

*Лукашевич-Крутник Ірина Степанівна,
кандидат юридичних наук, доцент кафедри
цивільного права і процесу юридичного
факультету Тернопільського національного
економічного університету*

ДОГОВІР КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

Стаття присвячена дослідженню договору користування чужою земельною ділянкою для забудови. В ній з'ясовано правову природу, суб'єктний склад, порядок укладення та форму такого договору, а також визначено коло істотних умов, розглянуто права та обов'язки сторін у суперфіційному договорі.

***Ключові слова:** суперфіцій, договір користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіційний договір), власник земельної ділянки, землекористувач.*

Лукашевич-Крутник И. С.

Договор пользования чужим земельным участком под застройку

Статья посвящена исследованию договора пользования чужим земельным участком под застройку. В ней установлено правовую природу, субъектный состав, порядок заключения и форму такого договора. А также определен круг существенных условий, рассмотрены права и обязанности сторон в суперфиционном договоре.

***Ключевые слова:** суперфиций, договор пользования чужим земельным участком под застройку (суперфиционный договор), собственник земельного участка, землепользователь.*

Lukasevych-Krutnyk I.

User contract of stranger plot of land for building

The article is devoted to the research of user contract of stranger plot of land for building. Legal nature, subject composition, form and order to contract are elucidated. Essential terms, rights and duties of the superficies contract are considered.

***Keywords:** superficies, user contract of stranger plot of land for building (superficies contract), land owner, land user.*

Постановка проблеми. У сьогоднішніх умовах розвитку економічних відносин договір став важливим регулятором у всіх сферах суспільного життя. Не стало винятком і будівництво. Для того, щоб збудувати певний об'єкт, не обов'язково потрібно мати право власності на земельну ділянку, можна в договірному порядку отримати право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Правова конструкція «право користування чужою земельною ділянкою для забудови» відома ще з часів Стародавнього Риму, де вона отримала назву «суперфіцій». Термін «суперфіцій» походить від латинського слова superficies, що означає «наземна частина будівлі; те, що міцно пов'язане з землею». В законодавство України інститут суперфіцію введено із прийняттям Цивільного кодексу України 2003 р. (далі – ЦК України), де регулюванню таких відносин присвячено Главу 34 [1]. Згодом Законом України № 997-V від 27 квітня 2007 р. цей інститут отримав своє закріплення в положеннях Глави 16-1 Земельного кодексу України 2001 р. (далі – ЗК України) [2].

Незважаючи на те, що право користування чужою земельною ділянкою для забудови є відносно новим інститутом у законодавстві України, він активно застосовується на практиці. Тому дослідження відносин суперфіцію викликає інтерес і серед теоретиків, і серед практиків.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Окремі питання щодо суперфіцію були предметом вивчення таких науковців, як Д. В. Бусуйок [3], Р. Ф. Гонгало [4], В. О. Кутателадзе [5], В. М. Мартин [6], В. В. Цюра [7], Н. В. Черкаська [8] та ін. У своїх працях більшість вчених акцентували увагу на загальній характеристиці суперфіцію як речового права на чуже майно. Водночас у юридичній літературі мало уваги приділено дослідженню договору як однієї із підстав набуття права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Оскільки практика укладення та виконання таких договорів у сучасних умовах набуває стрімкого розвитку, це питання потребує належного науково-теоретичного висвітлення.

Мета цієї наукової статті полягає у тому, щоб на основі аналізу положень нормативно-правових актів України та теоретичних досліджень вітчизняних науковців комплексно дослідити договір користування чужою земельною ділянкою для забудови та обґрунтувати пропозиції, спрямовані на вдосконалення національного законодавства в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Договору щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови в системі договорів, визначеній Цивільним кодексом України. Про нього згадується лише в ч. 1 ст. 413 ЦК України поряд із заповітом як про одну із підстав виникнення суперфіцію. Тому в юридичній літературі він отримав назву «суперфіційний договір» [9, с. 691].

