

ПРОХОРЕНКО Ю.Ю.

студентка 4-го курсу юридичного факультету СНАУ, кафедра правового забезпечення АПК, м.Суми

ПРОБЛЕМА ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ІНСТИТУТУ СУПЕРФІЦІО: ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Інститут суперфіцію є порівняно новим для України, проте на сьогоднішній день є достатньо поширеним. Про це, зокрема, свідчить кількість зареєстрованих суперфіцій в Державною реєстраційною службою України. Зокрема, лише в протягом 8 місяців 2013 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державними реєстраторами реєстраційних служб територіальних управлінь юстиції Черкаської області зареєстровано 6 прав забудови земельної ділянки [1]. Проте слід зазначити, що на даний час інститут суперфіцію викликає наукові дискусії, пов'язані з правовою природою даного інституту. Пропонуємо проаналізувати ці основні проблемні питання.

Суперфіцій відповідно до положень чинного законодавства України є правом користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору або заповіту. У користування на праві суперфіцію можуть бути земельні ділянки як публічної (державної та комунальної), так і приватної власності. Слід погодитися з науковцями про те, що встановлення суперфіцію є альтернативним способом отримання земельної ділянки під забудову, відмінному від купівлі-продажу земельної ділянки. Наприклад, право забудови може виникати в тому випадку, якщо власник землі не бажає відчужувати (продавати, дарувати) її забудовникові, або в забудовника відсутні кошти на придбання землі [2. 141]. Так, основною причиною появи та поширення інституту суперфіцію в Україні є непомірні ціни на придбання земельних ділянок для будівництва.

Слід зазначити, що суперфіцій часто і в науковій літературі, і в судовій практиці порівнюють з орендою земельних ділянок для забудови, вказуючи на їх спільні та відмінні риси. Як відомо, право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є речовим правом, яке має абсолютний характер. Водночас якщо це право може виникати на підставі договору, то чому ним не може бути договір оренди земельної ділянки під забудову. Відтак, питання розмежування договору суперфіцію та договору оренди є актуальним. Виходячи з аналізу положень чинного законодавства [3;4], можна виокремити такі відмінні риси між суперфіцією та орендою:

1) суперфіцій може бути відчужений, в тому числі бути переданий за заповітом, без якої-небудь додаткової згоди власника, тоді як зміна користувача земельної ділянки шляхом передачі її в суборенду можлива лише за участі орендодавця;

2) суперфіцій, на відміну від договору оренди, може бути встановлений на невизначений строк (виняток становлять землі державної та комунальної власності, які надаються на праві суперфіцію строком на 50 років);

3) правові наслідки переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває в користуванні третьої особи, можуть варіюватися залежно від режиму такого користування. Якщо останнє здійснюється на підставі договору оренди, правові наслідки переходу права власності залежать від домовленостей сторін, прописаних у договорі. За загальним правилом перехід права власності на орендовану земельну ділянку не тягне припинення договору оренди. Що ж стосується суперфіція, то закон стає на захист прав суперфіціарія і прямо вказує на незалежність його прав від обставини переходу права власності на земельну ділянку до третьої особи;

4) припинення дії суперфіція в позасудовому порядку можливе лише у випадках, зазначених ст. 416 ЦКУ і ч. 4 ст. 102-1 ЗКУ, перелік яких є вичерпним. Слід звернути увагу й на те, що деякі підстави для припинення користування чужою земельною ділянкою, зазначені в ЦКУ і ЗКУ, відрізняються. Так, сторони можуть передбачити можливість одностороннього припинення дії договору оренди. На відміну від договірних відносин оренди, суперфіцій припускає більш стійкий зв'язок суперфіціарія із землею. У всіх

випадках, крім зазначених у ч. 1 ст. 416 ЦКУ (поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача) і ч. 4 ст. 102-1 ЗКУ (закінчення строку договору суперфіцію), припинення суперфіція можливе лише на підставі рішення суду.

Таким чином, вбачається, що право оренди та право суперфіцію є похідними від права власності правами, проте право суперфіцію, порівняно з правом оренди земельної ділянки, надає користувачу додаткові гарантії при використанні землі. Проте ці властивості, на нашу думку, не є достатнім обґрунтуванням наявності у суперфіцію окремої правової природи, що за своїм характером є обмеженням (обтяженням) прав на землю. Адже, як вже було вище зазначено, право суперфіцію є схожим з правом оренди земельної ділянки для забудови, проте ні в науці, ні в законодавстві право оренди не розглядається як обмеження (обтяження) прав на землю, хоча фактично оренда також обмежує право користування власника земельної ділянки.

