

К ВОПРОСУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ СЕРВИТУТА, ЭМФИТЕВЗИСА И СУПЕРФИЦИЯ

Е. СЛИПЧЕНКО.,
соискатель кафедры гражданского права НУ «ОЮА»

SUMMARY

The article is devoted to a comparative analysis of the legal regulation of servitutus, emphyteusis and superficies in civil legislation of Ukraine. It has been investigated the features of servitutus, emphyteusis and superficies. The propositions to improve the civil legislation of Ukraine are formulated.

Key words: servitutus; emphyteusis; superficies; the civil law of Ukraine.

Статья посвящена сравнительной характеристике сервитута, эмфитевзиса и суперфиция как вещных прав на чужое имущество по гражданскому законодательству Украины. В работе исследованы характерные признаки сервитута, эмфитевзиса и суперфиция. На основании проведенного исследования предложены изменения к гражданскому законодательству с целью усовершенствования правового регулирования указанных институтов.

Ключевые слова: сервитут; эмфитевзис; суперфиций; гражданское право Украины.

Постановка проблемы. В период существования СССР, в силу административного регулирования земельных отношений, вещные права на земельные участки и, в частности сервитут, суперфиций и эмфитевзис, долгое время не были включены в гражданское и земельное законодательство Украины. Только с принятием Гражданского кодекса Украины [1] (далее - ГК Украины) и включением в него системы прав на чужое имущество повысился научный интерес к проблеме использования земли на основании сервитута, суперфиция и эмфитевзиса. При этом на сегодня было бы неправильно говорить о достаточной изученности этих институтов по гражданскому праву Украины.

Актуальность темы исследования. Проблемы правового регулирования сервитута, суперфиция и эмфитевзиса неоднократно выступали предметом исследования цивилистов, однако в современной юридической науке разграничение этих институтов не проводилось.

Состояние исследования. Исследование сервитута, суперфиция и эмфитевзиса имело место в трудах ученых-цивилистов: Д. Азаревича, Г. Белова, Н. Боголепова, Д. Генкина, Р. Гонгало, М. Гончаренко, В. Гутьевой, А. Дзеры, Г. Дормидонтова, О. Иоффе, А. Копылова, Н. Кузнецова, Р. Майданика, В. Мусина, Н. Нерсесова, А. Подопригоры, С. Погребного, Е. Харитоновна, Г. Шершеневича, Л. Щенниковой и других. Однако, существует ряд невыясненных принципиально важных проблем теоретического характера, анализ которых будет способствовать разрешению противоречий в правоприменительной практике, касающихся сервитута, суперфиция и эмфитевзиса.

Цель и задачи исследования.

Целью данного исследования является выяснение понятия, содержания и характерных признаков институтов эмфитевзиса, сервитута и суперфиция по гражданскому законодательству Украины с точки зрения гражданско-правовой доктрины, принимая во внимание разработки и достижения представителей школы земельного права, а также формулирование предложений по совершенствованию правового регулирования этих институтов по действующему ГК Украины и рекомендаций по устранению проблем в правоприменительной практике.

Для достижения указанной цели в работе ставится и решается такая задача: определить проблемы совершенствования законодательства Украины относительно оснований возникновения, осуществления и прекращения сервитута, эмфитевзиса и суперфиция.

Изложение основного материала. В соответствии со ст. 401 ГК Украины и ч. 1 ст. 98 ЗК Украины, право земельного сервитута - это право собственника (землепользователя) земельного участка на

ограниченное возмездное или безвозмездное пользование чужим земельным участком (участками). Владелец или землепользователь земельного участка вправе требовать установления земельного сервитута для обслуживания своего участка согласно ст.ст. 402-404 ГК Украины и ст. 99, 100 ЗК Украины. Следует заметить, что договор о сервитуте должен быть заключен между собственником или пользователем земельного участка, в пользу которого такой сервитут устанавливается (господствующая земельный участок), и собственником земельного участка, на котором сервитут устанавливается (обслуживающая земельный участок). В ч. 1 ст. 100 ЗК Украины отмечается, что собственник или землепользователь земельного участка вправе требовать установления земельного сервитута для обслуживания своего земельного участка. Из этого предписания следует, что одной из сторон сервитутных правоотношений может быть собственник земельного участка или землепользователь, право которых соответственно удостоверяется государственным актом на право собственности на земельный участок, государственным актом на право постоянного пользования земельным участком или договором аренды земельного участка. Что касается другой стороны сервитутных правоотношений, то ею также могут выступать собственник земельного участка или землепользователь. Сторонами же отношений эмфитевзиса и суперфиция могут быть только собственник



земельного участка и эмпитевта или суперфициарий соответственно.

