

*Пономаренко Костянтин Данилович,
здобувач кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: к.ю.н., доцент Омельчук О.С.*

СУДОВЕ РІШЕННЯ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ЧУЖОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Наявність належної підстави виникнення права забудови земельної ділянки – важлива умова належного його здійснення. Згідно ч. 1 ст. 413 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для забудови виникає на підставі договору або заповіту.

Слід зазначити, що в більшості європейських країн поширеною практикою є законодавче закріплення договірної підстави виникнення права на забудову чужої земельної ділянки. Поряд з договором, однак рідше, серед підстав виникнення суперфіція згадується судове рішення. Фактично лише в Україні суперфіцій може виникати на підставі заповіту [1, с. 211].

Розробники законопроекту №7236 від 24.10.2017 р. [5] зазначають, що на сьогодні існує низка проблем правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), зокрема, такі як відсутність у законодавстві вимог до форми, істотних умов, вимог недійсності або розірвання договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови [7].

В літературі висловлювалася думка, що перелік підстав, зазначених в ч.1 ст. 413 ЦК України не є вичерпним. Зокрема, В.О. Кутателадзе [2, с.15], О.О. Михайленко [3, с.114] та О.А. Підпригора [9, с.298] до підстав виникнення суперфіція відносять також рішення суду. З критикою такої позиції виступає О.О. Павленко, в якості аргументу зазначаючи, що якщо б законодавець вважав за можливе встановлення суперфіцію з інших підстав, то про це була б пряма вказівка в ЦК України, як, наприклад, ст. 402 ЦК України, яка регулює подібні відносини користування чужим майном (сервітут), передбачає, що «сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду» [4, с.186].

Виключність підстав виникнення права на забудову чужої земельної ділянки підтверджує й рішення ВССУ від 13.03.2017 у справі № 313/1730/15-ц щодо вирішення аналогічного питання. Згідно матеріалів справи суд першої інстанції визнав за позивачем право постійного користування земельною ділянкою, передане позивачу у спадок. Апеляційний суд вказав на невідповідність висновків суду першої інстанції ч. 1 ст. 407 ЦК України та ст.

102-1 ч. 1 ЗК України, згідно яких передбачено виключно договірний порядок встановлення емфітевзису та не передбачено судового порядку його встановлення. ВССУ в свою чергу погодився з висновками апеляційного суду, підтвердивши, що в чинному ЦК України не передбачено можливість успадкування права постійного користування земельною ділянкою та не передбачено судового порядку встановлення емфітевзису.

Дійсно, конструкція норми ч.1 ст. 413 ЦК України, використана законодавцем, вказує на те, що перелік підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є вичерпним. Однак, можна констатувати, що суди неоднаково тлумачать дану норму.

Так, у Рішенні Горохівського районного суду Волинської області від 11 грудня 2012 р. за позовом про визначення умов користування земельною ділянкою суд задовольнив позовні вимоги, встановивши суперфіцій строком дії у 49 років; плату за договором суперфіцію та зазначив, що дане рішення є підставою для реєстрації суперфіцію уповноваженою установою [6].

Прийняте судом рішення не є вірним, адже суд не мав повноважень для встановлення суперфіцію, а рішення суду не є підставою для реєстрації права на забудову земельної ділянки.

Отже, з огляду на те, що ЦК не закріплює рішення суду як підставу виникнення права забудови земельної ділянки, суперфіцій може встановлюватися виключно на підставі договору та заповіту.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію / М.Я. Ващишин // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. серія юридична. – 2013. – Вип. 3. – С. 126-135.
2. 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. – К., 2011. – 19 с.
3. Михайленко О.О. Підстави встановлення суперфіціарного права / О.О. Михайленко // Вісник запорізького національного університету. – 2009. – № 2. – С. 110-114.
4. Павленко О.О. Підстави виникнення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) / О.О. Павленко // Наше право. – 2014. – № 4. – С. 185-190.
5. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання емфітевзису та суперфіцію №7236 від 24.10.2017.. – URL:http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62790

6. Рішення Горохівського районного суду Волинської області від 11 грудня 2012 р. у справі №0302/1878/2012.. – URL:<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32155718>
7. У цивільному кодексі пропонують змінити правила емфітевзису та суперфіцію // Українське право.. – URL:<http://ukrainepravo.com/news/ukraine/ts-shchyvkoerspts-nseyenfk-tustsrtsyukhe-ipkrykhy-tuavyoa-yepchkkhyeviyfts-kha-ftstyeuchkshchkyu/>
8. Ухвала ВССУ від 13.03.2017 у справі № 313/1730/15-ц.. – URL:<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65286633>
9. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – 928 с.