

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-10/55>

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ: ТЕОРЕТИЧНИЙ ТА ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТИ

SURFACE CONTRACT: THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS

Вергелес О.О., студентка IV курсу факультету адвокатури
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Ковтуненко О.А., студентка IV курсу факультету адвокатури
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Дана стаття присвячена розгляду визначення та практичних аспектів договору суперфіцію, аналізу теоретичних основ договору суперфіцію та зокрема його ролі у сучасному правовому середовищі. Загалом земельні відносини охоплюють доволі значну кількість прав та обов'язків, що виникають при володінні, користуванні та розпорядженні земельною ділянкою. Звичайно, що серед згаданих прав мають місце також і спеціальні види, зокрема варто зазначити один з найбільш важливих – суперфіцій, який вимагає окремого розуміння його природи та особливостей. Окрім того, в даній науковій роботі також розглянуто основні аспекти укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів. Особлива увага приділяється практичним аспектам укладання та виконання договорів суперфіцію, їх правовий статус та взаємозв'язок з іншими видами договорів.

Ключові слова: суперфіцій, договір, законодавство, суб'єкти, підписанти, оренда, використання.

This article is devoted to the consideration of the definition and practical aspects of the contract of superficies, the analysis of the theoretical foundations of the contract of superficies and, in particular, its role in the modern legal environment. In general, land relations cover a fairly significant number of rights and obligations arising from the ownership, use and disposal of a land plot. Of course, among the mentioned rights there are also special types, in particular it is worth noting one of the most important – superficies, which requires a separate understanding of its nature and features. In addition, the main aspects of the conclusion and execution of surface contracts, their legal status and relationship with other types of contracts are also considered in this scientific work. Special attention is paid to the practical aspects of concluding and resolving disputes related to superficies contracts. A detailed analysis of current legislation and judicial practice is of great importance in the study of the legal details of superficies contracts. At the same time, the article examines the historical context of the development of superficies contracts and their modern role, since the sub-institutions of superficies and emphytheusis were formed on the basis of most of the provisions related to Roman law, but after a certain interval were modernized in accordance with the modern requirements of the systematization of land relations. The legal regulation of these relations regarding the right to use a land plot is not complete, as there are certain gaps in the legislation, which consist in the fact that there are problematic issues regarding the absence of requirements for the form of the contract, essential conditions, special requirements, etc. The legislative aspects of the settlement of this contract at the national and regional levels have been analyzed, the shortcomings of the legal regulation and possible changes in the legislation that may affect the practice of concluding and executing superficies contracts in our country have been identified.

Key words: surface, contract, legislation, subjects, signatories, lease, use.

Постановка проблеми. За теперішніх обставин вдосконалення відносин у сфері земельного права встановлюється чисельністю форм користування земельними ділянками, тим самим встановлює послідовну закономірність постійного розшукування певних способів їх правового регулювання. Суперфіцій виступає правом користування чужою земельною ділянкою з метою забудови. Деякі положення суперфіція визначаються нормами Земельного та Цивільного кодексу України, однак на законодавчому рівні вони не є досконалими. Договір суперфіцію підлягає обов'язковій державній реєстрації. Суб'єктами суперфіцію виступають: власник земельної ділянки, наданої для забудови та землекористувач – особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для забудови.

Питання щодо права користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій) висвітлювали у дослідженнях такі вчені як: О.Г. Бондарчук, О.І. Бондарчук, М.Я. Ващишин,

Т.Є. Харитонова, Н.В. Ільків, Я.В. Ковальська, В.І. Федорович, Л.Б. Сенюта та ін.

Метою дослідження є теоретико-правове визначення поняття та особливості суперфіцію, а також аналіз практичного застосування даного договору.

Виклад основного матеріалу. Суперфіцій як вид речового права на чуже майно був сформований за часів класичного періоду римського права. Труднощі, що виникали в майнових відносинах сприяли створенню системи речових прав у цивільному регулюванні, передумовою даної проблеми виступали зміни в економічній та політичній діяльності впродовж останнього періоду. Звичайно, що це все спричинило подальшу модернізацію та удосконалення положень інституту римського права – суперфіцію.

Таким чином, суперфіцій являє собою право володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови на підставі договору чи заповіту.

Вищезазначене формулювання можна розширити, звернувшись до ст. 102¹ Земельного кодексу України, відповідно до якої 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].

Частиною 1 ст. 413 ЦК України визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) [2].

Виходячи з положень даної статті, можна вказати, що вона не охоплює формулювання суперфіцію, а визначає норми Цивільного кодексу про право володільця на розпорядження земельною ділянкою, шляхом її передання іншій особі з метою забудови. Таким чином, само собою право власника щодо надання майна, яке йому належить у користування для забудови не буде вважатися суперфіцією, а є тільки попередньою умовою його виникнення.

