

4. Грудницькая С.Н. Проблемы развития законодательства Украины // Экономика и право. – 2004. – № 3. – С. 93-99.
5. Здоронок Г. Основні аспекти діяльності акціонерного товариства. – Запоріжжя, 2005. – 222 с.
6. Крупчан О. Публічні і приватні засади у сфері корпоративних правовідносин // Корпоративне право в Україні: становлення та розвиток: Зб. наук. пр. за матеріалами міжрегіон. наук.-практ. конф., м. Івано-Франківськ, 26-27 вересня 2003 р. – К., 2004. – 428 с.
7. Порошенко П. Правовий статус органів, які здійснюють управління корпоративними правами // Господарське право. – 2001. – № 4. – С. 3-5.
8. Сарақун І. Суб'єкти корпоративних правовідносин // Господарське право. – 2005. – № 3. – С. 16-20.
9. Спасібо-Фатеева І.В. Правова природа корпоративних правовідносин в акціонерних товариствах // Вісник Академії правових наук України. – 1998. – № 3.

УДК 347.256(477)

В. О. Кутателадзе

ПРАВО ЗАБУДОВИ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Процес реформування цивільного законодавства, що відбувається в Україні, пов'язаний з відродженням приватних засад правового регулювання суспільних відносин. Значною мірою він стосується одного з центральних інститутів цивільного права – права власності та пов'язаних з ним речових прав. Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) передбачає запровадження відмінних від права власності організаційно-правових форм панування над речами та створення узгодженої системи речових прав. Зазначена система включає поряд з іншими речовими правами інститут права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Вказаний інститут сформувався ще у Стародавньому Римі. За часів радянської влади цей інститут офіційно не визнавався, хоча фактично існували цивільні відносини (право забудови), подібні до тих, що складають його зміст. Відродження системи речових прав, що включає не лише інститут права власності, але й інші види речових прав, стала поштовхом для переосмислення підходів до регулювання останнього, особливо в контексті встановлення його співвідношення з обмеженими речовими правами на чуже майно, які суттєвим чином впливають на обсяг майнових правочинностей власника, зумовлюючи значне їх зменшення.

Режим речових прав на чуже майно не однаковий щодо окремих їх видів. Ці права за сутністю, обсягом і за змістом істотно різняться, хоча й мають багато спільного. Зокрема, це стосується суперфіцію, котрий, будучи видом прав на чужі речі в широкому значенні цього поняття, разом із тим має низку істотних відмінностей від сервітутів як прав на чужі речі у вузькому (спеціальному) значенні цього поняття.

Актуальність дослідження інституту права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) зумовлена низкою обставин, поміж яких

можна назвати його відмінність від речових прав на чужі речі у вузькому сенсі цього поняття, а також значення для реалізації права на житло. Актуальність дослідження посилюється тим, що до останнього часу питання правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для забудови у вітчизняній цивілістиці лишалися не дослідженими.

Після включення цього інституту до ЦК України відносини користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) характеризуються у загальній системі прав на чужі речі [1, с. 14-15; 2]. Але серед спеціальних наукових досліджень, присвячених цьому інституту, можна назвати лише дисертаційне дослідження Р.Ф. Гонгало [3].

Таким чином, можна дійти висновку про недостатню вивченість інституту суперфіцію в сучасному цивільному праві України, що й зумовлює необхідність спеціальних досліджень у цій галузі.

Отже, розглянемо поняття, правову природу та ознаки права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію).

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) в юридичному сенсі – це речове, довгострокове, відчужуване та успадковане право користування чужою земельною ділянкою для забудови [4, с. 5-13].

Ця категорія, розроблена ще в римському приватному праві й розвинена в більш пізніх правових системах, виявилось цілком прийнятною для застосування в сучасних умовах. Тому цей інститут був включений у ЦК України, де йому присвячена глава 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови». Отже, звернемося до положень цієї глави ЦК України.

Найбільшою за обсягом та вмістом принципових положень даного інституту є ст. 413 ЦК України, яка визначає сутність права користування чужою земельною ділянкою для забудови, характеризуючи його як право власника земельної ділянки. Крім того, вона вказує на характерні риси права користування чужою земельною ділянкою для забудови та визначає підстави виникнення такого права. Тому зупинимось на її положеннях детальніше.

Насамперед, слід звернути увагу на те, що визначення права користування чужою земельною ділянкою для забудови згадана норма безпосередньо не містить. Натомість його сутність розкривається за допомогою опису правочинностей учасників цих відносин.

