

повинно здійснюватись оголошення про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік, не встановлення періоду, який повинен передувати висновку про те, що об'єкт нерухомості є безхазяйним, не визначення ЦПК заінтересованих за даною категорією справ осіб та некоректність назви самої категорії справ. Усі ці недоліки потребують усунення шляхом внесення в цивільне та цивільне процесуальне законодавство відповідних змін.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. – № 7/5 // Офіційний вісник України від 07.03.2002. – 2002 р. – № 8. – С. 471.
2. Щодо додержання закону при прийнятті рішень стосовно конфіскації майна та передачі речових доказів у доход держави: Лист Верховного Суду України від 30.01.2007 р. № 9-12 // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
3. Про державну податкову службу в Україні: Закон України від 04.12.1990 р. № 509-ХІІ (п.12 ст.10) // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 6. – стор. 37; Постанова КМУ від 25.08.1998 р. № 1340 "Про Порядок обліку, зберігання, оцінки конфіскованого та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпорядження ним" // Офіційний вісник України від 10.09.1998 – 1998 р. – № 34. – стор. 29.
4. Про Порядок визначення друкованого засобу масової інформації, у якому розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.01.2006 р. № 52 // Офіційний вісник України від 08.02.2006 – 2006 р. – № 4, стор. 54, стаття 165, код акту 35032/2006.
5. Про друковані засоби масової інформації загальнодержавної та місцевої сфери розповсюдження, в яких у 2009 році розміщуються оголошення про виклик до суду відповідача, третіх осіб, свідків, місце фактичного проживання (перебування) яких невідоме: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19.11.2008 р. № 1443-р // Офіційний вісник України від 01.12.2008 – 2008 р. – № 89, стор. 51, стаття 2990, код акту 44999/2008.

УДК 347.68

## ПІДСТАВИ ВСТАНОВЛЕННЯ СУПЕРФІЦІАРНОГО ПРАВА

Михайленко О.О., к.ю.н., доцент

*Запорізький національний університет*

Стаття присвячена дослідженню підстав виникнення суперфіціарних відносин, зокрема встановленню особливостей змісту заповіту та договору про встановлення даного права. У ній визначається суб'єктний склад учасників договору, об'єкт, яким визнається попередньо привласнена земельна ділянка чи її частина, яка належить до категорії земель житлової та громадської забудови або промисловості; предмет договору; його істотні та звичайні умови. Певна увага приділена розгляду особливостей заповіту як підстави встановлення суперфіціарного права. Встановлено також, що для його виникнення необхідна сукупність юридичних фактів – складний юридичний склад.

*Ключові слова: суперфіцій, речові права на чуже майно, договір, зміст договору, заповіт.*

Михайленко О.А. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СУПЕРФИЦИАРНОГО ПРАВА / Запорожский национальный университет, Украина

Статья посвящена изучению оснований возникновения суперфициарных отношений, в частности установлению особенностей содержания завещания и договора об установлении данного права. В ней определяется субъектный состав участников договора, объект, предмет договора, его существенные и обычные условия. Определенное внимание уделено рассмотрению особенностей завещания как основания установления суперфициарного права. Установлено также, что для его возникновения необходима совокупность юридических фактов – сложный юридический состав.

*Ключевые слова: суперфиций, вещные права на чужое имущество, договор, содержание договора, завещание.*

Mikhailenko O.A. FOUNDATIONS OF LAW SUPERFICIAL / Zaporizhzhya national university, Ukraine

Article examines the grounds of superficial relations, in particular the establishment of features of content testament and a treaty on the establishment of this right. It is determined by subjective composition of the contract, the object, and the object of the contract, its substance and the usual conditions. Some attention paid to the consideration of peculiarities of the will as the basis of establishing superficial law. It was also established that it needed a set of legal facts - a complex legal structure.

*Key words: superficies, real rights on another's property, contract, maintenance contract, will.*

Хоча Цивільний кодекс України набув чинності п'ять років тому, практика застосування його окремих інститутів на цей час ще не сформована. Зокрема це стосується регламентованого главою 34 ЦК України нового для вітчизняного цивільного законодавства інституту права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). Термін *superficies* буквально означає все те, що щільно пов'язане з поверхнею землі [1, 305], а в юридичному сенсі цей термін вживається для визначення права особи на користування чужою земельною ділянкою шляхом її забудови промисловими, побутовими, соціально-культурними, житловими та іншими спорудами і будівлями. Крім визначення суперфіцію, частина 1 ст.413 ЦК України містить перелік підстав його виникнення – договір та заповіт.

