

У свою чергу, якщо аналізувати норми чинного законодавства стосовно передачі земель державної власності в комунальну як одну з підстав виникнення права комунальної власності то за ч.5 ст.83 ЗК України: територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі передачі їм земель державної власності. Вона відбувається у порядку визначеному ст.117 ЗК України «Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність» положення якого необхідно опрацювати у взаємозв'язку із тими, що визначені в розпорядженні Кабінету Міністрів України.

Список використаних джерел

1. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р. Урядовий кур'єр. 2018. № 31.

2. Уряд передав 1,46 млн га землі за межами населених пунктів у власність 659 ОТГ. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/10381>.

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768–III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3. Ст. 27.

Юрій Гром'як

студент,

Західноукраїнський національний університет

ДОГОВІРНІ ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА СУПЕРФІЦІЮ

З 2008 року було реформовано пункти Земельного та Цивільного Кодексів України, зокрема ці зміни стосувались інституту суперфіцію. Суперфіцій виступає чудовою варіацією набуття речових прав на нерухомість, і це не беручи до уваги вищезазначені зміни та нестійкий ринок нерухомості, зокрема розвиток цього ринку.

Відповідно до діючих положень законодавства, однією з підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є договір (ч. 1 ст. 413 ЦК України, ч. 1 ст. 102-1 ЗК України). Незважаючи на те, що можливість створення права суперфіцію на основі договору було визначено законодавцем, є безліч нюансів під час використання даних норм.

Якщо ж будуть судові позови або суперечки щодо суперфіцію, згідно Вищому спеціалізованому суду України, під час розгляду таких справ необхідно врахувати, що право на суперфіцій створюється, базуючись на основі договору між особою, що використовуватиме земельну ділянку та безпосередньо між власником даної ділянки землі. Укласти такий договір, визначити умови, терміни, права та обов'язки, а також умови розірвання договору можна згідно 34-ї глави Цивільного Кодексу України.

Аналізуючи правову природу суперфіцію можна поділити такі договори на два типи:

1) Договори, на основі яких право суперфіцію запроваджується перший раз;

2) Договори, на основі яких право суперфіцію передається новому набувачеві від суперфіціарія.

Власник нерухомості та користувач виступають суб'єктами договорів про встановлення права суперфіцію. Згідно з законодавством, власник може передати землю для будівництва побутових, житлових, промислових або ж інших споруд чи будівель. Враховуючи те, що суперфіцій може стосуватись також земель державної та комунальної власності суб'єктами можуть виступати не лише юридичні чи фізичні особи, але й територіальні громади, й, зокрема, держава в цілому. Суперфіціарієм може виступати будь-яка юридична або ж фізична особа, яка прагне встановити право на використання землі під забудову. Саме тому, додатковим аспектом повинен бути дозвіл на будівництво або ж ліцензія на виконання робіт.

Яка ж мета такого договору? Метою договору виступає саме набуття майнових благ. Внаслідок укладення такого договору суперфіціарій отримує можливість забудови земельної ділянки. Це є досить актуальним зараз, особливо коли мова йде про здобуття додаткових гарантій або ж надання таких гарантій при користуванні будівлею (земельною ділянкою) яку здали на довший період часу.

Що ж виступає предметом договору? Предметом такого договору виступає власне право на використання земельної ділянки під забудову. Масштаб та величина договору вимірюється безпосередньо самим договором. Саме там прописуються масштаб та межі використання земельної ділянки, зважаючи на призначення будівлі.

Що є об'єктом договору? Об'єктом договору виступає ділянка землі, яку здають під забудову. Щодо особливостей забудови, то вони визначаються не настільки договором, як технічною документацією або ж містобудівними нормами, коли ділянка землі належить до меж населених пунктів.

До істотних (необхідних) умов договору про встановлення суперфіцію слід віднести умови про об'єкт та предмет. Об'єкт, тобто земельна ділянка, і відомості про таку земельну ділянку є основною істотною умовою. Предмет договору суперфіцію також є істотною умовою. Однак, тут думки вчених дещо різняться між собою. Одні вважають, що предметом виступає не саме право, а дії того, хто користується земельною ділянкою, інші ж дотримуються думки, що важливим моментом є встановлення характеристик споруди, тобто формування для користувача своєрідних «технічних завдань». І ще одним чудовим доповненням до цього виступатиме проект на будівництво.

Діючим законодавством також передбачено умову про оплату. Згідно до ч. 1 ст. 414 ЦК України передбачається, що власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Щодо розміру платні, термінів та умов оплати – все визначається договором. Варто зауважити,

що безоплатне користування (за умовою згоди двох сторін) не є порушенням законодавства. Важливо при цьому дотримуватись умови щодо відшкодування збитків, що були завдані внаслідок користування даною ділянкою землі. Терміни дії договору прописуються і визначаються у самому ж договорі. Строк може бути як і визначеним (на певний період часу) так і невизначеним (необмежений період часу). Однак, це не стосується ділянок, що належать державним чи комунальним організаціям. В цьому випадку термін дії обмежений і не може становити більше, ніж 50 років.

Оскільки суперфіцій є відчужуваним правом, окрім договорів, які його встановлюють, він може виникати і на підставі договорів, за якими відбувається його відчуження (договір купівлі-продажу, договір дарування тощо). Договір відчуження речових прав – це договір-дарування або ж договір купівлі-продажу. Самі по собі договори такого типу є зобов’язально-правовими.

Майнові права виступають предметом договору купівлі-продажу. Сюди ж належать загальні положення про купівлю-продаж. Предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає зі змісту або характеру цих прав.

Ціна договору може варіюватись залежно від ситуації. Якщо ж ціна товару відсутня в договорі купівлі-продажу, то ціни вираховуються на основі звичайних цінових концепцій, які базуються на схожих договорах. Продавець повинен передати речове право в зазначений договором термін.

Договір дарування майнового права є безоплатним та одностороннім. Він містить виключно писемну форму, і в разі недотримання даної форми договір вважатиметься неправильним, що означатиме – недійсним. Оскільки такий договір є безоплатним, то дарувальник в жодному разі не може вимагати від протилежної особи будь-яких дій майнового характеру.

Підсумувавши все вищезазначене впливає висновок, що право суперфіцію базується на основі договірних зобов’язань, що можна розділити за факторами первинності (договори, які безпосередньо встановлюють це право – власне договір про встановлення права суперфіцію, в тому числі спадковий та шлюбний договори); а також похідні договори, на підставі яких уже встановлене право користування відчужується / передається (купівля-продаж, дарування, міна).

Список використаних джерел

1. Кулинич П.Ф. Семчик В.І., Шульга М.В. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. Земельне право України. Академічний курс : підручник. К. Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

2. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія. К. “Київський університет”, 2004. 172 с.

3. Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN93588.html