Таке рішення не виглядає оптимальним, оскільки фактично в даному разі дублюється положення норм Цивільного кодексу, що визначають право власника розпоряджатись належними йому речами (ст.ст. 317, 319 та ін. ЦК України). Проте дублювання зазначених норм здається необов'язковим. До того ж згадування про суперфіцій тут, на нашу думку, зайве, оскільки може створитися хибне враження, що саме право надавати свою землю іншим особам для забудови і є суперфіцієм, хоча йдеться лише про право розпорядження земельною ділянкою.

Слід зазначити, що ч. 2 ст. 422 проекту ЦК України були визначені права іншого учасника даних відносин: «Власник нерухомого майна (будівлі або споруди), що побудоване на земельній ділянці, переданій йому в суперфіцій, має довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право користування

цією ділянкою». Отже, фактично саме тут містилося визначення суперфіцію. Такий підхід давав підстави вітчизняним цивілістам дещо спрощено визначати суперфіцію як довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право користування чужою землею для забудови [5, с. 400].

Запропоноване визначення суперфіцію (права користування чужою земельною ділянкою для забудови) можна визнати прийнятним для аналізу, проте воно потребує тлумачення, оскільки воно не охоплює всі характерні риси цього інституту за цивільним правом України. Тому вони мають бути встановлені за допомогою комплексного аналізу норм ЦК України та концептуального підходу його регулювання.

Як впливає з наведеного вище визначення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), для нього характерними є такі риси:

- 1) речовий характер відносин надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови;
- 2) довгостроковість відносин користування чужою земельною ділянкою для забудови;
- 3) відчуженість права користування чужою земельною ділянкою для забудови;
- 4) успадкованість права користування чужою земельною ділянкою для забудови;
- 5) цільове призначення права користування чужою земельною ділянкою (для забудови);
- 6) будівлі й споруди, збудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності;
- 7) Характерною особливістю суперфіцію за ЦК України є альтернативне вирішення питання про його оплатність.

Зупинимось на цих рисах досліджуваного інституту дещо детальніше.

1. Насамперед розглянемо таку важливу властивість даного інституту, як його речовий характер. Наявність такої риси впливає не лише з систематичного тлумачення – врахування місця глави, присвяченої праву користування чужою земельною ділянкою для забудови, але також із самої сутності суперфіцію як права на чужу річ. Наслідком цього є стійкий характер права користування чужою земельною ділянкою для забудови, його незалежність від суб'єктного складу даних відносин. Так, ч. 2 ст. 414 ЦК України передбачає, що перехід права власності на земельну ділянку до інших осіб не є підставою для припинення чи зміни належного власникові нерухомого майна права користування цією ділянкою. Тобто діє принцип, відомий ще римському приватному праву, згідно з яким речове право слідує за речами, відносно яких воно встановлене, а не пов'язане безпосередньо з носіями цих прав.

Іншим, не менш важливим наслідком визнання речового характеру права користування чужою земельною ділянкою для забудови є надання суперфіціарію абсолютного захисту його права. Хоча глава 34 ЦК України не вказує на це прямо, але такий висновок випливає із ст. 396 ЦК України, де передбачене загальне правило про захист речових прав на чуже майно [6, с. 396-397].

2. Необхідність забезпечення стабільності, усталеності відносин, пов'язаних з нерухомістю, зумовила їх довгостроковість, адже у Стародавньому Римі вони встановлювалися «назавжди або на тривалий період (зазвичай 100 років)» [7, с. 294].

Сучасним вітчизняним законодавством термін їх дії конкретно не регламентовано. Частиною 3 ст. 413 ЦК України передбачено лише, що суперфіцій може встановлюватися на визначений або на невизначений строк. Слід зазначити, що Земельним кодексом взагалі не передбачено приватного різновиду даного права, а фактичне існування публічного права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Отже, за відсутності прямої вказівки, його можливо вивести тільки концептуально, виходячи із загальних засад галузі, і лише стосовно державних та комунальних утворень на земельні ділянки відповідних форм власності (п. 1 ст. 92, ст. 80 ЗК України). Глава 15 ЗК України «Право користування землею» регламентує лише право постійного користування (ст. 92), поширене виключно на вищезазначених суб'єктів, та право оренди (ст. 93), яке стосовно цілей будівництва й обслуговування жилого будинку приватними особами розвинуте ст. 40 ЗК України. Отже, ЗК України потребує вдосконалення – узгодження з відповідними статтями ЦК України – перш за все запровадження права користування чужою землею для забудови (зокрема, і для сільськогосподарських потреб), детальної регламентації змісту, визначення строків мінімальної та максимальної тривалості тощо.

