



## ДОГОВІР ЯК ОСНОВНА ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

**Кутателадзе О.В.,**

*здобувач кафедри цивільного права  
Національного університету  
«Одеська юридична академія»*

Наукова стаття присвячена дослідженню договору в контексті виявлення особливих рис регулювання відносин користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). На підставі дослідження загальнотеоретичних положень вільно-правового договору та окремих елементів договору права користування чужою земельною ділянкою для забудови встановлені його правова природа, характерні риси та сформульоване авторське визначення такого договору.

**Ключові слова:** договір, право користування чужою земельною ділянкою для забудови, суперфіцій.

Научная статья посвящена исследованию договора в контексте выявления особенных черт регуляции отношений пользования чужим земельным участком для застройки (суперфицию). На основании исследования общетеоретических положений гражданско-правового договора и отдельных элементов договора права пользования чужим земельным участком для застройки установлены его правовая природа, характерные черты и сформулировано авторское определение такого договора.

**Ключевые слова:** договор, право пользования чужим земельным участком для застройки, суперфиций.

The scientific article is devoted research of agreement in the context of exposure of the special lines of adjusting of relations using stranger lot land for building (superficij). On the basis of research of general theoretic provisions of civil legal contract and separate elements of agreement of right for using stranger lot land for building set him legal nature, personal touches and author determination of such agreement is formulated.

**Keywords:** agreement, right for using stranger lot land for building, superficij.

Правове регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови регулюються вільним кодексом України [1] та Земельним кодексом України [2].

Договір про надання земельної ділянки під забудову є основною підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою у зазначених цілях. Разом з цим, в розділі ЦК України, який присвячений окремим аспектам договірних зобов'язань він не регламентується у зв'язку з чим виникає питання про його характерні ознаки, зміст, особливості укладення, зміни та припинення тощо. Відповідно теоретичне дослідження обраної проблематики дозволить розкрити окремі теоретичні аспекти поняття та ознак договору про встановлення суперфіцію, розробити схему практичного впровадження цього договору та гармонізувати законодавство в частині регулювання підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

У цивільному праві договір прийнято визначати як угоду сторін, спрямовану на виникнення, зміну і припинення цивільних правовідносин [3]. Таке визначення договору дається ще в дорадянській юридичній літературі. Наприклад, Г.Ф. Шершеневич визначав договір як угоду двох або більше осіб, спрямовану на встановлення, зміну або припинення юридичних відносин [4]. І.С. Юффе зазначав, що під договором іноді розуміють власне зобов'язання, що виникло з такої угоди, а в окремих випадках цей термін визначає документ, який фіксує акт виникнення зобов'язання згідно з волею всіх його учасників [5].

З метою аналізу поняття та змісту договору про суперфіцію представляється необхідним звернутися до досвіду дослідження договору про встановлення сервітуту, який є дещо більш повно врегульованим в українському законодавстві, та що до якого виконані декілька досліджень у вітчизняній цивілістиці та науці земельного права. Однак при цьому із зазначеного договору маємо запозичити лише ті рішення, які прийнятні для договору про надання земельної ділянки з метою використання її під забудову іншою особою.

Відповідно до частини 2 ст. 402 ЦК України сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Таку саму можливість встановлення сервітуту передбачає ст. 100 ЗК України.

Оскільки спеціальних вимог щодо порядку укладення договору сервітуту законодавством не встановлено, зі змісту частини 1 ст. 100 ЗК України випливає, що з ініціативою про встановлення сервітуту виходить особа, яка має потребу у використанні чужої земельної ділянки.

Оскільки на земельну ділянку, щодо якої встановлюється сервітут, можуть мати права треті особи, власник земельної ділянки повинен попередити іншу сторону про права третіх осіб на земельну ділянку, в тому числі про укладений договір оренди земельної ділянки.

У випадку, коли земельна ділянка, відносно якої встановлюється сервітут, надана в оренду, то укладання договору сервітуту можливе виключно з письмовою згодою орендаря на умовах цього договору з обов'язковим



попереднім внесенням змін та доповнень до договору оренди. Зміни та доповнення до договору оренди повинні відповідати умовам договору сервітуту. [6]

На нашу думку, наведені положення стосовно укладення договору про встановлення сервітуту в порядку аналогії закону можуть бути застосовані і при укладенні договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Слід лише пам'ятати про відмінності між сервітутами та суперфіцієм. Зокрема, суперфіцієм може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Сервітут же окремо не відчужується, а тільки разом із правом на земельну ділянку: до покупця земельної ділянки вона як предмет договору переходить разом із установленими щодо неї сервітутами – правом проходу через цю ділянку, прогону худоби тощо [7]. Не менш важливий момент, про який слід пам'ятати, що суб'єктом, який встановлює суперфіцієм, може бути лише власник земельної ділянки (ст. 413 ЦК України).

Відповідно до частини 4 ст. 413 ЦК України надання земельної ділянки під забудову може бути здійснене на визначений або на невизначений строк окрім випадків коли мова йде про землі, що перебувають у державній чи комунальній власності. Якщо ділянка надається на визначений строк, то у договорі повинен бути точно визначений цей строк, тобто, строк дії договору. Стосовно суперфіцію, встановленого на визначений строк, у ЦК України не визначений мінімальний строк, на який може бути встановлений суперфіцієм, так само як і його максимальний строк. Виключення стосується лише земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності, строк передання яких в користування для забудови не може перевищувати 50 років. Але при його визначенні сторони мають враховувати, що суперфіцієм є речовим правом, що встановлюється з метою забудови, і тому надто короткий строк не буде відповідати природі цього інституту і не дасть можливість сторонам реалізувати власні інтереси щодо зведення та користування будівлею (спорудою) на наданій у користування земельній ділянці [8].

