

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС

УДК 347.135.224(477)

М.С. Долинська

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ТА НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ЩОДО ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЮ)

У статті розглянуто підстави виникнення договору щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). З'ясовано умови договору суперфіцію та особливості його реалізації. Проаналізовано порядок укладення та нотаріальне посвідчення договорів суперфіцію.

Ключові слова: суперфіцій, нотаріальне посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови.

Постановка проблеми. В Україні право користування чужою земельною ділянкою під забудову (суперфіцій) донедавна не розглядали як альтернативу відносинам оренди. Відсутність сформованої практики застосування суперфіція пояснюється тим, що до квітня 2007 року його регламентував виключно Цивільний кодекс України. Лише 27 квітня 2007 року за № 997-V Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» внесені істотні зміни до Земельного кодексу України у частині видів права земельного сервітуту, в тому числі суперфіцію. Тому необхідно акцентувати відмінності суперфіцію від сервітуту та зобов'язальних правовідносин, розглянути його особливості та порядок нотаріального посвідчення договору щодо права користування чужою земельною ділянкою під забудову.

Мета дослідження – визначити поняття та особливості предмета договору суперфіцію; з'ясувати специфіку договору суперфіцію.

Стан дослідження. Вивченню сервітутів, у тому числі суперфіцію, в останні роки присвятили свої дисертаційні дослідження Д.В. Бусуйок [1], Р.Ф. Гонгало [2], В.М. Мартин [3], О.О. Михайленко

[4], В.В. Цюра [5], Н.В. Черкаська [6]. Особливо слід відзначити дослідження щодо договору суперфіцію, які провели такі науковці: Ю.О. Заїка, Н.В. Ільків, П.Ф. Кулініч, А.М. Мірошніченко, О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонова та інші.

Виклад основних положень. Суперфіцій, як і емфітевзис, прийшов до нас із часів Римської імперії, оскільки розширення міст вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не вистачало. Будівлі та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власнику ділянки. Для розв'язання цієї суперечності римляни пішли вже знайомою дорогою – за аналогією з емфітевзисом міські й державні, а потім і приватні землі почали передавати у довготривалу оренду для забудови. У законодавстві Юстиніана суперфіцій – довготривале, відчужуване і успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для забудови [7, с. 238; 8, с. 161].

На думку П. Кулініча, суперфіцій – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови [9].

Найбільш повне визначення емфітевзису подають Є.О. Харитонов та О.І. Харитонова, згідно з яким суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, переданою платно або безоплатно особі для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які в нього виникає право власності [10, с. 363; 11, с. 407; 12, с. 264].

Набуття та здійснення суперфіцію регулюється статтею 16-1 Земельного кодексу України та главою 34 Цивільного кодексу України. Найбільшою за обсягом та вмістом принципових положень цього інституту є стаття 413 Цивільного кодексу, яка не містить визначення суперфіцію, однак визначає сутність права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), вказує на його характерні риси та визначає підстави виникнення. Характерними рисами суперфіцію є: довгостроковість, відчужуваність, успадковуваність, цільове призначення. Предмет договору, умови, права і обов'язки сторін, причина припинення суперфіцію тотожні до емфітевзису.

Суб'єктами суперфіціарних відносин є власник земельної ділянки, яка надається під забудову, і особа, яка має право використання зазначеної ділянки для забудови (суперфіціарій). Тобто сторонами можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Отже, учасників двох: власник та суперфіціарій, і набувається суперфіціарне право.

Об'єктом суперфіцію є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель із можливістю для суперфіціарія набути право власності на них та для землевласника отримувати частку прибутку землекористувача. Ми погоджуємося із думкою Н.В. Ільків про те, що виплата винагороди власнику земельної ділянки є відкладальною умовою, тому що право на винагороду у вигляді частки доходу суперфіціарію виникає лише в разі одержання такого доходу. Отже, якщо власник земельної ділянки має намір збагатитися за рахунок доходу суперфіціарію, отриманого в результаті спорудження промислового об'єкта, він має врахувати ймовірність того, що такого доходу може й не бути, а суперфіціарій на підставі п. 3 ч. 1 ст. 416 ЦКУ у будь-який момент може відмовитися від права користування земельною ділянкою [13, с. 122].

Під час надання земельної ділянки у користування із метою за будови необхідно, щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо), об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво житлових будинків, господарських будівель, промислових та інших споруд. Отже, власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель на умовах суперфіцію [9].

Договір про встановлення суперфіцію може бути укладений на певний і невизначений строк. Мінімальний та максимальний строки суперфіцію у Цивільному кодексі не визначено, він підлягає встановленню сторонами та фіксується у договорі. Під час визначення строку вони мають враховувати, що суперфіцій є речовим правом, яке встановлюється із метою забудови. При цьому надто короткий строк суперфіціарного права не дає можливості суперфіціарію реалізувати надане право забудови. Якщо суперфіцій встановлено на невизначений строк, він вважається безстроковим і може бути припинений за бажанням сторін у будь-який час. Однак відповідно до частини 5 статті 413 Цивільного кодексу строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Суперфіцій, як і емфітевзис, надає землекористувачеві правомочності щодо володіння та користування земельною ділянкою. Окрім того, договором про встановлення суперфіцію може бути передбачено,

що власник земельної ділянки також має право володіти та користуватися нею лише в певному обсязі, який фіксується у договорі із землекористувачем.

