

Наталія Майка,
кандидат юридичних наук,
державний реєстратор КП «РОН»МСП

ДОГОВІРНІ ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА СУПЕРФІЦІЮ

Розглянуто договірні підстави виникнення права суперфіцію. Досліджено елементи договірних підстав. Класифіковано види договірних зобов'язань, враховуючи природу суперфіціарного права.

Ключові слова: договірні підстави виникнення права користування земельною ділянкою для забудови; договір про встановлення права суперфіцію; договір про відчуження суперфіціарного права.

Майка Н.

Договорные основания возникновения права суперфиция

Рассмотрены договорные основания возникновения права суперфиция. Исследованы элементы договорных оснований. Классифицированы виды договорных обязательств, учитывая природу суперфициарного права.

Ключевые слова: договорные основания возникновения права пользования земельным участком для застройки; договор об установлении права суперфиция; договор об отчуждении суперфициарного права.

Maika N.

Contract grounds for the right of superficies

In article is considered the contractual grounds of the right superficies. The elements of contractual reasons are explored. The types of contractual obligations are classified into account the nature of superfiary law.

Keywords: contractual grounds of the right use land for development; agreement on the establishment of the right superficies; the contract on the alienation of the right superficies.

Постановка проблеми. Законодавчі зміни, внесені до Цивільного та Земельного кодексів України, які відбулися з 2008 року, дещо внесли корективи до інституту суперфіцію. Зокрема таких засад, як обмеженого строку щодо земель державної та комунальної власності; щодо обмеження відчуження земель неprivatної власності тощо. Незважаючи на законодавчі реформації, що відбулися, та нестабільний розвиток ринку нерухомості, суперфіції залишається корисною та простішою альтернативою набуття речових прав на нерухомість, а отже заслуговує на увагу дослідження таких підстав його виникнення, як договір.

Стан дослідження. Окремі аспекти дослідження виникнення речового права на забудову чужих земельних ділянок порушували в працях М. С. Долинська, Н.В. Ільків, В. О. Кутателадзе, С. І. Шимон, Д. М. Яценко та ін.

Метою дослідження даної статті є аналіз договірних підстав виникнення права користування земельною ділянкою для забудови на основі чинних норм.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до діючих положень законодавства, однією з підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є договір (ч. 1 ст. 413 ЦК України [1], ч. 1 ст. 102-1 ЗК України [2]). Однак хоча законодавець і визначив можливість виникнення права суперфіцію на підставі договору, проте існує досить багато прогалин щодо застосування цих норм.

На це звертає увагу також Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних та кримінальних справ, який у п. 40 Постанови Пленуму «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» № 5 від 07.02.2014 р. визначає, що під час розгляду позовних вимог та спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) судам потрібно враховувати, що відповідно до ст. 102-1 ЗК України право на суперфіцій виникає на підставі відповідного договору між власником земельної ділянки та особою, яка має намір користуватися такою ділянкою для забудови відповідно до ЦК України. З урахуванням вимог земельного законодавства укладення договорів суперфіцію, їх умови, строки, права і обов'язки, а також підстави припинення регулюються главою 34 ЦК України [3, с. 27].

Аналіз норм законодавства України дозволяє застосувати вже перевірений спосіб аналізу відповідних договірних конструкцій, а саме крізь призму його елементів.

З огляду на правову природу права суперфіцію як відчужуваного права договори, які опосередковують виникнення права обмеженого користування земельними ділянками для забудови, поділяються на два види: договори суперфіцію а) договори, на підставі яких право суперфіцію встановлюється вперше; б) договори, на підставі яких право суперфіцію переходить від суперфіціарія до нового правонабувача.

Перша категорія є найбільш поширеною, а тому саме з них і розпочнемо аналіз цієї конструкції.

Суб'єктами договорів про встановлення права суперфіцію є власник нерухомості з одного боку та користувач, – з іншого. Відповідно до ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таким чином, суб'єктами суперфіцію можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи, а також територіальні громади і держава в особі уповноважених органів, адже суперфіцій може також встановлюватись і щодо земель державної або комунальної форми власності. Стосовно особи суперфіціарія окремо відзначимо, що ним може бути будь-яка дієздатна фізична або юридична особа, які виявили намір встановлення права користування земельною ділянкою з метою забудови. У зв'язку з цим додатково вимогою до такого суб'єкта може бути наявність дозволу на початок будівництва або ж відповідної ліцензії на виконання робіт у разі, коли такі роботи провадяться самим суперфіціарієм.

