. Об'єкт суперфіцію. Відповідно до гл. 16-1 ЗК та гл. 34 ЦК суперфіцієм є право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Тобто об'єктом в договорі суперфіцію буде виступати земельна ділянка, якою є «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ст. 79 ЗК). Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельної ділянок) та державної реєстрації права власності на неї (ст. 79-1 ЗК). Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Таким чином, у договорі суперфіцію щодо земельної ділянки обов'язково зазначаються її кадастровий номер, місце розташування та розмір.

2. Строк дії договору. Однією із переваг договору суперфіцію є те, що він може бути укладений на невизначений строк, що витікає із ч. 4 ст. 413 ЦК, де зазначено, що «право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк» [1]. ЗК не містить подібних норм, відсилаючи до норм ЦК (ч. 5 ст. 102-1 ЗК). Але у ч. 4 ст. 102-1 ЗК та ч. 5 ст. 413 ЦК міститься обмеження щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, строк користування якими для забудови не може перевищувати 50 років.

Таким чином, під час укладання договору суперфіцію, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, строк договору може бути невизначеним або визначеним на будь-який строк за домовленістю сторін. Якщо ж земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, строк у договорі має зазначатися не більше 50 років.

3. Плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати. Частина 5 ст. 102-1 ЗК відсилає з цього питання до ЦК. Але ЦК також не містить окремої норми про плату за користування чужою земельною ділянкою для забудови. Відповідь можна знайти, якщо проаналізувати ч. 1 ст. 414 ЦК, якою власнику земельної ділянки надано право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Праву власника відповідає обов'язок землекористувача (ч. 4 ст. 415 ЦК) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.

Крім того, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

У листі Державного комітету із земельних ресурсів України від 2 липня 2008 р. окремо підкреслюється, що землекористувач (суперфіціарій) зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою державної (комунальної) власності, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Плата за користування земельною ділянкою встановлюється за домовленістю сторін. Однак мінімальний розмір плати за користування землею державної (комунальної) власності не може бути меншим від розміру земельного податку. При цьому максимального розміру плати за користування землею на такому праві законом не передбачено.

4. Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для забудови.

Відповідно до ст. 413 ЦК за договором суперфіцію земельна ділянка передається в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо), то об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво вищезазначених об'єктів. Крім того, згідно з ч. 5 ст. 415 ЦК землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Під час укладення договору суперфіцію слід виходити з цільового призначення земельної ділянки, оскільки вирішення у майбутньому питання про зміну цільового призначення земельної ділянки належить до компетенції не власника ділянки (він може лише ініціювати таку зміну), а відповідних органів, які приймають рішення з цього питання. Цільове призначення ділянки повинно дозволяти і передбачати здійснення забудови. Обираючи земельну ділянку для передачі суперфіціарію під забудову, необхідно враховувати існуючі обмеження та обтяження прав на земельну ділянку (гл. 18 ЗК).

Також слід звернути увагу на те, що Закон України «Про оренду землі» суттєвою умовою договору оренди вважає й умови використання, й цільове призначення земельної ділянки. Тому надана в користу-

вання з метою забудови земельна ділянка повинна відповідати певному цільовому призначенню, яке встановлюється шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії на підставі рішень органів державної влади і місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Оскільки земельна ділянка передається з певною метою – для забудови, то договір про встановлення суперфіцію має містити характеристики й функціональне призначення майбутньої споруди. Це буде особливо важливим, якщо власник земельної ділянки зацікавлений у викупі спорудженого об'єкта після припинення дії договору про встановлення суперфіцію. У такому договорі в інтересах власника земельної ділянки доцільно закріпити зобов'язання суперфіціарія, узгодити з власником проектну документацію до її затвердження відповідними органами влади.

Таким чином, в договорі суперфіцію обов'язково слід зазначати: 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки згідно зі ст. 19 ЗК, що також необхідно для визначення правового режиму земельної ділянки, визначення прав та обов'язків сторін, які стосуються використання зазначеної категорії земель; 2) вид використання земельної ділянки в залежності від виду забудови, оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору суперфіцію; б) визначення меж використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для здійснення індивідуального будівництва, комерційного використання тощо).

5. Умови збереження стану об'єкта. Серед принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗК) чільне місце займають принципи: забезпечення раціонального використання та охорони земель та пріоритету вимог екологічної безпеки. Ці принципи відтворені у ч. 5 ст. 415 ЦК, де на землекористувача покладено обов'язок використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Згідно зі ст. 21 ЗК «порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель» [3].

6. Умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачу. Норми ЗК та ЦК не містять вказівку «як і коли» має передаватися земельна ділянка за договором суперфіцію. Тому за аналогією можна застосувати норму ст. 17 Закону України «Про оренду землі», якою передбачено, що передача об'єкта здійснюється у строки та на умовах, визначених у договорі, за актом приймання-передачі, який виступає невід'ємною частиною договору. Правові наслідки непередання майна

встановлені ст. 766 ЦК, за якою наймач за своїм вибором має право: 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

7. Умови повернення земельної ділянки власнику. Крім загальних вимог, передбачених ч. 6 ЗК та ст. 416 ЦК, відповідно до яких в разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, у договорі суперфіцію необхідно відобразити положення ст. 417 ЦК. У разі припинення права користування земельною ділянкою та недосягнення домовленості між власником земельної ділянки та власником будівлі (споруди), власник земельної ділянки має право вимагати від останнього знесення зведеної будівлі (споруди) 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.

8. Існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки. Після укладення договору суперфіцію власник земельної ділянки зобов'язаний повідомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку. Законодавство України встановлює різноманітні обмеження (обтяження) прав на землю. Передбачається можливість встановлення останніх як на всю земельну ділянку, так і на її частину.

Більшість обмежень (обтяжень) у використанні земельної ділянки підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Заборони на користування та/або розпорядження земельною ділянкою підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервіту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

9. Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта суперфіція чи його частини. Згідно зі ст. 323 ЦК ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

Таким чином, в договорі суперфіцію слід зазначити, яка із сторін буде нести зазначений ризик,

інакше за нормами ЦК такою стороною автоматично буде власник земельної ділянки.

Також, враховуючи ч. 2 ст. 11 Закону України «Про оренду землі», в договорі суперфіцію може бути зазначено, що у разі прострочення однією із сторін строків передачі об'єкта суперфіція ризик випадкового знищення або пошкодження у цей період буде нести сторона, яка допустила прострочення його передачі.

10. Відповідальність сторін. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність згідно із законом та умовами договору. Зокрема, ст. 611 ЦК передбачає наступні наслідки: припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; зміна умов зобов'язання; сплата неустойки; відшкодування збитків та моральної шкоди.

Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

11. Умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Відповідно до ч. 3 ст. 102-1 ЗК та ч. 3 ст. 413 ЦК право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути внесено до статутного капіталу та передано у заставу. Тобто передавати у заставу та вносити до статутного капіталу право користування чужою земельною ділянкою для забудови можливо лише у разі, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

12. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи, виникнення права власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданої для забудови.

Договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник. Оскільки земельна ділянка має двох фактичних користувачів, у договорі про встановлення суперфіцію важливо регламентувати їхні повноваження. Адже не тільки суперфіціарій, а й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою. Згідно з ч. 2 ст. 414 ЦК у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою. Але договір суперфіцію не обмежує також й повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

Щодо прав землекористувача, то він може користуватися земельною ділянкою в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Землеко-

ристувач набуває речових прав на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). На земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом і обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) – право власності (однак для режиму права власності на вказаний об'єкт характерні певні обмеження та особливості). І хоча ч. 2 ст. 415 ЦК встановлює право власності землекористувача на споруджену ним на земельній ділянці будівлю (споруду), все ж питання не є простим. Зокрема, згідно зі ст. 377 ЦК та ст. 120 ЗК «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)». 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 власником.

Таким чином, відкидаючи проблемні моменти, слід відмітити, що у договорі суперфіцію має бути зазначено, що: 1) перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою; 2) 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).

Висновки. Дослідивши проблематику статті, можна зазначити, що не дивлячись на всі переваги суперфіцію, законодавець не приділив уваги достатньо важливому питанню – укладанню відповідного договору. Це призвело до того, що у більшості випадків громадяни не хочуть укладати договір суперфіцію, намагаючись замінити його договорами, які є схожими за змістом та умовами. Щоб визначити особливості та переваги цього договору було необхідним звернутись до наближеного за призначенням і змістом інституту, яким є оренда землі. Враховуючи положення базового Закону України «Про оренду землі», було визначено суттєві умови договору суперфіцію з урахуванням глави 16-1 ЗК та глави 34 ЦК, які регулюють досліджуваний інститут.

Дослідження питань, що розглядалися у статті, несе практичне значення, оскільки врахування вищезазначених висновків надасть змогу правильно скласти та посвідчувати цей вид договору.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40-44. – Ст. 356.
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.