До правомочностей, які передаються власником ділянки землекористувачеві в межах договору про встановлення суперфіцію, належить і правомочність щодо її відчуження. Це означає, що землекористувач як суб'єкт права суперфіцію може передавати іншій особі набуті згідно з договором про встановлення суперфіцію правомочності щодо земельної ділянки. Крім того, землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Це означає, що він також має право відчужувати такі будівлі (споруди) на підставі цивільних правочинів.

Із моменту набуття статусу суб'єкта суперфіцію у землекористувача виникають обов'язки: вносити плату за користування земельною ділянкою, а також сплачувати інші платежі, встановлені законом; використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення – для експлуатації та обслуговування будівлі чи споруди. Власник земельної ділянки, наданої іншій особі для забудови на умовах суперфіцію, має право на одержання від землекористувача плати за користування нею, а у випадку, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача, одержуваного від експлуатації промислового об'єкта.

Згідно з договором про встановлення суперфіцію відомо, 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, але й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою. Згідно з частиною другою статті 414 Цивільного кодексу України у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою. Слід відзначити, що договір суперфіцію не обмежує повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

Відповідно до частини 1 статті 413 Цивільного кодексу України право користування чужою землею для забудови може бути надано безоплатно або за обумовлену плату. Порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри мають визначатися за домовленістю сторін під час встановлення суперфіцію.

Встановлення суперфіцію на земельну ділянку не припиняє права власності на неї. Власник земельної ділянки вправі реалізувати свої повноваження щодо розпорядження ділянкою. Суперфіцій зберігатиме свою силу й для нового власника ділянки. Стосовно збереження повноважень власника ділянки щодо володіння та користування нею, то межі здійснення цих прав встановлюються договором із землекористувачем. Тобто повноваження власника ділянки щодо володіння та користування нею зберігаються лише в тому випадку і такому обсязі, якщо це передбачено договором із землекористувачем.

Землекористувач (забудовник) набуває речові права на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди), а на земельну ділянку у забудовника виникає обмежене за змістом та обсягом, але безпосереднє речове право; на зведену будівлю (споруду) у забудовника виникає право власності. На думку Н.В. Ільків, визнаючи будівлю нерухомим майном і наділяючи забудовника правом власності на цю будівлю, законодавець порушує права та інтереси власника земельної ділянки. Адже, визнаючи право власності забудовника на будівлю як об'єкт нерухомості, фактично визнається за забудовником право рівнозначне праву власності на земельну ділянку, оскільки будівля тісно з нею пов'язана і становить єдине ціле, а власник земельної ділянки стає фактично лише її номінальним власником [13, с. 125].

Ця думка підтверджується частиною другою статті 417 Цивільного кодексу України щодо припинення права користування земельною ділянкою, згідно з якою у випадку знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, то суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена.

Визначення порядку реалізації суперфіціарієм повноважень щодо розпорядження ним зведеною будівлею (спорудою) пов'язане з визнанням за ним права власності на зведену будівлю (споруду). До іншої особи право власності на будівлю (споруду) переходить відповідно до положень Цивільного кодексу України. При цьому особистість суперфіціарію як такого не має значення для існування самого права: наступний власник будівель повністю замінює собою особистість

попереднього власника у всіх відносинах із приводу реалізації суперфіційного права.

Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором. У договорі мають бути визначені умови користування суперфіціарієм наданою земельною ділянкою, а саме: об'єкт договору (місце розташування, кадастровий номер та розміри ділянки); мета надання земельної ділянки для користування (вид (призначення) споруди (будівлі) і обсяги будівництва, на зведення якої надано земельну ділянку); розмір плати за користування земельною ділянкою; строк користування суперфіціарієм (або його безстроковий характер); умови і строки передачі земельної ділянки суперфіціарію; умови повернення земельної ділянки власникові; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; відповідальність сторін тощо. Такий правочин є консенсуальним, оскільки для укладення цього договору необхідно досягти згоди за всіма істотними умовами, котрі були викладені вище. Форма укладення є письмовою, а що стосується оформлення права суперфіціарію на забудову, то воно підлягає державній реєстрації.