Мета (ціль) договору про встановлення суперфіцію. Як витікає із положень законодавства, в договорах про встановлення суперфіцію сутність договору складає розпорядження власника щодо передачі належної йому на праві власності земельної ділянки у довгострокове користування з метою забудови. Ціль договору перебуває у площині матеріальних благ, які сторона отримає за результатами укладеного договору або її інтересу, а тому вбачається, що для суперфіціарія інтерес складають майнові вигоди, які він отримує внаслідок встановлення права суперфіцію – можливість забудови відповідної ділянки з метою будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Така конструкція є особливо актуальною сьогодні в межах забудови території міст, коли власники будівель, споруд бажають отримати додаткові гарантії та гарантувати можливість користування будівлею та земельною ділянкою, наданою під забудову на тривалий період. Тому метою (ціллю) такого договору буде отримання тих майнових благ (вигод) внаслідок забудови земельної ділянки, наданої у користування, на які суперфіціарій не міг розраховувати без встановлення обмеженого права користування такою земельною ділянкою.

Предмет (об'єкт) договору. Предметом договору про встановлення суперфіцію є право користування чужою земельною ділянкою з метою забудови. Щодо обсягу здійснення такого права зазначимо, що він визначається договором. Як правило, в договорі чітко визначаються обсяг та межі користування земельною ділянкою з огляду на цільове призначення будівлі, яку планується спорудити на такій земельній ділянці.

Об'єктом договору про встановлення суперфіцію є земельна ділянка, яка надається під забудову. Слід відзначити, що особливості забудови визначаються зазвичай не стільки договором, скільки технічною документацією для забудови та містобудівними нормами у випадку, коли земельна ділянка знаходиться в межах населених пунктів [4].

До істотних (необхідних) умов договору про встановлення суперфіцію слід віднести умови про об'єкт та предмет. Об'єкт, тобто земельна ділянка, і відомості про таку земельну ділянку є основною істотною умовою. Так, у договорі повинні вказуватись її цільове призначення, кадастровий номер, місцезнаходження, мета її надання (збудова) та використання, вид та обсяги будівництва.

Предмет договору суперфіцію також є істотною умовою. Зі змісту ч. 1 ст. 413 ЦК України випливає, що його предметом є право користування особою чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Деякі автори вважають, що предметом є не право, а дії щодо здійснення такого права. Так, М. С. Долинська зазначає, що предметом договору є дії суперфіціарія з користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель [5, с. 147]. Інший вчений В. О. Кутателадзе зазначає, що при формулюванні предмета договору слід детальніше встановити вимоги щодо характеристик будівлі (споруди), яка повинна бути збудована, тобто місце розташування, площу, поверховість, здійснення благоустрою та інші технічні характеристики, які будуть основою для подальшого проектування та будівництва, тобто своєрідне «технічне завдання» для користувача [6, с. 148]. Ми повністю погоджуємося із вченим, що предмет договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) повинен містити чітку, зрозумілу характеристику запланованого будівництва. Найбільш прийнятним, на нашу думку, є додання до цього договору додатку проекту на будівництво. Разом з тим у частині визначення дій як предмету договору про встановлення права користування слід висловити певні застереження, адже предметом є безпосередній правовий результат, на який спрямований договір – встановлення права, а тому визначати предметом суперфіціарія дії означає допускати логічну помилку, внаслідок якої відносини із встановлення права суперфіцію перетворюються на відносини щодо вчинення дій, а це складає сутність зобов'язальних відносин.

Щодо плати та строку зазначимо: низка авторів відносить вказані умови до істотних [7, с. 15]. Такий висновок засновується на тому, що умова про оплату передбачена чинним законодавством (ст. 414

ЦК України). Разом з тим ч. 1 ст. 414 ЦК України передбачається, що власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Однак сторонами договору може бути визначено безоплатність користування, що не є заборонено законодавством. Проте потрібно зважити, що право забудови земельної ділянки є певним обмеженням прав власника земельної ділянки, тому в разі відсутності умови про плату істотною умовою такого договору повинна стати умова відшкодування збитків, завданих користуванням земельною ділянкою.

Аналогічна позиція стосується і строку. Умова про строк не є істотною, тому повинна бути включена до договору, якщо сторони про це домовилися, оскільки право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або невизначений строк. Це положення не стосується земель державної чи комунальної власності, в цьому випадку строк користування для забудови не може перевищувати 50 років.

Оскільки суперфіцій є відчужуваним правом, окрім договорів, які його встановлюють, він може виникати і на підставі договорів, за якими відбувається його відчуження (договір купівлі-продажу, договір дарування тощо).