Дані відносини несуть в собі довгостроковий характер, так у випадку затвердження суперфіцію на визначений термін для відповідного користування ним потрібно окреслити строк на будівництво, а також експлуатацію зведених будівель або споруд. На спорудження, що побудовані суперфіціарієм, в нього з'являється право власності, саме це спричиняє сталий характер відносин щодо суперфіцію.

З приводу вивчення відносин суперфіцію в науковій праці О.Г. Бондарчук, О.І. Бондарчук зазначили, що визначальною ознакою суперфіцію є те, що його предмет та об'єкт певним чином ототожнюються. Значення даного права полягає в тому, що суперфіціарій має фактично невичерпне право користування будівлею, що була споруджена або придбана ним на сторонній земельній ділянці на підставі суперфіцію. Землекористувач може передати власне право будь-яким іншим особам, але обов'язковим є складення заповіту або укладення договору.

Особливістю суперфіцію є те, що суперфіціарієм може відбуватися відчуження або передавання у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, так само землевласник має право на отримання прибутку від промислових об'єктів, що побудовані на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію [3, ст. 270].

Під час наукового дослідження даної теми О.В. Ільків у своїй роботі зауважив, що суперфіцій як речове право виникає на підставі заповіту або договору, у такий спосіб до основи формування речових відносин належить волевиявлення власника земельної ділянки, зокрема в разі його смерті. Договір є однією з поширених підстав виникнення речових відносин суперфіцію.

Предметом договору про встановлення суперфіцію виступає право користування чужою земельною ділянкою для забудови, якій необхідно мати технічні параметри, що зафіксовані в земельному кадастрі. Також потрібно зазначити кадастровий номер, призначення земельної ділянки, місцезнаходження, мету використання та вид об'єкта будівництва [4, ст. 12].

В Земельному кодексі України не обумовлено питання, що стосується форми укладання договору, з цього випливає, що треба керуватися загальними правилами, що зазначені в Цивільному кодексі України, зокрема на вимогу однієї з сторін даного договору, останній має бути укладений саме в нотаріальній формі.

При укладанні даного договору має бути закріплено, 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) [5, ст. 104].

Договір може укладатися на визначений і невизначений строк. Щодо конкретних строків суперфіцію, то в Цивільному кодексі України не закріплено конкретної норми, однак він встановлюється та фіксується сторонами в процесі укладання даного договору. Варто зауважити на тому, що встановлення суттєво короткого строку не надасть можливості землекористувачу в повному обсязі реалізувати власне право забудови. Стосовно того, що договір може бути укладений на невизначений строк, він буде вважатися безстроковим, в результаті чого може бути припинений в будь-який момент за виявленим бажанням сторін.

Однак, згідно з ч. 5 ст. 413 Цивільного кодексу України – строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років [2].

Наведене дозволяє зробити висновок, що правове регулювання стосовно користування чужою земельною ділянкою з метою забудови (суперфіцій) на законодавчому рівні не є досконалим, оскільки існують проблемні питання. Зокрема, у законодавстві недостатньо висвітлено вимоги до форми договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою, відсутні істотні умови договору суперфіцію, не визначено спеціальні вимоги, що передбачені для недійсності або розірвання договору про встановлення суперфіційного права та припинення користування земельною ділянкою тощо [6, ст. 23].

Важливим буде відмітити й те, що згідно із абз. 2 ч. 3 ст. 33 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. №3038-VI, функції замовника комплексної забудови території може виконувати власник (користувач) відповідної земельної ділянки в межах такої земельної ділянки, переданої (наданої) йому в установленому законом порядку [7]. Даний аспект є важливим в момент формування договору й у визначенні підписантів.

Доцільно також проаналізувати періодичність застосування даних договорів на рівні територіальної громади, з точки зору комунальної власності, а надалі більш індивідуалізовано. Наприклад, пропонується взяти до уваги місто Харків. Нормативно – правові акти, які підлягають узагальненню, містяться у Єдиному міському реєстрі актів Харківської міської ради, міського голови та виконавчих органів ради.

Відповідно до Положення про оренду землі у м. Харків, затвердженого рішенням 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові» від 17.04.2019 № 1554/19 договір суперфіцію – це договір, за яким особа (суперфіціарій) набуває права користування земельною ділянкою комунальної власності територіальної громади м. Харкова для забудови на строковій платній основі та який укладається із Харківською міською радою як власником землі [8]. Також враховуючи Порядок надання земельних ділянок у місті Харкові у власність або користування, затвердженого рішенням 25 сесії Харківської міської ради 6 скликання «Про затвердження Порядку надання земельних ділянок у м. Харкові у власність або користування у новій редакції» від 03.07.2013 № 1191/13, а саме пункт 3.21 про те, що укладання договорів суперфіцію здійснюється в порядку, передбаченому для укладення договорів оренди землі в м. Харкові [9].

