

**ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА
КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ
ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЮ)**

Однією із підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є договір (п. 1 ст. 413 ЦК України). Як зазначається у Постанові Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 р. № 5(п. 40), укладення договорів між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для забудови, їх умови, строки та права і обов'язки сторін за ними, а також підстави припинення регулюються нормами глави 34 ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. Проте у ЦК України відсутні не тільки умови та основні особливості цього договору, але і його назва.

Так, у Постанові Пленуму Вищого Господарського Суду від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» для означення цього договору використовується терміни «договір суперфіцію»(п.п. 2.13, 2.39) та «договір про суперфіцій»(п. 2.40), договір на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) (п. 2.40); в п. 2.4 «Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами» Вищого господарського суду України від 01.01.2010 р. — «договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)». У юридичній літературі для означення даного договору використовують терміни «договір про встановлення суперфіцію», «договір користування чужою земельною ділянкою для забудови» та ін.

Земельний кодекс України (п. 5. ст. 102—1) для означення договору, який є юридичною підставою виникнення суперфіцію використовується термін «договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови». Тому саме цей законодавчий термін, не дивлячись на його недосконалість, треба використовувати в підзаконних актах, договірній та судовій практиці.

Договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови — домовленість між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб (суперфіціарієм). За загальним правилом статті 641

ЦК пропозицію укласти такий договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору.

Висловити пропозицію встановити суперфіцій шляхом укладення договору можуть, зокрема, як особи, які бажають забудовувати відповідну земельну ділянку, так і власники будівель і споруд, які уже розташовані на чужій земельній ділянці. Проте договір є узгодженим волевиявленням двох сторін, і тому він може бути укладеним лише за умови досягнення сторонами домовленості.

Власник нерухомості може вимагати від власника земельної ділянки встановлення суперфіцію і шляхом подання відповідного позову до суду. Проте, як зазначено у Постанові Пленуму Вищого господарського суду України (абз.2 п. 2.40 Постанови «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р.), «законодавством не передбачено підстав обов'язкового укладення власником, у тому числі державою та територіальними громадами, договору суперфіцію на вимогу особи, яка має намір здійснювати будівництво». «Визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), укладеним у редакції позивача, є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначені в односторонньому порядку».

З установленням права користування чужою земельною ділянкою для забудови право власності не припиняється, але значна частина прав власника на земельну ділянку передається землекористувачеві. Поряд із власником, повноваження якого істотно звужуються, стає суб'єкт, який володіє великою частиною прав на використання земельної ділянки, — землекористувач. Об'єм та зміст прав землекористувача визначається нормами законодавства та договором, яким установлений суперфіцій. Тому суд не може зобов'язувати власника земельної ділянки поза його волею укласти договір суперфіцію і уступити значну частину належних йому прав на земельну ділянку.

З точки зору загальнотеоретичної характеристики договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови є консенсуальним, каузальним, а залежно від волі сторін він може бути відплатним або безвідплатним, строковим чи безстроковим.

Особливістю договору про надання права користування земельною ділянкою для забудови полягає і у тому, що він не тільки встановлює речове право — суперфіцій, але і є підставою виникнення договірних, зобов'язальних правовідносин, які існують поряд із речовим правом користувача між ним та власником (власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею(ч. 1 ст. 414 ЦК), а землекористувач зобов'язаний вносити плату за

користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови (ч. 4 ст. 415 ЦК); якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача (ч. 1 ст. 414 ЦК); договір може визначати обсяг прав власника щодо володіння та користування земельною ділянкою, «право забудови» якої він передав суперфіціарію (ч. 2 ст. 414 ЦК). На появу у цивільному праві України такого роду правовідносин — речових прав, обтяжених зобов'язаннями, — звертали увагу давно, проте їх правова природа потребує подальших наукових досліджень.

ЦИБУЛЬСЬКА О. Ю.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент

ЗАПОВІДАЛЬНИЙ ВІДКАЗ ТА ПРАВО НА ОБОВ'ЯЗКОВУ ЧАСТКУ

Можливість встановлювати в заповіті заповідальний відказ передбачена ч. 1 ст. 1237 ЦК України (Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.). Суб'єктами правовідносин, що виникають внаслідок заповідального відказу, є обтяжений відказом спадкоємець (спадкоємці) за заповітом, який згідно з ч. 1 ст. 1238 ЦК України зобов'язаний вчинити дії щодо передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить або не входить до складу спадщини, і, безпосередньо, відказоодержувач (відказоодержувачі) (Цибульська О. Ю. Правове становище відказоодержувачів за заповідальним відказом / О. Ю. Цибульська // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. — Одеса : Юридична література, 2009. — Вип. 51. — С. 33.).

Так, ч. 1 ст. 1235 ЦК України встановлено, що заповідач може призначити своїми спадкоємцями одну чи декілька фізичних осіб, незалежно від наявності у нього з цими особами сімейних, родинних відносин, а також інших учасників цивільних відносин. Ця норма закріплює принцип свободи заповіту, який, зокрема, передбачає право спадкодавця заповідати своє майно будь-яким особам, а саме: фізичним особам, які входять до кола спадкоємців за законом, при цьому заповідач не пов'язаний їх черговістю; фізичним особам, які не входять до кола спадкоємців за законом, незалежно від того, чи є в живих хто-небудь