3. Відчуженість суперфіцію означає, що він може бути переданий суперфіціарієм іншій особі за будь-яким цивільним договором. Цей договір може бути як оплатним, так і безоплатним. Однак це стосується лише стосунків між суперфіціарієм - відчужувачем і набувачем суперфіцію. Щодо власника земельної ділянки зберігається той характер відносин (платний чи безоплатний), який існував при встановленні суперфіцію, що відчужується.

Слід звернути увагу на те, що відчужується саме право користування, а не право власності на землю. При цьому суперфіціарій також зобов'язаний сповістити власника землі про подальше відчуження суперфіцію. Власник землі має переважне право на викуп права користування нею. Якщо власник землі відмовиться від свого права викупу, то суперфіціарій має право відчужити право користування, тобто суперфіцій, будь-якій третій особі [5, с. 400].

4. Успадкованість – це така властивість суперфіцію, яка полягає в тому, що він може переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і за законом [6, с. 416].

5. Характерною рисою суперфіцію, яка, зокрема, допомагає розмежувати його з емфітевзисом, є його призначення. Земля надається суперфіціарію для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (ст. 413, ч. 5 ст. 415 ЦК України).

До цього варто додати, що в п. 5 ст. 422 проекту ЦК України підкреслювалося, що земельна ділянка, передана у суперфіцій, може бути використана лише для забудови і не може бути погіршена. Таке вирішення цього питання було виправданим. На нашу думку, нині варто включити до даної норми втрачену при доопрацюванні проекту вказівку на те, що не може бути погіршено екологію земельної ділянки, наданої у суперфіцій.

6. Важливою рисою суперфіцію за цивільним правом України є те, що право власності на будівлі та споруди, зведені у процесі реалізації цього права, належать суперфіціарію. Вказівка на це міститься у ч. 2 ст. 415 ЦК України. Причому в п. 8 ст. 422 Проекту ЦК спеціально підкреслювалося, що власник нерухомого майна, тобто суперфіціарій, має право володіти, користуватися і розпоряджатися цим майном на свій розсуд. У чинному ЦК України така норма відсутня, але відповідний висновок випливає із загальної сутності речових прав.

У зв'язку з визнанням права власності на забудови та споруди за суперфіціарієм варто звернути увагу на те, що тут розробники Цивільного кодексу надали перевагу не класичним римським правовим рішенням, а звернулись до інших зразків.

Коріння цього рішення можна вбачати у використанні ідей права забудови у німецькій системі приватного права, а слід за нею й у законодавстві Російської імперії, де існував симбіоз положень римського права про суперфіцій та інституту *Erbleihe* німецького звичаєвого права. Саме положенням німецького звичаєвого права, які знайшли відображення в параграфах 1012-1017 НЦК – «Спадкове право забудови» – цивільне право Російської імперії завдячувало запровадженню правила про набуття забудовником права власності на зведену будівлю, тобто встановленню принципової відмінності права забудови від суперфіцію.

Ця тенденція зберігалася в російському праві й надалі та знайшла відображення в регулюванні права забудови в перших радянських цивільних кодексах.

Слід зазначити, що вплив німецької та російської концепції відчувається і в деяких інших рішеннях щодо суперфіцію за цивільним правом України. Зокрема, на відміну від римського приватного права, де суперфіцій був безстроковим, ч. 3 ст. 413 ЦК України передбачається, що суперфіцій може встановлюватися на визначений або невизначений строк.

На думку деяких дослідників, таке вирішення зазначеного питання не є найкращим варіантом, оскільки створює низку проблем теоретичного та практичного характеру [8, с. 228].

Зокрема, до таких проблем можна віднести визнання можливості існування «обмеженого права власності». Адже якщо вважати суперфіціарія власником будівель, як це передбачено в ч. 2 ст. 415 ЦК України, але при цьому встановити, що таке право чинне протягом певного часу і до того ж може бути припинене незалежно від його волі й порушень з його боку, то доведеться визнати, що ми маємо справу саме з таким, істотно обмеженим речовим правом.

У зв'язку з цим варто звернути увагу на те, як у ч. 1 ст. 417 ЦК України сформульовано загальне правило про правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою для забудови. Ця норма передбачає, що в разі, коли власник земельної ділянки, на якій була споруджена будівля (споруда), та власник цієї будівлі (споруди) не визначають (очевидно, мається на увазі договір між цими особами), то власник земельної ділянки має право вимагати від власника нерухомого майна його знесення та приведення ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування.