Узагальнюючи вищенаведені норми, слід відмітити, що при укладанні договорів суперфіцію, де предметом договору буде саме комунальна власність міста Харкова,

слід звертати увагу на порядок укладання договорів оренди, тобто відбувається ототожнення процедурного механізму.

Важливим моментом є розуміння того, яким чином визначається потенційний орендар земельної ділянки, яка знаходиться у комунальній власності. В даному випадку слід звертатись до ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України, в якій зазначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами 2, 3 ст. 134 цього Кодексу [1]. Але якщо змодельовати ситуацію у якій будівництва об'єктів в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів або здійснюється передача в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності, то в даному випадку не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності. Тому застосування тільки статті 124 Земельного кодексу України буде помилковим, оскільки наявні досить обширні виключення.

Цікавим є аналіз періодичності укладання договорів суперфіцію, де одним із підписантів буде Харківська міська рада або відповідний департамент/управління Харківської міської ради. Згідно із інформації з Єдиного міського реєстру актів Харківської міської ради, міського голови та виконавчих органів ради, договори даного типу не укладались, бо розповсюдженим на практиці є використання саме договорів оренди землі.

Наразі слід перейти саме до індивідуалізованого підходу застосування договорів суперфіцію. Спершу слід відмітити про відповідні моменти, які можуть сформулювати за собою труднощі.

Так у Постанові Верховного Суду від 22 червня 2021 р. у справі № 200/606/18 зазначається, що якщо продажу підлягає об'єкт нерухомості, право власності на який відповідно до частини першої ст. 377 ЦК України, ч. 1 ст. 120 ЗК України переходить лише разом з правом власності на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, то в інформаційному повідомленні про електронні торги повинен бути зазначений кадастровий номер такої земель-

ної ділянки. Якщо продажу підлягає земельна ділянка одного власника, на якій розташований об'єкт нерухомості іншого власника (якщо такий продаж не суперечить закону), то в інформаційному повідомленні повинна міститись інформація про таке обмеження на використання земельної ділянки, а також про інші обмеження на використання земельної ділянки, пов'язані з наявністю прав інших осіб на земельну ділянку (емфітевзис, суперфіцій тощо) [10].

Повертаючись до органів державної влади слід відмітити, що для витребування майна оспоровання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, які вже були реалізовані і вичерпали свою дію, оскарження всього ланцюга договорів та інших правочинів щодо спірного майна не є ефективним способом захисту прав. При цьому позивач у межах розгляду справи про витребування майна із чужого володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, без заявлення вимоги про визнання його недійсним. Таке рішення за умови його невідповідності закону не зумовлює правових наслідків, на які воно спрямоване. Подібні за змістом висновки сформульовані у постановках Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 р. у справі № 183/1617/16 (п. 85, 86), від 21 серпня 2019 р. у справі № 911/3681/17 (п. 38, 39), від 1 та 15 жовтня 2019 р. у справах № 911/2034/16 (п. 46) й № 911/3749/17 (п. 6.25, 6.26), від 19 листопада 2019 р. у справі № 911/3680/17, від 2 лютого 2021 р. у справі № 925/642/19 (п. 49).

Висновки. Враховуючи вищевикладене, варто наголосити на важливості належного нормативного врегулювання та практичного використання договорів суперфіцію. Як свідчить практика Верховного Суду України, а також регіональне врегулювання зазначених договірних відносин, на сьогодні чинне законодавство має прогалини й потребують їх усунення шляхом внесення змін. Так, договір суперфіцію прирівнюють до договору оренди на рівні відповідної територіальної громади. Тому у випадках коли предметом договору суперфіцію виступають землі комунальної власності, окрім Земельного кодексу України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», треба враховувати порядки й положення на рівні територіальної громади.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І. Правове забезпечення здійснення регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) під час воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 269–272.
4. Ільків О. В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України. Дис. ... докт. юрид. наук. Спец. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Львів, 2021. 448 с.
5. Харитонова Т.Є. До питання визначення суттєвих умов договору суперфіцію. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. Т. 2. С. 102–104.
6. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2020. Т. 26. С. 19–24.
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2011, № 34. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
8. Положення про оренду землі в м. Харків, затвердженого рішення 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові» від 17.04.2019 р. № 1554/19. URL: <https://doc.city.kharkov.ua/uk/profile/document/view/id/677424>
9. Порядок надання земельних ділянок у місті Харкові у власність або користування, затвердженого рішення 25 сесії Харківської міської ради 6 скликання «Про затвердження Порядку надання земельних ділянок у м. Харкові у власність або користування у новій редакції» від 03.07.2013 р. № 1191/13. URL: <https://doc.city.kharkov.ua/uk/profile/document/view/id/627709>
10. Постанова Верховного Суду від 22 червня 2021 р. у справі № 200/606/18. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=98483110&red=1000034b0f8a9cc47cf63eca7979eef9fce6b9&d=5>