Проте законодавець встановив і деякі обмеження землекористування, які пов'язані з особливостями статусу землі державної та комунальної власності, що передається суперфіцію. Так, відповідно до частини третьої статті 413 Цивільного кодексу України право користування землею державної та комунальної власності для забудови (суперфіцію) не може бути відчужене землекористувачем будь-яким третім особам (крім випадків переходу права власності на забудову, розташовані на такій земельній ділянці), внесене до статутного фонду, передане в заставу. Крім того, право користування земельною ділянкою державної та комунальної власності під забудову (суперфіцію) може бути отримане виключно на конкурентній основі. Якщо землекористувач спорудив на такій земельній ділянці будівлю і передав її до статутного фонду юридичної особи, ця особа, ставши новим власником будівлі, має право стати й новим суперфіціарієм; бути переданим у заставу. Особливостями оформлення договору суперфіцію на землі державної та комунальної власності відповідно до листа Держкомзему України від 02.07.2008 р. «Про можливість укладання договорів про встановлення суперфіцію (збудови чужої земельної ділянки)» є: земельні ділянки можуть передаватися під забудову відповідно до містобудівної документації; земельні ділянки передаються на підставі проекту землевідведення; договір про встановлення суперфіцію бажано нотарі-

ально завірити (на нашу думку, договір про встановлення суперфіцію підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та його державній реєстрації); мінімальний розмір плати за земельну ділянку встановлюється на рівні ставки земельного податку (що стосується максимальної плати за землю, вона не визначена стосовно суперфіцію на відміну від орендної плати за землю).

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та земле-ристувача; спливу строку права користування; відмови земле-користувача від права користування; невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд. Також право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Згідно з частиною першою статті 417 Цивільного кодексу України у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій був споруджений об'єкт, власник земельної ділянки та власник об'єкта визначають правові наслідки такого припинення. Якщо після припинення права користування земельною ділянкою на підставі договору про встановлення суперфіцію сторони мають намір надалі врегулювати свої відносини, вони вправі укласти або договір оренди земельної ділянки, або договір сервітуту. Якщо не досягнуто 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. У випадку неврегулювання вказаного питання мирним шляхом сторони мають право відповідно до статті 16 Цивільного кодексу України звернутися з відповідним позовом до суду. Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Договір суперфіцію укладається відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Звертає на себе увагу той факт, що Цивільний кодекс України спеціальних

приписів щодо змісту та умов такого договору не містить. Під час укладення та нотаріального посвідчення договорів суперфіцію, крім вищевказаних нормативних актів, нотаріусам слід дотримуватися також Закону України «Про нотаріат» та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22 лютого 2012 року за № 296/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595.

Висновки. Отже, суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадко-вване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для забудови з метою будівництва на ній будівель, споруд та експлуатації їх для отримання доходів відповідно до цільового призначення. Вказаний договір є особливо вигідним для суперфіціара, оскільки є довгостроковим, відчужуваним та успадко-вваним речовим правом на земельні ділянки для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які у нього виникає право власності.

1. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на земельні ділянки в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Д.В. Бусуйок. – К., 2005. – 19 с.

2. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Р.Ф. Гонгало. – Одеса, 2008. – 18 с.

3. Мартин В.М. Право користування чужим майном: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.М. Мартин. – Львів, 2006. – 20 с.

4. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.О. Михайленко. – Х., 2003.

5. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.В. Цюра. – К., 2005. – 19 с.

6. Черкаська Н.В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 «Земельне право;

аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Н.В. Черкаська. – Х., 2008. – 19 с.

7. Підопригора О.А. Римське приватне право: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів / О.А. Підопригора. – Вид. 3-є., перероб. та доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – 440 с.

8. Подопригора А.А. Основы римского гражданского права: учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов / А.А. Подопригора. – 2-е изд., перераб. – К.: Вентури, 1994. – 288 с.

9. Кулініч П. Особисті земельні сервітути за законодавством України / П. Кулініч // Юридичний журнал. – 2007. – № 10. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2768>

10. Харитонов Є.О. Цивільне право України: підручник / Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, О. Старцев. – Вид. 2-ге, перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 816 с.

11. Цивільне та сімейне право України: підручник / за ред. Є.О. Харитонova, Н.Ю. Голубевої. – К.: Правова єдність, 2009. – 968 с.

12. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонova, О.І. Харитонova, Н.Ю. Голубевої. – 3-тє вид., перероб. та доп. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. – 752 с.

13. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки / Н.В. Ільків // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2010. – № 2. – С. 117–127.

Долинская М.С. Особенности составления и нотариального удостоверения договоров суперфиция.

В статье рассмотрены основания возникновения договора, касающегося права пользования земельным участком для застройки (суперфиция). Определены условия договора суперфиция и особенности его реализации. Проанализирован порядок нотариального удостоверения договоров суперфиция.

Ключевые слова: суперфиций, нотариальное удостоверение договоров, касающихся права пользования земельным участком для застройки.

Dolynska M.S. Features conclusion and notarization of contracts concerning the right to use land for development (superficies).

The article considers the basis of the contract the right to use land for development (superficies). The conditions of the contract superficies and features of its implementation. The author analyses the procedure of signing and notarization of contracts superficies.

Key words: superficies, notarization of contracts concerning the right to use land for development.

Стаття надійшла 13 вересня 2012 р.