

39. Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001 р. // ВВР України. – 2001. – № 25-26. – Ст. 131.
40. Господарський кодекс України, прийнятий 16 січня 2003р. // ВВР України. – 2003. – № 18-22. – Ст. 144.

УДК 349.6

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТРУБОПРОВІДНОГО ТРАНСПОРТУ ЗА ДОГОВОРОМ СУПЕРФІЦІЮ

Осадчий С.Ю., здобувач

Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Дана стаття присвячена вивченню питання отримання у користування земельних ділянок для потреб трубопровідного транспорту на підставі договору суперфіцію. Зокрема автором проведено аналіз чинного законодавства України у сфері регулювання передачі земельних ділянок для будівництва об'єктів нерухомого майна за договором суперфіцію та можливість використання даного різновиду речових прав на чужу земельну ділянку для будівництва саме об'єктів трубопровідного транспорту. Крім того у статті формуються пропозиції щодо внесення змін до чинного законодавства для спрощення процедури отримання земельних ділянок для будівництва об'єктів трубопровідного транспорту на підставі договору суперфіцію.

Ключові слова: землі трубопровідного транспорту, суперфіцій, об'єкт нерухомого майна.

Осадчий С.Ю. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА ПО ДОГОВОРУ СУПЕРФИЦИЯ / Национальный университет «Юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого», Украина

Данная статья посвящена изучению вопроса получения в пользование земельных участков для нужд трубопроводного транспорта на основании договора суперфиция. В частности автором проведен анализ действующего законодательства Украины в сфере регулирования передачи земельных участков для строительства объектов недвижимого имущества по договору суперфиция и возможности использования данной разновидности вещного права на чужой земельный участок для строительства именно объектов трубопроводного транспорта. Кроме того, в статье формулируется предложение по внесению изменений в действующее законодательство для упрощения процедуры получения земельных участков для строительства объектов трубопроводного транспорта на основании договора суперфиция.

Ключевые слова: земли трубопроводного транспорта, суперфиций, объект недвижимого имущества.

Osadchiy S.Yu. THE PECULIARITIES OF PIPELINE TRANSPORT LANDS' EXPLOITATION UNDER THE AGREEMENT OF SUPERFICIES / National university "Law academy of Ukraine named after Yaroslav the Wise", Ukraine

In the article there is the analysis of some legal forms of using the pipeline transport lands. Particularly it is described the peculiarities of pipeline transport lands exploitation under the agreement of superficies.

Superficies is the special kind of the right in things for the other's land plots. The land plots can be used under the superficies only for the construction of the buildings and structures. So the main question of the article is the possibility of using the land plots for the pipeline transport objects construction under the agreement of superficies. And in this context the main problem is the question: Do the pipeline transport objects belong to the objects of the real estate under the current Ukrainian legislation?

The author makes a stress on the point that there is no the legal register of the buildings and structures as the kinds of the real estate objects. Under the current Ukrainian legislation, the building is the land improvement that consists of resist and defend constructions, that form the terrene and subterranean rooms for living and residence of people, property, plants and animals placement, other material values storage and business activity holding. The structure is the land improvement that does not belong to buildings and is used for special technic function executing.

Among the scientists there is no the single opinion under the question of belonging of the pipeline transport objects to the structures. So this article is devoted to the analysis of the main scientific and legal points of view of this problem.

As the conclusion the author notes that the current Ukrainian legislation has to be changed. The objects of the pipeline transport have to be recognized as the structures – the objects of the real estate. In this case the land plots can be used for building of such objects under the agreement of superficies. It also must be mentioned

that the current Ukrainian legislation has some difficulties in the using of land plots under superficies. One of them is that such land plots can be taken only after the land public sale. So the author proposes to change the current legislation in this question too.

Key words: pipeline transport lands, superficies, real estate object.

Землі трубопровідного транспорту як група земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення має достатньо важливе значення для стабільного функціонування української держави, оскільки фактично саме ці землі використовуються для транспортування стратегічно важливих природних ресурсів, таких як нафта та газ. З розвитком суспільних відносин стало питання про розширення «спектру» можливих правових підстав для використання вказаної групи земель. Стосується це, у тому числі, й права користування чужою земельною ділянкою на підставі права суперфіція. Однак належного правового регулювання дана група суспільних відносин не отримала, у зв'язку із чим особливо важливим є теоретичне вивчення вказаного питання.

Варто зазначити, що питання використання земель трубопровідного транспорту на підставі договору суперфіцію окремо не розглядалося фахівцями в галузі земельного права. Так, окремим проблемним питанням правового регулювання використання та охорони земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення увагу приділяв А.М. Мірошніченко, а землям транспорту – Ю.В. Корнєєв. Окремі питання використання земель на підставі договору суперфіцію вивчали, зокрема, Ільків Н.В., Лобов М.І., Шеріна В.В. та інші.