Розглядаючи майнові права як предмет договору відчуження, передання прав – необхідно визначити, що законодавець розуміє під цією категорією. Згідно з ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» під майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, в тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права [8]. Частина 2 ст. 190 ЦК України визнає майнові права неспоживною річчю та речовими правами. Суперфіцій, так як і емфітевзис, є майновими відчужуваними правами. Тому ці речові права можуть бути об'єктом відчуження.

Внаслідок відчуження чи передання вищевказаних прав, речові правовідносини змінюються, але не припиняються. При цьому відчужуваним та переданими в користування буде речове право, яке виникло на підставі договору із власником. С. І. Шимон вказує, що оборотоздатними речовими є лише такі права, які можливо відчужувати без зміни власника [9, с. 51–56], і ми повністю погоджуємось із вченою.

Договорами відчуження речових прав можна назвати договір купівлі-продажу та договір дарування. За своєю природою такі договори є зобов'язально-правовими із речовими правовими наслідками, адже конструкція відповідного зобов'язання (купівлі-продажу, дарування) тут використовується з метою відчуження, передачі права користування чужою земельною ділянкою для забудови від правоволодільця до правонабувача. Таким чином, внаслідок укладення таких договорів має місце набуття права суперфіцію у похідного правоволодільця.

Предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає зі змісту або характеру цих прав. Із зазначеного випливає, що необхідною умовою є врахування змісту речового права (суперфіцію), що визначено главами 34 ЦК України, ЗК України.

Проаналізуємо його істотні умови. Предмет цього договору становить обсяг прав щодо користування особою чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель.

Ціна договору є істотною умовою залежно від того, чи право суперфіцію відчужується на основі купівлі-продажу чи шляхом дарування. Вбачається, що у випадку відсутності в договорі купівлі-продажу ціни товару або порядку її визначення ціна визначається, виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари на момент укладення договору – у цьому випадку ціна не може бути менша, ніж ціна первинного договору (ст. 691 ЦКУ).

Строк виконання зобов'язань за договором: відповідно до ст. 663 ЦК України продавець зобов'язаний передати відповідне речове право набувачу в строк, встановлений договором купівлі-продажу, а якщо зміст договору не дає можливості визначити цей термін – відповідно до положень ст. 530 ЦК України.

Щодо особливостей договору дарування речових прав в літературі висловлюються різні точки зору, які, зрештою, аргументують одну з двох позицій. Згідно з першою речові права не можуть бути предметом дарування. Відповідно до другої деякі речові права можуть відчужуватися окремо від речі, в тому числі й за договором дарування [10, с. 326–331].

Аналіз законодавства та правозастосовної практики дозволяє нам зробити висновок, що речові права на чужу нерухомість (суперфіцій, емфітевзис) є майновими, відчужуваними правами, а отже, й можуть

бути предметом договору дарування. Правове регулювання договору дарування суперфіцію здійснюється главою 55 ЦК України із врахуванням специфіки регулювання глави 34 ЦК України, глави 16-1 ЗК України.

Договір дарування майнового права є одностороннім, реальним або консенсуальним, безоплатним. Договір дарування майнового права, так як і договір дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, укладається у письмовій формі. У разі недодержання письмової форми цей договір є нікчемним, враховуючи специфіку предмета дарування.

Певними особливостями зумовлена передача в дар майнового права. Специфіка предмета договору дарування майнових прав зумовлює необхідність письмової форми правочину. Аналогічна ситуація складається в разі, коли укладення договору не збігається з моментом передачі дарунка. В цьому випадку має місце консенсуальна угода. Недотримання письмової форми угоди є підставою для визнання її недійсною [11, с. 37]. такий договір належить і до категорії реальних угод, коли момент укладення договору збігається із моментом передачі майна у користування обдаровуваному.

Договір дарування суперфіцію є безоплатним, тому дарувальник не має права вимагати від обдаровуваної особи зустрічних дій майнового характеру. Сторонами договору є власник земельної ділянки і особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. З аналізу норм випливає, що особа, яка наділена повноваженнями щодо надання земельної ділянки, є тільки власник земельної ділянки (ч. 1 ст. 413 ЦК України).

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене, можна зробити висновки, що право суперфіцію виникає на підставі договірних зобов'язань, які поділяються за такими критеріями:

- первинності, договори, які безпосередньо встановлюють це право (власне договір про встановлення права суперфіцію, в тому числі спадковий та шлюбний договори);
- похідні договори, на підставі яких уже встановлене право користування відчужується / передається (купівля-продаж, дарування, міна).

