

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Капітула О.В.

студентка,

Науковий керівник: Колісникова Г.В.

кандидат юридичних наук, доцент,

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

ПОРІВНЯННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ДОГОВОРУ СУПЕРФІЦІЮ

Поступово реалізуючи земельну реформу в Україні, законодавець торкнувся змін у сфері земельних відносин, зокрема і права оренди земельної ділянки. Торкаючись цієї теми, можна докладніше проаналізувати правові інститути, законодавче закріплення яких призвело до виникнення альтернативних механізмів набуття прав на землю. Серед них, зокрема, ми виділяємо поняття суперфіцію, яке визначається як право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Цей інститут був відомий ще з римського права, однак довгий час сприймався як такий, що не має практичного підґрунтя, тож вважався лише історико правовим явищем. Утім, очевидна складність правових механізмів оренди та набуття земельних ділянок у власність обумовила становлення і розвиток суперфіцію. З огляду на це, виникає потреба розмежування двох договорів у сфері земельних відносин – договору оренди земельної ділянки та договору суперфіцію.

В Україні існує дві форми оформлення земельної ділянки у користування під забудову: договір суперфіцію та договір оренди земельної ділянки. Положення про ці договори можна знайти у статті 413 Цивільного Кодексу, у статтях 90, 93 Земельного Кодексу та у Законі України «Про оренду землі». Попри деяку схожість цих договорів, кожен із них має свої відмінні риси.

По-перше, їхня відмінність полягає у формі та істотних умовах цих договорів. Цивільним кодексом, а також Законом України «Про оренду землі» чітко врегульовані форма та зміст договору оренди земельної ділянки, а також істотні умови цього договору, відповідно до якого відбувається передача земельної ділянки в оренду. У статті 1 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що орендою землі є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Натомість, розглядаючи договір суперфіцію бачимо, що немає чіткого врегулювання щодо його форми та істотних умов.

По-друге, іншою істотною умовою договору є строки, на які вони укладаються. Договір оренди земельної ділянки передбачає те, що сторони самі можуть визначати строк, при цьому він не повинен перевищувати 50 років. На відміну від цього договору, за договором суперфіцію строк користування земельною ділянкою може бути встановлений на визначений або невизначений строк.

Відмінність у цих договорах полягає і у способі їхнього захисту. зобов'язальні правовідносини виникають при укладанні договору оренди земельної ділянки, при цьому ці правовідносини можуть захищатися особистим позовом. Натомість, як відомо, право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є речовим правом, воно має абсолютний характер. Виникає обмеження використання зобов'язально-правових способів захисту цього права, наприклад визнання договору дійсним (укладеним), застосування правових наслідків неналежного виконання зобов'язань тощо. Крім того, договір суперфіцію може бути припинений лише на підставах, визначених для цього договору, а не на загальних підставах припинення договірних зобов'язань.

На відміну від договору суперфіцію у договорі оренди земельної ділянки сторони самостійно можуть визначити будь-яку мету використання. У договорі ж суперфіцію зазначена конкретна мета укладання цього договору, а саме використання земельної ділянки для забудови. Разом із тим відповідно до ч. 1 ст. 413 ЦКУ право

суперфіцію виникає на підставі договору або заповіту, але в законодавстві України не визначено чітко, на підставі якого саме договору. Водночас, якщо це право може виникати на підставі договору, то чому ним не може бути договір оренди земельної ділянки під забудову.

Як бачимо, питання про розмежування договору суперфіцію та договору оренди залишається актуальним. Позиція ВГСУ, висловлена в рекомендаціях «Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства» від 02.02.2010 р., не містить значного правового обґрунтування: «Договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди, тому положення законодавства про суперфіцій не підлягають застосуванню до правовідносин оренди». Слід зазначити, що перевагою договору суперфіцію порівняно з договором оренди є можливість відчуження права суперфіцію без отримання згоди власника (ч. 2 ст. 413 ЦКУ), тоді як права землекористувача за договором оренди обмежуються спорудженням об'єктів нерухомості на земельній ділянці та можливістю передачі її в суборенду в обох випадках за згодою власника.