У зв'язку із цим актуальним є вивчення саме використання земель трубопровідного транспорту на підставі договору суперфіцію на теоретичному рівні.

Стаття 102-1 Земельного кодексу України встановлює, що суперфіцієм є право користування чужою земельною ділянкою для забудови, особливості набуття якого регулюються Цивільним кодексом України [1]. Так, відповідно до статті 413 Цивільного кодексу України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель; таке користування і є суперфіцієм [11]. Однак чи може таке речове право на чужу земельну ділянку використовуватися саме для потреб трубопровідного транспорту?

Земельна ділянка на умовах суперфіцію може надаватися тільки для будівництва *споруд і будівель*. Однак на сьогоднішній день статус об'єктів трубопровідного транспорту як об'єктів нерухомого майна не є однозначним. Так, до об'єктів трубопровідного транспорту, відповідно до статті 1 Закону України «Про трубопровідний транспорт», відносяться магістральні трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту [9].

Основне та допоміжне обладнання, яке відноситься до об'єктів трубопровідного транспорту, до об'єктів нерухомого майна не відносяться. Інші, так би мовити, «класичні» об'єкти нерухомого майна, як то будівлі та споруди, без жодних сумнівів відносяться до нерухомого майна, оскільки дане твердження прямо прописане в статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8].

Проблемою є віднесення до нерухомого майна лінійних частин трубопроводів. Так, зокрема об'єктами нерухомого майна, речові права на які підлягають державній реєстрації, відповідно до статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є будівлі та споруди. Будівлями, відповідно до п.14.1.15 статті 14 Податкового кодексу України, є земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності [5]. Спорудами ж, відповідно до п.14.1.238 статті 14 цього нормативного акту, є земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій. Звичайно, лінійні частини трубопроводів є земельним поліпшенням, однак чи можна при цьому відносити їх до споруд, на сьогоднішній день відсутня єдина точка зору.

У своїй статті, присвяченій аналізу статусу трубопроводів як об'єктів нерухомого майна, Р. Таш'ян наводить декілька точок зору на вирішення даної проблеми. У якості висновку він зазначає, що трубопровід повністю відповідає ознакам нерухомої речі [10]. В обґрунтування даної позиції наводиться, зокрема, думка Міністерства юстиції України, викладена у Методичних рекомендаціях стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації. Пункт 1.3 вказує, що газопровід є нерухомим майном [4].

Тим не менш, Р. Таш'ян говорить про неоднозначність такого статусу трубопроводів. З одного боку, трубопровід, а конкретно – його лінійна частина – має нерозривний зв'язок із землею та за своєю сутністю є нерухомим майном, а з іншого – відсутність про це прямої вказівки в законодавстві ускладнює вирішення питання про віднесення лінійних частин трубопроводів до нерухомого майна [10].

А враховуючи ту обставину, що статус об'єктів трубопровідного транспорту в частині їх віднесення до споруд чи будівель на сьогоднішній день не вирішений на законодавчому рівні, то й говорити про можливість передачі земельних ділянок для потреб трубопровідного транспорту на умовах суперфіцію можна лише в тому випадку, коли об'єкти, що плануються для будівництва, однозначно відносяться до споруд чи будівель. Хоча у будь-якому випадку окремі об'єкти трубопровідного транспорту беззаперечно відносяться до споруд чи будівель, а отже земельні ділянки для їх будівництва можуть виділятися на підставі права суперфіцію. На праві суперфіцію в користування юридичним особам також можуть надаватися землі трубопровідного транспорту із державної та комунальної власності.

Варто відзначити, що суперфіцій за своєю правовою природою дуже близькій до оренди землі, хоча є самостійним речовим правом, статус якого за діючим законодавством майже не врегульований. Необхідно звернути увагу на неоднозначне розуміння законодавцем сутності суперфіцію: в статті 102-1 Земельного кодексу України суперфіцій відноситься до речових прав на землю; в той саме час як в Законі України «Про Державний земельний кадастр» [7], так і в Порядку ведення Державного земельного кадастру [6] суперфіцій відноситься до обмежень у використанні земельних ділянок. При цьому, оренда, яка по суті є досить близькою до суперфіцію, до обмежень не відноситься (дивіться, наприклад, додатки 30 та 33 до Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документу, які є додатком 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру) [6].

