

Рудковська О. В., спеціаліст,
Тернопільський національний економічний університет,
м. Тернопіль, Україна

Просіна О. Д., студентка,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна

СУПЕРФІЦІЙ, ЯК ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантовано ст. 14 Конституції України.

Суперфіцій, як форма права на чужі речі, виник у період класичного римського права у зв'язку з появою великих приватних землеволодінь, власники яких були неспроможні їх обробляти. Це, у свою чергу, зумовило розвиток довгострокової оренди, оскільки звичайна оренда не забезпечувала належний захист інтересів орендаря від посягань власника та третіх осіб.

Суперфіцій, як речове право, виник у результаті спорудження будівлі на чужій земельній ділянці. Згідно з нормами римського приватного права власником будь-якої забудови автоматично ставав власник земельної ділянки, оскільки діяв принцип «вбудоване в землю йде слідом за нею». Суперфіцій регулював відносини особи, яка на договірній основі звела будівлю для власних потреб на земельній ділянці, що перебувала у власності іншої особи або міської общини. Договір передачі земельної ділянки під забудову спочатку розглядався як звичайний договір оренди, за яким наймач мав тільки зобов'язальну вимогу до власника; згодом він був відокремлений з ряду звичайних короткострокових орендних договорів у такі, за якими наймач отримував речове право.

В Україні поняття суперфіція з'явилося в Земельному кодексі у 2007 р. Його визначення дано також у Цивільному кодексі, ст. 395 визначає види речових прав на чуже майно, серед яких право забудови земельної ділянки (суперфіцій) [2]. Особливість суперфіція полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем, або передаватися у порядку спадкування на підставі договору, або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіція. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений, або на невизначений строк. Проте таке право може бути припинено в разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) закінчення строку права користування; 3) відмови землекористувача від права користування;

4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд; 5) за рішенням суду, в інших випадках, установлених законом.

Суб'єктами суперфіція можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи. Об'єктом суперфіція є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель з можливістю для суперфіціарія набути право власності на них, та для землевласника – отримувати частку прибутку землекористувача. При наданні земельної ділянки в користування з метою забудови необхідно, щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки. Установлення цільового призначення земель відбувається шляхом їх віднесення до тієї, чи іншої категорії, і здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень [3].

Підставами встановлення суперфіція є договір між власником земельної ділянки та майбутнім забудовником, а також заповіт. Заповіт також може бути підставою встановлення суперфіція в разі наявності в ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця надати іншій особі право користування для забудови земельною ділянкою, що входить до складу спадщини.

Існуючий суперфіцій також може переходити у спадщину як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом. При цьому, оскільки право користування земельною ділянкою для забудови та право власності на зведені на ній споруди, що входять до складу спадщини, є пов'язаними між собою речовими правами, зазначені права у разі поділу спадщини між різними спадкоємцями не можуть передаватись окремо.

Строк суперфіція може бути визначеним, або невизначеним. Мінімальний та максимальний строки суперфіція в Цивільному кодексі не визначено. Якщо суперфіцій встановлено на невизначений строк, він вважається безстроковим і може бути припиненим за бажанням сторін у будь-який час.

Суперфіцій може бути передано іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладення такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим. Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіція, оскільки в Цивільному кодексі не закріплено переважне право власника перед іншими особами на купівлю права користування нею. Власник ділянки, у свою чергу, зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником відповідно до умов договору про встановлення суперфіція [2].

Щодо правової природи суперфіцію серед теоретиків і практичних працівників немає єдиної думки. Аналіз чинного законодавства України не дозволяє точно встановити, виникає суперфіцій з окремого договору

суперфіцію або з договору оренди земельної ділянки для забудови. Ускладнюється проблема тим, що законодавець все більше зближує ці правові інститути, що, у свою чергу, може призвести і вже призводить на практиці до певних непорозумінь.

Враховуючи викладене, можна зробити висновок, що на сьогодні існує потреба в більш ретельному і системному дослідженні правової природи суперфіцію. Якщо не зробити цього зараз, то суперфіцій, швидше за все, так і залишиться тільки «законодавчої фікцією», здатної лише викликати суперечки і ускладнювати суспільні відносини, а не чітко і якісно їх регулювати.

Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 14.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

УДК 351.746.1(477)

Роговенко Д. А., науковий співробітник,
Військовий інститут Київського національного університету
імені Тараса Шевченка, м. Київ, Україна

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ПОБУДОВИ СЕКТОРУ БЕЗПЕКИ

В умовах постійно існуючих загроз, які можуть перерости у воєнні конфлікти, забезпечення розвитку сектору безпеки будь-якої держави залишається найактуальнішою проблемою, для вирішення якої необхідно постійно проводити пошук ефективних шляхів та механізмів для своєчасного запобігання і нейтралізації потенційних загроз.

На сьогодні поняття сектору безпеки і оборони недостатньо досліджені на законодавчому рівні та у теоретичному плані.

Цікавим є вивчення європейської практики формування єдиної моделі сектору безпеки. Зарубіжні експерти вважають сфери безпеки й оборони визначеними і відокремленими, однак найчастіше такий розподіл відсутній. Міжнародні організації, такі як НАТО і ЄС, не завжди розрізняють оборону і безпеку, називаючи все разом сектором безпеки [1].

Головною метою сектора безпеки є запобігання та усунення загроз; він має бути адекватним цим загрозам. У разі невідповідності цей сектор буде неефективним і може стати самостійним джерелом загрози.

«Оборона пов'язана із зовнішньою загрозою... Досягнення й збереження внутрішньої безпеки пов'язані із запобіганням загрозам