Важливим і дискусійним на сьогодні є дослідження правової природи договору користування чужою земельною ділянкою для забудови. Вивчення правової природи цього договору дає можливість відповісти на запитання, чи є суперфіційний договір різновидом певного договору, чи самостійним договором, якому необхідна правова регламентація. Для цього потрібно зробити порівняльний аналіз договору користування чужою земельною ділянкою для забудови з найбільш близькими за змістом цивільно-правовими договорами.

Договір щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови найбільш подібний з договором оренди земельної ділянки. Але це не тотожні договори. Вони подібні тим, що за кожною із вказаних договірних конструкцій у володіння та користування передається земельна ділянка. Проте в договорі оренди предметом виступає саме земельна ділянка, а в договорі суперфіцію – земельна ділянка для будівництва. Акцент робиться на меті користування земельною ділянкою – здійсненні будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд є підставою для припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Для договору оренди земельної ділянки подібного правила немає.

Крім того, договір оренди земельної ділянки, як це впливає із його визначення, закріпленого у ст. 792 ЦК України, завжди є строковим. Відповідно до ч. 4 ст. 93 ЗК України оренда земельної ділянки може бути короткостроковою (не більше 5 років) та довгостроковою (не більше 50 років). А в суперфіційному договорі право користування чужою земельною ділянкою для забудови відповідно до ч. 3 ст. 413 ЦК України може бути як строковим, так і безстроковим.

Із визначення договору оренди земельної ділянки також впливає, що він завжди є оплатний. Суперфіційний договір може бути і безоплатним, якщо сторони домовляться про це.

Ще однією важливою відмінністю суперфіційного договору від договору оренди земельної ділянки є те, що відповідно до ч. 2 ст. 413 ЦК України землекористувач може відчужити право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, або передати його в порядку спадкування. Орендар за договором оренди землі такими правами не наділений.

Оскільки договір користування чужою земельною ділянкою для забудови не має самостійної правової регламентації, законодавець за аналогією закону застосовує до таких відносин Закон України «Про оренду землі» [10]. Наприклад, відповідно до п. 7 ст. 102¹ ЗК України припинення дії договору суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності у зв'язку з використанням її для суспільних потреб здійснюється за правилами, встановленими ст. 32¹ Закону України «Про оренду землі».

Такий підхід законодавця зумовлює виникнення проблем на практиці, оскільки учасники цивільних правовідносин застосовують до договірних відносин суперфіцію норми про оренду землі, а до відносин оренди землі – норми про суперфіцію. Аналіз практики вирішення спорів господарськими судами свідчить, що навіть судами не завжди правильно визначається правова природа договору суперфіцію, який ототожнюється з договором оренди землі. Прикладом цього є Постанова Вищого господарського суду України від 23.10.2007 р., в якій суд вказав на помилковість застосування Одеським апеляційним судом господарської області норм про суперфіцію до відносин оренди землі і зазначив, що договір оренди землі та договір суперфіцію підлягають окремому правовому регулюванню та мають властиві їм особливості [11].

Таким чином, договір користування чужою земельною ділянкою для забудови є самостійним договором, про який згадується в Цивільному та Земельному кодексах України, але він не має належного правового регулювання в чинному законодавстві України. Керуючись ч. 2 ст. 6 ЦК України, сторони суперфіційного договору мають право на власний розсуд врегулювати в договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами.

Суб'єктами у суперфіційному договорі виступають власник земельної ділянки, наданої для забудови, та землекористувач. Відповідно до ст. 374 ЦК України суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Аналогічно за змістом, але в іншому формулюванні визначено суб'єктний склад права власності на землю у ст. 80 ЗК України. Там зазначається, що суб'єктами права власності на землю є: громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Землекористувачем або суперфіціарієм може виступати будь-яка особа, обсяг цивільної правосуб'єктності якої дозволяє здійснювати будівництво на чужій земельній ділянці.