По-перше, право суперфіцію як різновид речового права на землю може набуватися юридичними особами щодо земель державної чи комунальної власності виключно на підставі земельного аукціону (стаття 134 Земельного кодексу України) [1]. Жодних виключень щодо права суперфіцію частина друга статті 134 не передбачає, навіть у випадку поновлення договору суперфіцію. У зв'язку із цим, при необхідності отримати земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування для будівництв об'єктів трубопровідного транспорту, в цій частині суперфіцій «поступається» оренді; однак відсутність значної урегульованості даного інституту створює можливість для впорядкування таких відносин на договірній основі за бажанням сторін. Проте, дану обставину необхідно враховувати при розробці спеціального нормативно-правового акту в сфері використання та охорони земель трубопровідного транспорту та внести відповідні зміни до діючого законодавства щодо спрощення порядку отримання земельних ділянок державної та комунальної власності у користування без проведення земельних торгів.

Право суперфіцію може набуватися на підставі відповідного договору або ж у спадок, хоча, враховуючи ту обставину, що землі трубопровідного транспорту можуть передувати у власності тільки держави, територіальних громад або ж юридичних осіб, то право суперфіцію щодо земель трубопровідного транспорту може набуватися тільки на підставі договору.

Діюче законодавство України не містить спеціальних вимог до змісту договору суперфіцію. Такі вимоги, зокрема, розроблені теорією земельного права. Так, пропонується, що договір суперфіцію повинен містити об'єкт суперфіцію (місце розташування та розмір земельної ділянки, *а також її кадастровий номер*); мету надання земельної ділянки у користування; вид та обсяг будівництва; умови збереження стану об'єкту суперфіцію; строк дії договору суперфіція (більш того – щодо строку договору має місце навіть законодавче застереження –

відносно земель державної чи комунальної власності він не може перевищувати 50 років – стаття 413 Цивільного кодексу України); плата за договором суперфіцію [2].

Теорія земельного права також звертає увагу на ту особливість договору суперфіція, що оскільки суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, то й отримання дозволу на будівництва об'єктів на такій земельній ділянці від її власника не потрібне [3].

Оскільки землі трубопровідного транспорту можуть перебувати як у державній та комунальній, так і в приватній власності, то відповідно й на умовах суперфіцію такі земельні ділянки можуть передаватися також як державою та територіальними громадами, так і юридичними особами-власниками земель трубопровідного транспорту. Виходячи із положень частини другої та третьої статті 102-1 Земельного кодексу України, право суперфіцію на земельну ділянку трубопровідного транспорту приватної форми власності може відчужуватися (вноситися до статутного капіталу, передаватися у заставу). Права суперфіцію щодо земельних ділянок державної та комунальної власності це не стосується.

Стаття 415 Цивільного кодексу України закріплює основні права користувачів земельних ділянок на умовах суперфіцію [11]. Оскільки відносно земель трубопровідного транспорту жодних зауважень законодавство не містить, вони представляють собою характеристику правового статусу юридичних осіб-користувачів земельних ділянок на підставі права суперфіцію. Зокрема, такі юридичні особи мають право користуватися земельними ділянками в обсязі, встановленому договором, та відповідно до їх цільового призначення, а також набувати право власності на будівлі та споруди, споруджені на земельній ділянці.

Отже, можна прийти до висновку, що теоретично землі трубопровідного транспорту можуть набуватися у користування для будівництва об'єктів трубопровідного транспорту на підставі договору суперфіцію. Однак, у зв'язку із тим, що відсутній прямий законодавчий припис про віднесення лінійних частин трубопроводів до об'єктів нерухомого майна, виникають суперечності із можливістю використання суперфіцію до вказаних правовідносин. Таким чином, актуальним є питання про внесення відповідних змін до діючого законодавства для «популяризації» інституту суперфіцію.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012768.html#386
2. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки / Н.В. Ільків // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. – 2010. – № 2. – С. 117-127.
3. Лобов М.І. Використання інституту суперфіцію для забудови земельної ділянки [Текст] / М.І. Лобов, В.В. Шеріна // Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури. – 2010. – № 2 (82). – С. 140-144.
4. Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації: Наказ Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 року № 660/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v660_323-09?nreg=v660_323-09&find=1&text=%F2%F0%F3%E1%EE%EF%F0%EE%E2&x=-717&y=-12052#w11
5. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/page>
6. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 105 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP121051.html#1456
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113613.html

8. Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T041952.html
9. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15 травня 1996 року № 192/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960192.html
10. Таш'ян Р. Трубопроводи як об'єкт нерухомості [Електронний ресурс] / Р. Таш'ян. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/vapnu/2011_2/11Tash.pdf
11. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T030435.html#1229