Гражданским законодательством Украины определяются характерные черты и основания возникновения эмпитевзиса. Однако, следует отметить, что в ГК Украины отсутствует определение эмпитевзиса, а сущность его может быть выяснена только из анализа характерных ему признаков, предусмотренных ст. 407 ГК Украины. В частности, согласно ч. 1 ст. 407 ГК Украины право пользования чужим земельным участком (эмпитевзис) устанавливается договором между собственником земельного участка и лицом, изъявившим желание пользоваться этим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (далее - землепользователь).

По договору о эмпитевзисе к эмпитевте переходит право пользования земельным участком в полном объеме, а владелец земельного участка, оставляя за собой право распоряжения им, не может препятствовать в осуществлении его прав. То же самое касается и суперфиция. Тогда, как установление земельного сервитута не ведет к лишению собственника земельного участка, относительно которого установлен земельный сервитут, прав владения, пользования и распоряжения им (ч.5 ст. 403 ГК Украины, ч. 3 ст. 98 ЗК Украины).

Сервитут сохраняет действие в случае перехода к другим лицам права собственности на имущество, в отношении которого он установлен. Земельный сервитут устанавливается в пользу земельного участка, а значит, при смене владельцев (пользователей) – господствующего или обслуживающего земельного участка – не требует перезаключения. Указанная черта присуща всем вещным правам на чужое имущество.

Договор сервитута, а также договоры о эмпитевзисе и суперфиции не требуют обязательного нотариального удостоверения, однако вступают в силу после их государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество [2, с. 22-27, 3, с. 16-23, 4, с. 343-348]. Обязательным

приложением к такому договору должен быть кадастровый план, где четко определены границы земельного участка, предоставленного в сервитут, эмпитевзис или суперфиций [5, с. 77-81].

Согласно ч.1 ст. 402 ГК Украины, а также ч. 1 ст. 100 ЗК Украины, определено, что земельный сервитут может быть установлен договором, законом, завещанием или решением суда. В отличие от сервитута, для эмпитевзиса законом предусматривается лишь одно основание его возникновения - договор между собственником земельного участка и эмпитевтой. Для отношений суперфиция, кроме договора, предусмотрена возможность его установления в завещании в виде завещательного отказа (ч.1 ст. 413 ГК Украины, абз.2 ч.1 ст. 102-1 ЗК Украины).

Сервитут может принадлежать собственнику (владельцу) соседнего земельного участка, а также другому конкретно определенному лицу (личный сервитут). То есть, кроме земельного сервитута, ГК Украины содержит понятие личного сервитута. Такой сервитут устанавливается в пользу конкретного лица, а не в пользу земельного участка. Однако, эмпитевзис и суперфиции устанавливаются в отношении конкретного лица, определенного в качестве стороны в договоре или наследника или отказополучателя в завещании (для суперфиция).

Земельный участок, который передается эмпитевте по договору об установлении эмпитевзиса, должен использоваться исключительно для сельскохозяйственного производства. Кроме того, договор эмпитевзиса должен содержать перечень видов сельскохозяйственного производства, которые разрешается осуществлять эмпитевте. Суперфиций же предусматривает передачу земельного участка в пользование с целью застройки. Что касается сервитута, то в этих отношениях целевое назначение земельного участка не имеет значения.

В то же время, право пользования чужим земельным участком сельскохозяйственного назначения имеет признаки сельских земельных сервитутов. Однако между

ними есть существенные различия. В частности, земельный сервитут - это право пользования частью чужого земельного участка, а право пользования чужим земельным участком сельскохозяйственного назначения (эмпитевзис) - это право пользования всем чужим земельным участком для производства сельскохозяйственной продукции. Так, в Решении Барского районного суда Винницкой области от 14 мая 2010 г. по делу № 2ц-46/2010 г. отмечается, что ООО «Сады Подолье» в соответствии с требованиями ст. 401 ГК Украины и ст. 98 ЗК Украины просило установить земельный сервитут в виде предоставления Обществу права бесплатного прохода людей и проезда специальной сельскохозяйственной техники к яблоням с целью ухода за ними и сбора урожая, круглогодично в течение 49 лет, на земельные участки под многолетними насаждениями, площадью согласно государственных актов, расположенных на территории Терешковского сельсовета, предоставленной на праве собственности гражданам. Вместе с тем суд считает, что указанные требования свидетельствуют не о земельном сервитуте, а о эмпитевзисе, поскольку при передаче ООО «Сады Подолье» в пользование земельного участка для садоводства общество получает в безусловное пользование весь без исключения земельный участок для сельскохозяйственного производства, при котором владельцы земельных участков теряют всякую возможность пользование такой частью земельного участка. Указанные правоотношения должны регулироваться нормами ст.407 ГК Украины и ст.102 -1 ЗК Украины, но данные нормы предусматривают лишь договорный порядок установления эмпитевзиса и не предусматривают судебного порядка его установления. Поэтому по решению суда данные требования не подлежат удовлетворению. Кроме того, они не подлежат удовлетворению и в соответствии с требованиями ст.125 ЗК Украины, которая предусматривает, что приступать к использованию земельного участка до установления его границ в нату-

ре (на местности), получения документа, удостоверяющего право на него, и государственной регистрации запрещается. Как свидетельствует справка исполнительного комитета Терешковского сельского совета № 509 от 12 мая 2010 только два земельных участка граждан выделены в натуре, и среди них не присутствуют участки, принадлежащие истцу и ответчику [6].