Відповідно до ч. 5 ст. 102 ЗК України укладення договорів про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови здійснюється відповідно до норм Цивільного кодексу України. Проте положення Цивільного кодексу України спеціальних вимог до порядку укладення такого договору не містить. З огляду на зазначене суперфіційний договір може бути укладений на підставі загальних положень про порядок укладення договору, розміщених у Главі 53 ЦК України, шляхом винесення пропозиції будь-якої із сторін укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Окремого дослідження потребує питання форми договору користування чужою земельною ділянкою для забудови. Відповідно до ст. 639 ЦК України договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом. Ні законом, ні жодним підзаконним нормативно-правовим актом форма суперфіційного договору не встановлена. Тому, керуючись загальними положеннями про форми правочинів, можна стверджувати, що оскільки договір користування чужою земельною ділянкою для забудови не виконується сторонами у момент його вчинення, він повинен укладатись у письмовій формі.

Суперфіційний договір не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню згідно з вказівками закону, проте він може посвідчуватись нотаріусом за домовленістю сторін.

Договір про передачу права користування чужою земельною ділянкою для забудови є підставою для державної реєстрації права забудови земельної ділянки (суперфіцію). Відповідно до ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» суперфіцій є похідним речовим правом на нерухоме майно і реєструється після державної реєстрації права власності на таке майно [12].

Не менш цікавим та неврегульованим на сьогодні є питання щодо визначення кола важливих умов договору користування чужою земельною ділянкою для забудови. Спробуємо вивчити його крізь призму норм Цивільного кодексу України.

Відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України важливими умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як важливі або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Таким чином, при погодженні важливих умов суперфіційного договору сторони повинні передусім визначити його предмет.

Предметом суперфіційного договору є земельна ділянка, призначена для забудови. Важливо зауважити, що забудова повинна відповідати цільовому призначенню земельної ділянки. Цільове призначення земель є спеціальною категорією і визначається ЗК України. Згідно із ст. 19 ЗК України серед інших категорій земель зазначаються землі для житлової та громадської забудови. До них належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення можуть використовуватися для забудови відповідними підприємствами, установами та організаціями при здійсненні ними своєї діяльності. Відповідно до ст. 66 ЗК України 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.

Землі сільськогосподарського призначення теж можуть використовуватись для здійснення забудови. Відповідно до ст. 22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать землі, надані для розміщення відповідної виробничої інфраструктури.

За аналогією можна говорити про використання суперфіцію і щодо інших категорій земель за умови, що забудова не повинна порушувати цільового призначення земельної ділянки, а власнику земельної ділянки чинним законодавством не забороняється укладення цивільно-правових договорів, у тому числі й суперфіційного, щодо такої земельної ділянки. Одним із правових наслідків порушення цільового призначення земельної ділянки згідно з ст. 21 ЗК України є визнання недійсними договорів щодо земельних ділянок.

Наступною групою важливих умов є умови, які визначені законом як істотні та є необхідні для договорів даного виду. В жодному законі України немає визначеного переліку важливих умов договору користування чужою земельною ділянкою для забудови. Тому варто звернути увагу на умови, необхідні для договорів цього виду.

Аналіз норм Глави 34 ЦК України свідчить, що користування чужою земельною ділянкою для забудови залежно від волі суб'єктів таких відносин може бути як оплатним, так і безоплатним, як строковим, так і безстроковим. Проте якщо суперфіційні відносини виникають на підставі договору, то в ньому строк та оплата є умовами, необхідними для договорів такого виду. Відсутність зазначених умов у змісті договору може бути підставою для виникнення спорів між його сторонами.

Відповідно до ч. 1 ст. 414 ЦК України власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. В договорі можуть бути зазначені розміри та форма платежу, строки та порядок його внесення, відповідальність за несплату. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача у вигляді відсотка або фіксованої суми.

Окрім плати, до умов, необхідних для договорів даного виду, варто віднести строк користування чужою земельною ділянкою для забудови, оскільки момент укладення та виконання цього договору не збігаються у часі, тому в договорі важливо відобразити строк його дії.