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. // *Офіційний вісник України*, 2003. – № 11. – Ст. 461.
2. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. // *Відомості Верховної Ради України*, – 2002. – № 3. – Ст. 27.
3. *Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ №5 від 07.02.2014 р.* // *Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації*, 2014 – №35. – Ст. 27.
4. *Про регулювання містобудівної діяльності* : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. // *Офіційний вісник України*, 2011. – № 18. – Ст. 735.
5. Долинська М. С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) / М.С. Долинська // *Науковий вісник ЛьвДУВС*, 2012. – № 4. – С. 145–153. – (Сер. юридична).
6. Куталадзе В. О. *Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України* : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. О. Куталадзе // *Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.»*. Одеса, 2011. – 195 с.
7. Яценко Д. М. *Право користування чужою земельною ділянкою для забудови* : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Д. М. Яценко // *Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України*, К., 2010. – 16 с.
8. *Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні* : Закон України № 2658-III від 12.07.2001 р. // *Відомості Верховної Ради України* 2001. – № 47. – Ст. 251.
9. Шимон С. І. *Реалізація обов'язку передання «товару» в зобов'язаннях купівлі-продажу речей та майнових прав* / С. І. Шимон // *Вісник Академії адвокатури України*, 2011. – № 3. – С. 51–56.
10. Ільків Н. В. *Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки* / Н. В. Ільків // *Науковий вісник ЛьвДУВС*, 2010. – № 2. – С. 117–127. – (Сер. юридична).
11. *Договір дарування: роз'яснення Мін'юсту України від 16.03.2011 р.* // *Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації*, 2013. – № 6. – С. 37.

References

1. *Цивільний кодекс України (2003)* [Civil Code of Ukraine]. *Офіційний вісник України – Official Bulletin of Ukraine*, 11, 461 [in Ukrainian].
2. *Земельний кодекс України (2001)* [Land Code of Ukraine]. *Відомості Верховної ради України – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*, 3, 27 [in Ukrainian].
3. *Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постанова Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ (2014)* [On judicial practice in matters concerning the protection of property rights and other substantive rights: the decision of the High specialized court of Ukraine on consideration of civil and criminal cases]. *Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультація –Business Accounting-Law. Taxes Consultation*, 35, 27 [in Ukrainian].
4. *Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України (2011)* [The Law of Ukraine On regulation of urban development activities]. *Офіційний вісник України. – Official Bulletin of Ukraine*, 18, 735 [in Ukrainian].
5. *Dolynska, M.S. (2012) Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіції)* [Features of the conclusion and notarization of contracts on the right to use a plot of land for development (superficies)] *Науковий вісник LvDUVS (серія іурідична) – Scientific newsletter Lviv DUVS (legal series)*, 4, 145-153 [in Ukrainian].
6. *Kutakadze, V.O. (2010)ю Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України* [The right to use a foreign land plot for development under civil legislation of Ukraine]. *Candidate's thesis. Sumy: SumSU* [in Ukrainian].
7. *Yacenko, D. M. (2010)ю Право користування чужою землею для забудови* [The right to use another's land for development]. *Extended abstract of Doctor's thesis. Sumy: SumSU* [in Ukrainian].
8. *Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»: 12 лип. 2001 року. № 2658-III* [[Law of Ukraine «On appraisal of property, property rights and professional appraisal activity in Ukraine»]. *Відомості Верховної Ради України – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. Kyiv: Parlam. vyd-vo* [in Ukrainian].
9. *Shymon, S.I. (2011) Реалізація обов'язку передання «товару» в зобов'язаннях купівлі-продажу речей та майнових прав* [Realization of the obligation to transfer “goods” in obligations of sale and purchase of goods and property rights]. *Вісник академії адвокатури України – Bulletin of the Academy of Advocacy of Ukraine*, 3, 51-56 [in Ukrainian].
10. *Ilkiv, N.V. (2010) Суперфіції як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки* [Superfits as an alternative way of acquiring the right to build a land plot]. *Науковий вісник LvDUVS (серія іурідична) – Scientific newsletter Lviv DUVS (legal series)*, 2, 117-127 [in Ukrainian].
11. *Договір дарування: роз'яснення Міністерства України 16 бер. 2011 року* [A gift treaty: explanations to the Ministry of Justice of Ukraine]. *Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультація –Business Accounting-Law. Taxes Consultation*, 2013, 6, 37. [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 15.10.2018.