Не зважаючи на те, що проблемні питання речових прав на чуже майно, у т.ч. і суперфіцію, неодноразово були предметом розгляду науковців, аспектам їх виникнення присвячено не достатньо уваги. Так, повністю відсутні дослідження, предметом яких було б виявлення особливостей змісту договору про встановлення суперфіцію. Це не лише є доктринальною прогалиною, а й негативно позначається на практиці, оскільки не сприяє широкому запровадженню суперфіціарних відносин у життя. Тому дослідження підстав виникнення суперфіціарних прав, зокрема договору про встановлення суперфіцію та особливостей заповідального розпорядження, бачиться вкрай актуальним завданням. Отже, метою даної статті є дослідження особливостей змісту заповіту та договору про встановлення суперфіцію як підстав виникнення суперфіціарних відносин.

За договором про встановлення суперфіцію власник земельної ділянки, відведеної під забудову (або розташування об'єктів промисловості), на певний (або на невизначений) строк передає землекористувачеві (суперфіціарію) право володіння та цільового користування цією земельною ділянкою (її частиною) для будівництва та експлуатації побутових, соціально-культурних, житлових (або промислових) споруд і будівель за плату (або безоплатно), залишаючи за собою право власності на дану земельну ділянку.

Відповідно до запропонованого визначення сторонами договору про встановлення суперфіцію є власник земельної ділянки (її частини) та особа, яка виявила бажання користуватися нею (землекористувач, суперфіціарій). Право на встановлення суперфіцію є виключним – належить лише власнику (співвласникам) земельної ділянки та не поширюється на законного володільця ділянки, оскільки встановлення суперфіцію спричиняє суттєве обмеження правомочностей власника щодо реалізації

його права на таке майно. Під забудову або розміщення об'єктів промисловості можуть бути відведені землі з приватного, комунального або державного земельного фонду (глава 6 та ч.2 ст.66 ЗК України). Тому на стороні власника при укладанні договору про встановлення суперфіцію можуть виступати фізична особа (громадянин України, а також іноземець, особа без громадянства відповідно до ч.ч.2 та 3 ст.81 ЗК України), юридична особа національного права (ч.1 ст.82 ЗК України) чи іноземна юридична особа (ч.2 ст.82 ЗК України) незалежно від організаційно-правової форми, а також територіальна громада (ст.83 ЗК України) і держава (ст.84 ЗК України), які діють через уповноважені органи.

Іншою стороною договору є особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою з метою будівництва та експлуатації будівель і споруд (землекористувач, суперфіціарій). Ним може бути фізична особа (громадянин України, іноземець, особа без громадянства), юридична особа приватного чи публічного права (незалежно від її організаційно-правової форми), територіальна громада. Землекористувачем може виявитися й іноземна держава (за аналогією до ст.85 ЗК України), а також держава Україна. Хоча ч.2 ст.2 ЦК України визнає державу рівним учасником цивільних відносин, у т.ч. і речово-правових, при виникненні загальнодержавної чи суспільної потреби в земельній ділянці для будівництва об'єктів соціальної чи-то державної інфраструктури, наприклад, будівель та споруд для розміщення органів державної влади, правовий механізм суперфіцію, напевне, не буде застосований, а необхідна земельна ділянка буде викуплена у фізичної або юридичної особи на підставі ст.350 ЦК, ст.146 ЗК України (для суспільної необхідності) або відбудеться її передача з комунальної до державної власності.

Об'єктом суперфіцію є право користування земельною ділянкою, яка відповідно до ст.19 ЗК України належить до категорії земель житлової та громадської забудови або промисловості, та на праві власності належить будь-якому суб'єктові цивільного права (фізичній, юридичній особі, територіальній громаді, державі). У суперфіції може передаватися й частина такої ділянки, про що повинно бути прямо зазначено в суперфіціарному договорі, до якого невід'ємною частиною повинна додаватися схема ділянки з визначенням тієї частини, яка передається в користування на умовах суперфіцію.

При встановленні суперфіцію важливе значення має категорія земельної ділянки. Якщо емфітевзис може встановлюватися лише щодо ділянки сільськогосподарського призначення, то суперфіцій – стосовно ділянки, яка віднесена до земель житлової та громадської забудови або промисловості. До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст.38 ЗК України). Громадянами земельні ділянки даної категорії земель можуть використовуватися для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та гаражного будівництва. Юридичними особами, насамперед, житлово-будівельними (житловими), гаражними кооперативами, – для житлового, гаражного будівництва, управління багатоквартирними жилами будинками тощо.

