

відповідних правових наслідків і спроможний спричинити перехід права власності, а передача речі, як елемент його виконання слугує тій самій меті. Якби ж передача речі була самостійним правочином, то його правовий наслідок не співпадав би з наслідком договору, на виконання якого передача речі і відбувається. Саме договір не залежно від моменту укладення (реального чи консенсуального характеру) є самодостатнім юридичним фактом в переліку підстав механізму переходу права власності чи іншого речового права.

Література:

1. Словник української мови : в 11 т. / редкол.: І. К. Білодід та ін. Київ : Наук. думка, 1970-1980. Т. 6 : П-Поїти / ред. А. В. Лагутіна. К. В. Ленець. 1975. 832 с.

2. Сурженко О. А. Засоби фіксації переходу права власності за договором [Електронний ресурс]. Теорія і практика правознавства : електр. наук. фах. вид. Нац. ун-ту «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». 2013. Вип. 2. Режим доступу : http://nauka.jur-academy.kharkov.ua/download/e1_zbirnik/2.2013/8.pdf

3. Спесівцев Д. С. Передача нерухомої речі як юридичний факт. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція. 2016. № 22. С. 126-128.

4. Флейшиц Е. А. Обязательства из причинения вреда и из неосновательного обогащения. М. : Госюриздат, 1951. 239 с.

ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУПЕРФІЦІО В ЦИВІЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Ільків О. В.

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука
м. Рівне, Україна*

Інститут суперфіцію та емфітевзису був введений в законодавство України із прийняттям Цивільного кодексу України 2003 р.(далі – ЦК України) [1], а також із внесенням змін до Земельного кодексу України 2001 р.(далі – ЗК України) [2], (із прийняттям 27 квітня 2007 р. Закону України, яким внесені істотні зміни до Земельного кодексу України).

Відповідно до ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших

споруд і будівель (суперфіцій). Визначення суперфіцію в цій нормі немає, проте конкретизуються положення ЦК України про право власника на розпорядження власним майном (у цьому випадку – земельною ділянкою) шляхом передачі його іншій особі під забудову (вказана дія не призводить до припинення права власності особи на надану земельну ділянку). Однак право власника надавати своє майно в користування для забудови ще не є суперфіцієм, а лише передумовою його виникнення [3, с. 119].

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано в заставу. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати періоду в 50 років [2].

Отже, можна зазначити, що особливістю суперфіцію є те, що він може відчужуватися землекористувачем або передаватися в порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Щодо права користування чужою земельною ділянкою, то може бути встановлено на визначений, або на невизначений строк.

Підстави припинення правового інституту суперфіцію визначено ЗК України [2], зокрема право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;
- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років.

Відповідно до ЦК України [1], право користування земельною ділянкою для забудови припиняється в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку права користування;

- відмови землекористувача від права користування;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Також емфітевзис та суперфіцій можуть бути припинені за рішенням суду. А тому, примусове припинення прав на землю здійснюється в судовому порядку в разі конфіскації земельної ділянки або примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки. Визначений у земельному законодавстві перелік підстав припинення суперфіцію не є вичерпним. Оскільки суперфіцій є речовим правом, то його припинення можливе і за загальними підставами, визначеними цивільним законодавством. До таких підстав варто віднести визнання недійсним правочину, в тому числі заповіту, а також розірвання договору про встановлення суперфіцію [4, с. 132].

Потрібно відмітити, що правове регулювання здійснення забудови на чужій земельній ділянці не є досконалим. Зокрема, існує багато проблем правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), такі як відсутність у законодавстві вимог до форми договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), відсутність істотних умов договору суперфіцію, відсутність спеціальних вимог, передбачених для недійсності або розірвання договору про встановлення суперфіційного права та припинення користування земельною ділянкою тощо.

Сьогодні, на жаль, існують проблеми щодо правового регулювання відносин у сфері користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні, а саме: відсутність належної законодавчої бази, яка б включила підстави та істотні умови договору суперфіцію, а також умови недійсності або розірвання договору.

Література:

1. Цивільний кодекс України (2003): Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
2. Земельний кодекс України (2001): Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Офіційний вісник України. 2001. № 46, Ст. 2038.
3. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки. Науковий вісник. 2010. № 2. С. 117–127.
4. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Львів, 2013. № 3. С. 126–135.