Щоправда, ч. 2 ст. 417 ЦК України передбачає, що в разі, коли знесення будівель заборонено законом або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі чи споруди порівняно з вартістю відведеної під них землі, суд може з врахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Таким чином, право власності суперфіціарія на будівлі та споруди в разі закінчення строку суперфіцію може бути збережене лише у випадках: угоди сторін; визнання судом за суперфіціарієм права власності на земельну ділянку, де вони збудовані; подовження судом права користування земельною ділянкою на новий строк. В інших випадках право власності суперфіціарія припиняється і будівлі та споруди або знищуються, або переходять у власність того, кому належить земля.

7. Характерною особливістю суперфіцію за ЦК України є альтернативне вирішення питання про його оплатність.

Згідно з ч. 1 ст. 414 ЦК України власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Разом із тим ч. 1 ст. 414 ЦК України платний режим користування встановлений як основний, але не єдиний варіант.

Загалом, саму можливість надання земельної ділянки в безоплатне користування для забудови варто оцінити позитивно. Проте вирішення цього питання потребує уточнення в таких моментах: чи можливість безоплатного надання землі для забудови стосується всіх форм власності на землю? Чи має бути платна разова чи періодична? Хто і як визначає розмір плати за суперфіцій?

З урахуванням аналізу норм цивільного законодавства та характерних рис права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) можна запропонувати таке його визначення.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) – це довгострокове, відчужене та успадковане право користування земельною ділянкою, переданою власником іншій особі за плату чи безвідплатно особі для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які в останньої виникає право власності [9, с. 363].

За своєю сутністю воно є речовим (тобто абсолютним) правом. Проте разом із тим цьому праву властива низка ознак відносного права, оскільки воно виникає між певними особами (власником або володільцем земельної ділянки) і користувачем зазначеної земельної ділянки, наданої в користування.

Література

1. Гончаренко М.Б. Речові права на нерухомість: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 1999.
2. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: Наук.-практ. посіб. – К.: КНТ, 2006.
3. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України: Дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2000.

4. Підпригора О.А. Римська цивілістика і кодифікація цивільного законодавства України // II Наук.-практ. конф., присв. пам'яті проф. К.Г. Федорова: Зб. ст. – Запоріжжя: ЗДУ, 1997.
5. Цивільне право: Підруч. для студ. юрид. вузів та фак. Ч. I. – К.: Вентурі, 1997.
6. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. Є.О. Харитонова. – Х.: Одиссей, 2006.
7. Загурский Л.К. Элементарный учебник римского права. Особ. часть. Кн. 1. Учение о владении и вещных правах. – К., 1900.
8. Германское право. Ч. I. Гражданское уложение. – М., 1996.
9. Харитонов Є.О., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: Істина, 2007.

УДК 347.457

О. С. Красільнікова

УГОДИ РЕПО ЯК НЕТРАДИЦІЙНИЙ СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Законодавець традиційно залишає відкритим перелік способів забезпечення виконання зобов'язань. Однак, крім відомих з часів римського права, інших зобов'язань ні теорія, ані практика однозначно визначити не можуть.

До кола норм, що встановлюють додаткові способи забезпечення зобов'язань, «можуть бути віднесені положення: про субсидіарну відповідальність учасників повного товариства, а також повних товаришів у товаристві на вірі по зобов'язаннях товариства; власника – по зобов'язаннях казенного підприємства або установи; про право кредитора, що виконав правочин, у разі ухиляння іншої сторони від його нотаріального посвідчення, вимагати визнання його дійсним; про право кредитора вимагати реєстрації правочину в разі ухилення іншої сторони від його реєстрації» [1, с. 481] та деякі інші.

Авторами відзначалася можливість забезпечувати зобов'язання акредитивом, інкасо, авансовим платежем, факторингом, умовним продажем, правом зарахування і т. ін. [2, с. 23; 3, с. 73.]

Вельми часто в українській договірній практиці як засіб забезпечення виконання зобов'язань використовується так звана угода репо – це фінансова операція, за якою одна сторона продає цінні папери іншій стороні й одночасно бере на себе зобов'язання викупити їх у визначений день або на вимогу іншої сторони [4, с. 21]. Хоча, слід зазначити, що не всі дослідники згодні із зарахуванням угод репо до засобів забезпечення зобов'язань, вважаючи такі угоди все ж таки заходами оперативного впливу [5, с. 54].

Суть даної угоди полягає в такому. Зобов'язанню на зворотну купівлю відповідає зобов'язання на зворотний продаж, яке бере на себе інша сторона. Причому зворотна купівля цінних паперів здійснюється за ціною, яка відрізняється від ціни первинного продажу. Різниця між цінами і є доходом, який повинна отримати сторона, що виступила покупцем цінних паперів (продавцем грошових коштів) у першій частині репо.