Крім земель житлової та громадської забудови, у населених пунктах є земельні ділянки іншого призначення, у т.ч. і промисловості. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ч.1 ст.66 ЗК України). Місцезнаходження земельної ділянки не має значення, вона може бути розташована в межах населених пунктів як міського (міст

республіканського, обласного, районного підпорядкування й селищ міського типу), так і сільського типу (сіл і селищ).

Предметом договору про встановлення суперфіцію є надання землекористувачеві права володіння та користування чужою земельною ділянкою для її забудови (або розміщення об'єктів промисловості) та подальшої експлуатації зведених будівель і споруд. Право власності на земельну ділянку за даним договором не переходить. Але землекористувач набуває право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови (ч.2 ст.415 ЦК України).

Даний договір є консенсуальним, каузальним, а залежно від волі сторін він може бути відплатним або безвідплатним, строковим чи безстроковим. Істотним умовами даного договору є умови про предмет, ціну, строк дії (якщо договір не встановлений на невизначений строк), інші права та обов'язки сторін, у т.ч. ті, які виникають при припиненні права користування, а також форма договору.

Мета договору про встановлення суперфіцію полягає у використанні чужої земельної ділянки для забудови побутовими, соціально-культурними, житловими, іншими спорудами й будівлями або для розміщення об'єктів промисловості та їх експлуатації. Житловою забудовою є земельна ділянка, у межах якої розміщується житловий фонд. Громадською забудовою є земельна ділянка, на якій розташовані будинки та споруди громадського призначення (будинки дитячих дошкільних закладів, будинки навчальних закладів, будинки та споруди для охорони здоров'я та відпочинку, фізкультурно-оздоровчі та спортивні будинки, будинки підприємств торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування населення тощо) [2, 117-118]. Розміщенням об'єктів промисловості, виходячи зі змісту ч.1 ст.66 ЗК України, є розташування основних, підсобних та допоміжних будівель і споруд підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд з метою їх експлуатації. Вид та призначення будівлі, споруди мають бути прямо визначені в договорі про встановлення суперфіцію. Землекористувач набуває право власності на будівлі, споруди, споруджені на земельній ділянці, переданій йому під забудову (ч.2 ст.415 ЦК України).

Однією з істотних умов даного договору є його форма. Договір має укладатися в письмовій формі (ч.1 ст.206 ЦК України), згідно з п.„г” ч.1 ст.4 Закону України „Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 01.07.2004 р., суперфіціарне право підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Усі інші умови договору слід вважати звичайними, властивими для договорів про встановлення будь-яких речових прав.

Підставою виникнення суперфіцію може бути і заповіт. Установити право користування в заповіті може лише фізична особа (громадянин України, іноземець, особа без громадянства), яка є власником земельної ділянки. Спадкоємцями ж можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, а також держава. Але факту наявності заповіту для виникнення суперфіціарного права ще не достатньо, спадкоємцеві належить укласти односторонній правочин – прийняти спадщину в строки та в порядку, передбаченому законодавством, та здійснити державну реєстрацію встановленого права. Отже, для виникнення суперфіцію на підставі заповіту необхідна сукупність юридичних фактів: існування в заповідача права власності на земельну ділянку, яка належить до категорії земель житлової, громадської забудови чи промисловості; наявність заповіту, який відповідає вимогам закону (щодо особи заповідача, форми, змісту, порядку посвідчення); зазначення в змісті заповіту всіх відомостей, необхідних для виникнення суперфіцію (об'єкт, мета, строк тощо); прийняття спадщини спадкоємцем у порядку та строки, передбачені законом; державна реєстрація виникнення суперфіціарного права органом державної реєстрації прав, де

зареєстровано право власності на земельну ділянку на підставі подання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину та інших документів, передбачених Законом України „Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень” та внесення відповідних відомостей до державного реєстру.

Як справедливо зазначив О.А. Підпригора, суперфіціарне право може бути також встановлене законом, зокрема, у суспільних інтересах, або рішенням суду за позовом заінтересованої особи про надання їй права користування чужою земельною ділянкою для забудови за наявності підстав, необхідних для задоволення такого позову [3, 298], хоча такі підстави прямо і не зазначені в ч.1 ст.413 ЦК України. Отже, перелік підстав виникнення суперфіціарного права, передбачений даною статтею ЦК України, не є вичерпним.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Бартошек М. Римское право: (понятия, термины, определения) / Пер. с чешск. – М.: Юрид. лит., 1989. – 448 с.
2. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В.І. Семчика. – К.: Видавничий Дім „Ін Юре”, 2003. – 676 с.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – 928 с.