Сервитут, в отличие от эфитевзиса и суперфиция, не подлежит отчуждению. Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эфитевзис) и право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций) могут отчуждаться или передаваться в порядке наследования, однако право пользования земельным участком государственной или коммунальной собственности не может быть отчуждено ее землепользователем другим лицам (кроме случаев перехода права собственности на здания и сооружения), внесены в уставной капитал, переданы в залог.

Стоимость такого права определяется на основании экспертной оценки, которую осуществляют субъекты хозяйственной деятельности, имеющие соответствующую лицензию на проведение оценочных работ. При этом, только в отношениях эфитевзиса собственник земельного участка пользуется преимущественным правом покупки эфитевзичного права в случае его продажи.

Сервитутное право может иметь как срочный, так и бессрочный характер (личные сервитуты являются пожизненными). Однако, срок пользования земельным участком государственной или коммунальной собственности для сельскохозяйственных нужд или для застройки не может превышать 50 лет (ч. 4 ст. 102-1 ЗК Украины). Общей чертой для всех прав на чужое имущество является то, что договоры об установлении сервитута, эфитевзиса или суперфиция не пролонгируются автоматически с окончанием их срока.

Суперфиций, в отличие от бессрочного договора эфитевзиса, не может быть досрочно расторгнут

по требованию одной из сторон [7, с. 17-21].

Выводы. На основании проведенного исследования, можно сделать вывод, что закрепление сервитута, эфитевзиса и суперфиция в гражданском законодательстве Украины соответствует развитию частно-правовых отношений в сфере использования земли. Однако некоторые положения земельного и гражданского законодательства Украины требуют дополнительного согласования и соответствующих изменений и дополнений. В частности, в нормах ГК и ЗК Украины содержатся повторы нормативного материала о сервитуте, эфитевзисе и суперфиции. Несомненным является факт, что институт вещных прав, в том числе и прав на землю, является институтом гражданского права. Конечно, любой отраслевой кодифицированный акт и, в частности, ЗК Украины, не лишен элементов комплексности [8, с. 28, 33], однако включение в ЗК Украины гражданско-правовых (частно-правовых) по своей природе норм означает, по замечанию Е.А. Суханова, “не просто никоим образом не оправданное дублирование законодательных правил, а и смешивание предметов и принципов регулирования частного и публичного права” [9, с. 215]. Такое смешивание приводит лишь к противоречиям и искусственному усложнению правового регулирования, а на практике к ослаблению государственного контроля за землепользованием. Поэтому, думается, положения главы 16-1 ЗК Украины по эфитевзису и суперфиции должны содержать только отсылочную норму к соответствующим статьям ГК Украины.

Список использованной литературы:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461. – С. 7.
2. Що таке: сервітут, ефитевзис, суперфіцій // Земельне право України: теорія і практика. – 2008. – № 11. – С. 22-27.
3. Виникнення інституту зе-

мельного серветуту. Законодавче регулювання в Україні // Земельне право України: теорія і практика. – 2009. – № 4. – С. 16–23.

4. Мельник Д.Г. Римське право на українські землі: серветут, ефитевзис, суперфіцій / Д.Г. Мельник // Збірник тез наукових робіт учасників III Міжнародної цивілістичної наукової конференції студентів та аспірантів 4-5 квітня 2008 р. – 2008. – С. 343–348.

5. Харитоновна Т.Є. До визначення співвідношення сервітуту та ефитевзису / Т.Є. Харитоновна // Актуальні проблеми держави та права: Зб.наук.праць. – Вип. 31. – Одеса, 2007. – С. 77–81.

6. Рішення Барського районного суду Вінницької області від 14 травня 2010 р. по справі № 2,,ц,,-46/2010р. [Електрон. ресурс]. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9514450>.

7. Багай Н. Законодавче регулювання суперфіцію та ефитевзису: проблеми співвідношення Цивільного і Земельного кодексів України / Н. Багай // Сучасні проблеми адаптації цивільного законодавства до стандартів Європейського Союзу. – 2006. – С. 17–21.

8. Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права / В.Ф. Попондопуло // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – Выпуск 2. – 2002. – С. 28,33.

9. Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М., 1998.