

Сліпченко С. О.

**професор кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського
національного університету внутрішніх справ**

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ СУПЕРФІЦІЯ¹

Відомо, що правові наслідки припинення суперфіція передбачені ст. 417 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Зокрема, частина перша наведеної норми зазначає, що у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. А якщо між вказаними особами домовленість щодо наслідків припинення суперфіція не досягнута, то власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. Очевидно, що такому праву власника земельної ділянки кореспондує обов'язок власника будівлі (споруди) її знести та привести земельну ділянку до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Таким чином, за загальним правилом, якщо сторони не домовились про наслідки припинення суперфіція, власник збудованої нерухомості зобов'язаний знести її та привести земельну ділянку до стану, в якому вона була до надання її у користування. Причому, всі ці дії власник будівлі (споруди) має вчиняти за власний кошт.

Із наведеного правила встановлено два виключення. Перше – заборона знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, встановлена законом. Друге – недоцільність знесення будівлі (споруди) у зв'язку з явним перевищенням її вартості порівняно з вартістю земельної ділянки. Як у першому, так і в другому випадках, будівля (споруда) не підлягає знесенню. А суд, з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою, може обрати один із трьох варіантів вирішення спору. А саме, постановити рішення:

¹ Правові наслідки припинення суперфіція / С. О. Сліпченко // Актуальні проблеми приватного права: матер. наук.-практ. конф., присвяч. 96-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 14 лют. 2018 р.). – Х. : Право, 2018. – С. 72–75.

1. Про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена;
2. Про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди);
3. Визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Не зважаючи на те, що ст. 417 ЦК України досить повно регулює відносини, що виникають із припинення суперфіція, судова практика поставила перед теорією права ряд запитань, які потребують відповіді.

1. Залишається не зовсім зрозумілим, як повинно вирішуватися питання, коли право користування земельною ділянкою для забудови припинилося, наприклад, у випадку сплину строку права користування (п. 2 ч. 1 ст. 416 ЦК України), а чинним законодавством встановлено заборону знесення будівлі (споруди), наприклад, пам'ятки культурної спадщини (ст. 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини»). При цьому, кожна зі сторін або не бажає, або не має можливості викупити в іншій її нерухомість (будівлю (споруду) чи земельну ділянку, на якій вона розміщена).

У такому випадку суд мав би визначити, у постановленому рішенні, умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк. Але воно по суті встановлюватиме нове право користування земельною ділянкою для забудови, адже попереднє право припинилося у зв'язку з закінченням строку. А, відповідно до ст. 413 ЦК України, суперфіцій може виникати лише з договору чи заповіту. І зміст наведеної норми вказує на те, що перелік підстав його виникнення є закритим. Отже, судові рішення не входять до цього переліку.

Хибною буде і думка про те, що за допомогою судового рішення укладається договір суперфіція. Адже для укладення будь-якого договору, в т.ч. і для договору суперфіція, вільне волевиявлення сторін є обов'язковою умовою його дійсності.

2. Подібна до попередньої, виникає ситуація й у випадку, коли знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, є недоцільним у зв'язку з

явним перевищенням її вартості, порівняно з вартістю земельної ділянки. І якщо кожна зі сторін або не бажає, або не має можливості викупити в іншій її нерухомість, то суд також має вирішити питання щодо визначення умов користування земельною ділянкою на новий строк.

3. Залишається не зовсім зрозумілим, як повинна вирішуватися ситуація, коли строк права користування земельною ділянкою для забудови закінчився, а вартість збудованого на ній житла не перевищує або не явно перевищує вартість цієї земельної ділянки. Справа у тому, що чинне законодавство не встановлює заборону на знесення такої будівлі (споруди).

Відповідно до ч. 1 ст. 417 ЦК України таке житло підлягає знесенню, якщо власник земельної ділянки на якій воно збудовано вимагає цього. При виникненні такої ситуації, необхідно вирішити питання про припинення права власності на будівлю (споруду) та обрати підставу його припинення. І що ж має бути такою підставою? Це п. 4 ч. 1 ст. 346, ст. 349 ЦК України, тобто припинення права власності внаслідок знищення майна? Чи має застосовуватися ч. 2 ст. 346 ЦК України, у якій зазначено, що право власності може бути припинене в інших (тих, що не вказані у ч. 1 ст. 417 ЦК України) випадках, встановлених законом? І чи може розглядатися, як одне з таких встановлень, відсутність домовленості про подальші наслідки припинення суперфіція, що передбачена ч. 1 ст. 417 ЦК України?

Вбачається, що кожен із наведених варіантів не є безспірним. У першому випадку, на момент винесення рішення, житло ще не знищено, а тому не може розглядатися як юридичний факт, що вже настав. А без юридичного факту правові наслідки не виникають. У другому випадку, відсутність домовленості про подальші наслідки припинення права користування земельною ділянкою (ч. 1 ст. 417 ЦК України), також не може розглядатися як підстава припинення права власності. Адже, відповідно до ч. 2 ст. 346 ЦК України, інші (відмінні від наведених у ч. 2 ст. 346 ЦК України) випадки припинення права власності можуть бути встановленими лише у спеціальному законі. На це вказує сам законодавець, використавши у наведеній нормі слово «закон» з маленької

букви. А, відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 4 ЦК України, ним, у тексті ЦК України, позначаються закони, відмінні від ЦК України та Конституції України, але які прийняті відповідно до них. Такий спеціальний закон відсутній, а значить, відсутня і підстава припинення права власності на житлову нерухомість, збудовану на земельній ділянці, наданій у користування під забудову.

4. Ще одна складність, яка може виникнути при визначенні правових наслідків припинення суперфіція. Сьогодні вартість житла може сягати мільйонів, а то і десятки мільйонів, та не набагато перевищувати вартість земельної ділянки. І навіть якщо уявити, що суд виніс рішення про знесення житлового будинку, у зв'язку з припиненням суперфіція, то виникає питання, чи підлягає компенсації знесення будинку. Якщо так, то хто буде компенсувати? Якщо ні, то чому?

Подолати проблеми, які можуть виникати при визначенні правових наслідків припинення суперфіція дозволять зміни та доповнення до чинного законодавства України. Зокрема, необхідно доповнити ч. 1 ст. 346 ЦК України пунктом 12 наступного змісту: «припинення права власності на будівлю (споруду) у разі припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови»; речення друге ч. 1 ст. 413 ЦК України, після слова «заповіту» доповнити словами «чи судового рішення». А також прийняти спеціальний закон у якому встановити заборону на знесення житла, як одного з найбільш соціально значимих об'єктів цивільного права, та передбачити наслідки такого знесення, наприклад, щодо компенсації за знесення будівлі (споруди).