

Н.В. Ільків – канд. юрид. наук., доц.
кафедри господарсько-правових дисциплін юридичного факультету
Львівського державного університету внутрішніх справ,
Д.І. Полознікова – студентка IV курсу юридичного факультету
Львівського державного університету внутрішніх справ

АЛЬТЕРНАТИВНІ ШЛЯХИ ОТРИМАННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

В умовах стрімкого розвитку будівництва та відповідно розвитку ринку нерухомості актуальним стало питання правового регулювання набуття прав на земельні ділянки під забудову. Зростання ринкової вартості нерухомості в цілому, і земельних ділянок зокрема, обумовило практичну неможливість для суб'єктів набуття земельних ділянок у власність, а відтак широке поширення інших шляхів використання земельних ділянок під забудову. Здійснення забудови на чужій земельній ділянці на даний час здійснюється через договірні конструкції, передбачені ЦК України, ЗК України і Законом “Про оренду землі”, а саме через суперфіціарний договір (ст. 413 ЦК) і договір оренди земельної ділянки під забудову (ст. 93 ЗК, ст. 13 Закону “Про оренду землі”). Забудову також можна здійснюватися на підставі отримання земельних ділянок у постійне користування у відповідності зі ст. 92 ЗК. Однак чітке законодавче визначення суб'єктів права постійного користування обмежує можливість його застосування.

Суперфіцій відомий ще з часів Стародавнього Риму, і є правовою конструкцією “користування чужою земельною ділянкою для забудови”. Відповідно до ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати його в користування іншій особі для будівництва, зокрема, промислових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Власне визначення суперфіцію в даній нормі відсутнє, проте конкретизуються положення ЦК про право власності на розпорядження власним майном (в даному випадку – земельною ділянкою), шляхом передачі його іншій особі під забудову. Вказана дія не призводить до припинення права власності особи на ділянку, що передається. Між тим, право власника надавати своє майно в користування для забудови не є суперфіцієм, а лише передумовою його виникнення. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Проаналізувавши норми гл. 34 ЦК та гл. 16-1 ЗК можна сформулювати право забудови (суперфіцій) як речове, спадкове і відчужуване право володіти та користуватися у межах встановлених договором строків чи безстроково чужою земельною ділянкою за плату виключно з метою здійснення забудови.

Право оренди земельної ділянки під забудову може бути визначено на підставі норм ЗК і Закону “Про оренду землі” як строкове платне володіння та користування земельною ділянкою з метою будівництва конкретної споруди для здійснення підприємницької та інших видів діяльності.

Надана в користування з метою забудови земельна ділянка повинна відповідати певному цільовому призначенню, яке встановлюється шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії на підставі рішень органів

державної влади і місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Тому не можна погодитися з авторами, які вважають, що “у разі якщо бажаний об’єкт нерухомості не може бути зведений на наявній земельній ділянці, то у такому випадку суперфіціарію необхідно передбачити в договорі суперфіція обов’язок власника змінити цільове призначення земельної ділянки. Без такого договірного положення угода може втратити сенс: якщо цільове призначення не дозволяє здійснення забудівлі, договір не може бути виконаний сторонами”. Згідно з ч.5 ст.415 ЦК землекористувач (суперфіціарій) повинен використати земельну ділянку за її цільовим призначенням. Відповідно при укладенні договору суперфіцію насамперед слід виходити з цільового призначення земельної ділянки, бо вирішення у майбутньому питання про зміну цільового призначення земельної ділянки компетенція не стільки власника ділянки, як відповідних органів. Цільове призначення ділянки повинно дозволяти і передбачати здійснення забудівлі. Крім того, вибираючи земельну ділянку для передачі суперфіціарію під забудівлю, необхідно враховувати існуючі обмеження та природоохоронні території з обмеженою господарською діяльністю.

Земельна ділянка передається з певною метою для забудови. Договір про встановлення суперфіція повинен містити характеристики й функціональне призначення майбутньої споруди, оскільки Закон не передбачає окремої санкції для суперфіціарія, якщо він збудує інший об’єкт, а не той, який зазначений у договорі, то закріплення такого положення виступатиме гарантією прав власника земельної ділянки. Деталізація характеристик і функціонального призначення об’єкта важлива й тоді, якщо власник земельної ділянки зацікавлений у викупі спорудженого об’єкта після припинення дії договору про встановлення суперфіція. У такому договорі в інтересах власника земельної ділянки доцільно прописати зобов’язання суперфіціарія узгодити з власником проектну документацію до її затвердження відповідними органами влади.

Зважаючи на новелістичний характер цих правових інститутів, залишається велике коло проблем у процесі їхньої реалізації, яке потребує нагального вирішення вже сьогодні.