Потрібно зазначити, що в законодавстві України щодо земель, які знаходяться у приватній власності, немає встановлено ні мінімального, ні максимального строку користування чужою земельною ділянкою для забудови. Очевидно цей строк повинен встановлюватись у кожному конкретному випадку залежно від виду будівництва, яке землекористувач планує здійснити на земельній ділянці, що передається йому під забудову. Щодо земель державної та комунальної власності, то строк суперфіційного договору згідно з ч. 4 ст. 102¹ ЗК України не може перевищити 50 років.

Сторони суперфіційного договору за заявою хоча б однієї із них можуть погодити в договорі вид і обсяги будівництва, а також умови і строки передачі земельної ділянки суперфіціарію; умови повернення земельної ділянки власникові; правові наслідки припинення права користування та ін.

Суб'єкти, які мають намір укласти договір користування чужою земельною ділянкою для забудови, стикаються з відсутністю законодавчого регулювання таких договірних відносин. Тому за аналогією закону вони використовують ст. 15 Закону України «Про оренду землі», де коло важливих умов договору оренди землі чітко окреслено. Враховуючи відмінності договору оренди земельної ділянки та договору суперфіцію, таких підхід не є правильним. З метою уникнення подібних ситуацій на практиці пропонуємо внести зміни до ст. 413 ЦК України шляхом доповнення її частиною 2 такого змісту: «Істотними умовами договору користування чужою земельною ділянкою для забудови поряд з предметом є ціна та строк користування цією земельною ділянкою, а також інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди».

Договір про користування чужою земельною ділянкою для забудови є двостороннім, тому кожна із сторін має як права, так і обов'язки. Хоч ст. 414 ЦК України має назву «Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови», норми цієї статті присвячені лише правам. Так, власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право володіти та користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. А також власник має право на отримання плати за користування земельною ділянкою.

Більш розширений перелік прав, а також обов'язки власників земельних ділянок визначено в ст.ст. 90, 91 ЗК України. Очевидно, їх потрібно розглядати як права і обов'язки власників земельних ділянок, наданих для забудови. Тому до обов'язків власника такої земельної ділянки можна віднести забезпечення використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, своєчасне надання відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування даних про стан і використання земель та інших природних ресурсів та ін.

Права та обов'язки землекористувача у договірних відносинах суперфіцію сформульовані у ст. 415 ЦК України. Так, землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором, та право власності на споруджені ним будівлі (споруди). На землекористувача покладається обов'язок вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови та інші платежі, встановлені законом, а також використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Розглядаючи договір як підставу набуття права користування чужою земельною ділянкою для забудови, варто зазначити, що домовленість сторін може бути також підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Проте такої підстави серед підстав припинення суперфіцію у ст. 416 ЦК України не передбачено. З метою усунення цієї прогалини у правовому регулюванні договірних відносин суперфіцію пропонуємо ч. 1 ст. 416 ЦК України доповнити пунктом 5 в такій редакції: «5) домовленість сторін».

Висновки. Наведене вище дослідження договору користування чужою земельною ділянкою для забудови свідчить про відсутність законодавчого регулювання таких договірних відносин в Україні та необхідність розробки нормативної бази у цій сфері, що за основу повинно мати належне науково-теоретичне обґрунтування.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003 р. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 р. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
3. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на земельні ділянки в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. – К., 2005. – 19 с.
4. Гонгало Р.Ф. Суперфіції у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Р. Ф. Гонгало. – Одеса, 2008. – 18 с.
5. Кутателадзе В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. О. Кутателадзе. – Київ, 2011. – 20 с.
6. Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. М. Мартин. – Львів, 2006. – 20 с.
7. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. В. Цюра. – К., 2005. – 19 с.
8. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Н. В. Черкаська. – Донецьк, 2009. – 19 с.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – [2-е вид., перероб. і доп.] – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 832 с.
10. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України від 17.11.1998 р. – 1998. – № 46. – Ст. 280.
11. Вищий господарський суд України. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закону України від 01 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України від 17.12.2004 р. – 2004. – № 51. – Ст. 553.