Перш за все, на нашу думку, це зумовлюється спеціальною функціональною направленістю обмеження (обтяжень) прав на землю. Зазначимо, що основною функцією власності, в тому числі права власності на землю, є її соціальна спрямованість. Про це зокрема свідчать положення ч.3 ст.1 Земельного кодексу України [4], ч. 3 ст. 13 Конституції України [5]. Тобто, власність на землю повинна використовуватись з урахуванням інтересів суспільства. На нашу думку, саме соціальна функція власності здебільшого і обумовлює появу інституту обмежень та обтяжень права власності на землю. Наприклад, такі види обмежень та обтяжень прав на землю як встановлення охоронних зон, обов'язок дотримання правил добросусідства, встановлення сервітуту, навіть реєстрація іпотеки несуть в собі соціальну спрямованість права власності на землю, встановлюються з метою забезпечення прав та інтересів людей, інтересів суспільства. Наприклад, охоронні зони встановлюються з метою забезпечення суспільних інтересів (екологічних, культурних, економічних тощо), правила добросусідства та сервітут встановлюються з метою забезпечення прав та інтересів осіб на користування землею, адже при цьому дані особи позбавлені можливості задовольнити своє право користування землею іншим способом, обмеження права власності на землю при встановленні іпотеки також здійснюється з метою задоволення соціальних інтересів – інтересів можливого майбутнього власника земельної ділянки (у випадку, коли земельна ділянка перейде до нього в рахунок забезпечення виконання боргових зобов'язань). У кожному конкретному випадку соціальна функція власності на землю не може бути належним чином забезпечена іншими способами ніж вказані обмеження права власності на землю, а тому законодавчо, зазвичай, передбачено обов'язковий імперативний порядок встановлення обмежень прав на землю, а право на встановлення вказаних обмежень може навіть відстоюватися в судовому порядку. Обмеження прав на землю, в такому випадку, може встановлюватися та затверджуватися судом (наприклад, право сервітуту).

Вважаємо, що суперфіцій є речовим правом на чуже майно, проте дане речове право скоріш створює для власника такої земельної ділянки додаткові матеріальні вигоди, а ніж обмежує його право власності на земельну ділянку, що є характерним для вищевказаних видів обтяжень прав на землю. Яскравим прикладом цьому, на нашу думку, може слугувати передбачений чинним законодавством України порядок продажу права суперфіцію на землі державної та комунальної власності - на конкурентних засадах у формі аукціону (ст.127 Земельного кодексу України) [4]. Крім того, будь-який власник земельної ділянки чи то орган публічної влади, чи приватна особа можуть скористатися правом, передбаченим ст. 414 ЦК України - одержання плати за користування земельною ділянкою під забудову, додатково одержання частки від доходу землекористувача, пов'язаного з використанням земельних ділянок [3].

Крім того, відповідно до ч.4 ст. 315 Цивільного кодексу України, землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Тобто, власник земельної ділянки надаючи її у користування під забудову, має право не лише отримувати плату за її використання при зведенні будівель, частину прибутку від функціонування цих будівель, а й має право не сплачувати обов'язкові податкові платежі як власник земельної ділянки, адже у такому випадку обов'язок з їх сплати буде лягати на суперфіціарія.

Таким чином, вважаємо, що суперфіцій може розглядатися не лише як альтернативний набуттю права власності спосіб використання земельної ділянки для забудови користувачем, але й як альтернативний спосіб використання земельної ділянки з метою отримання прибутку власником земельної ділянки. Це на нашу думку, засвідчує відсутність в основі правової природи суперфіцію відносин обмежувального характеру. Таким чином, вважаємо, що інституту суперфіцію в земельному праві України має позитивну цільову спрямованість як для власника земельної ділянки, так і для користувача, проте його не доцільно розглядати у складі способів обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку. Отримані висновки, на нашу думку, можуть бути взяті основу при для наступних наукових досліджень.

Список використаних джерел:

1. Інформація, розміщена на офіційному сайті Державної реєстраційної служби України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.drsv.gov.ua/show/11601>.
2. Лобов М.І., Шеріна В.В. Використання інституту суперфіцію для забудови земельної ділянки / М.І. Лобов, В.В. Шеріна // Проблеми архітектури і містобудування. – Випуск 2010-2 (82). – С. 140-144.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради України, 2003, №№ 40-44, ст.356.

4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 // Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27.
5. Конституція України від 28.06.96 // Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30, ст. 141.