Користування чужою земельною ділянкою може бути платним або безоплатним. Встановлення права користування ділянкою для забудови тягне за собою обмеження прав власника (користувача) земельної ділянки і може відповідно зменшити його прибуток. Тому сторони можуть домовитись про певну суму договору. Як правило, розмір плати за земельну ділянку розраховують на один рік. Договором повинні бути визначені дата, порядок, форма внесення плати.

Як прийнято вважати в науці, відплатними є договори, в яких дія однієї особи компенсується відповідною дією іншої. В безвідплатних договорах дії сторін взаємно не компенсуються [9]. М. І. Бару, досліджуючи поняття і зміст відплатності в цивільному праві, зазначає, що під відплатністю розуміють взаємну і зустрічну дію (надання), що має матеріальний зміст, хоча й нерівний у вартісному виразі, а також наявність прямого зв'язку між витраченими коштами та отриманими результатами [10].

На відміну від М. І. Бару О. М. Садиков вважає, що під відплатністю в цивільному праві розуміють отримання конкретних майнових вигод учасниками договору [11].

Оскільки ЦК України не встановлюється порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри, ці положення мають бути обов'язково обумовлені у договорі суперфіцію. Крім цього, враховуючи те, що у п. 1 ч. 2 ст. 414 ЦК України йдеться про можливість передбачити у договорі право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, таку можливість, на нашу думку, слід оговорити у договорі окремо.

При формулюванні предмету договору слід детальніше встановити вимоги щодо характеристик нерухомого майна, яке повинно бути збудоване, тобто цільове призначення, площу, поверховість, здійснення благоустрою та інші технічні характеристики, які будуть основою для подальшого проектування та будівництва, тобто своєрідне «технічне завдання» для користувача.

Серед обов'язків користувача необхідно визначити конкретний термін проектування та будівництва, тобто дату, коли проект повинен бути представлений для узгодження із землевласником та направлений відповідним державним органам для отримання узгоджень та дозволів, термін початку та закінчення будівництва. При цьому не варто надто детально передбачати терміни виконання етапів робіт з огляду на складність та непередбачуваність процесу отримання узгоджень та інших обставин.

Строк договору суперфіцію пропонуємо визначати, або встановлювати як «постійне» користування, оскільки невизначеність строку може бути приводом для невикористаних збитків у разі одностороннього припинення дії договору [12].

Тут може виникнути певна проблема, оскільки постійний характер землекористування в даному випадку суперечить положенням земельного законодавства, якими визначено обмежене коло осіб, які можуть бути суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою [13]. Вважаємо, що у ЗК України має бути внесена відповідна зміна стосовно цієї категорії осіб, які мають право забудови на чужій земельній ділянці.

Проведене дослідження дозволяє зробити наступні висновки:

1. Однією із підстав встановлення суперфіцію є договір між власником ділянки і майбутнім забудовником. Договір про надання земельної ділянки під забудову є основною підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою у зазначених цілях.

2. Правовідносини щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови носять тривалий характер. Проте чинне законодавство не встановлює мінімальний чи максимальний строк протягом якого діє суперфіцієм, за виключенням випадку коли мова йде про землі, що перебувають у державній чи комунальній власності. В цьому випадку строк користування такою земельною ділянкою для забудови не може перевищу-



5 років. Представляється, що законодавством по-  
ти окреслені строки протягом яких діє супер-

ристування земельну ділянку, а інша сторона (землекористувач) приймає земельну ділянку з метою будівництва та наступного використання на ній на праві власності промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель.

Усі інші проблеми пов'язані з дослідженням ознак та сутності договору про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, зокрема детальніше дослідження його складових, що існують в теорії та практиці виходять за межі цієї статті і становлять *перспективні напрямки подальших наукових розвідок*.

Аналіз чинного законодавства дає підстави вважати, що суперфіцій може бути оплатним чи безоплатним. В останньому випадку така вказівка повинна бути зазначена в договорі. У будь-якому випадку користувач зобов'язаний сплачувати встановлені законом збори за користування землею.

Під договором про встановлення суперфіції розуміється розуміти домовленість сторін, за якою одна сторона (власник земельної ділянки) надає у ко-

### ИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 11. – Ст. 22.

Цивільний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

Гражданское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1 / Под ред. Маслова В.Ф., Пушкина А.А. – К.: Вища школа, 1983. – С. 27.

Шеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Спарк, 1995. – С. 80.

О.С. Обязательственное право – М.: Юрид. лит., 1975. – С. 543.

Зина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю // Земля і власність. – № 28 (126). 26 липня 2004 року.

Антонова-Фатеева І. Нерухоме майно як об'єкт цивільних правовідносин // Нотаріат для Вас. – 2006. – № 9. – С. 29.

Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. С.О. Харитонов, О.І. Харитонів, Н.Ю. Голубової. – К.: Українська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. – С. 256.

Гражданское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1 / Под ред. Маслова В.Ф., Пушкина А.А. – К.: Вища школа, 1977. – С. 398.

Міщенко І.И. Понятие и содержание возмездности в советском гражданском праве // Ученые записки Харьковского юридического института. – Харьков, 1959. – Вып. 13. – С. 48 – 49.

Садиков О.Н. Учредительный договор и его правовые особенности // Государство и право. – 1994. – № 6. – С. 90 – 92.

Харитонов С., Харитонів О., Лаврова К. Використання чужої землі для забудови: деякі проблеми та перспективи // Нотаріат для Вас. – 2007. – № 9. – С. 39.

Бердников С., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України // Право України. – 2004. – № 2. – С. 60.