



## ДОГОВОР КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СУПЕРФИЦИЯ И ЭМФИТЕВЗИСА

Татьяна ХАРИТОНОВА,

кандидат юридических наук, доцент, докторант кафедры аграрного,  
земельного и экологического права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»

### Summary

This article examines the issues surrounding these grounds of superficies and emphyteusis, as a contract. The last conclusion is seen from the perspective of belonging of the land, the right to which is alienated, the subjects of the state, municipal and private property. On the basis of the current legislation of Ukraine provides the procedure for concluding agreements, superficies and emphyteusis, depending on specified forms of ownership. Conclusions about the improvement and promotion of these types of contracts in practice.

**Key words:** right to use land, land auction, superficies, emphyteusis, superficies contract, contract of emphyteusis.

### Аннотация

В статье исследуются вопросы, касающиеся такого основания возникновения superficies и эмфитевзиса, как договор. Заключение последнего рассматривается с позиции принадлежности земельного участка, права на который отчуждаются, субъектам государственной, коммунальной и частной собственности. На основании норм действующего законодательства Украины приводится порядок заключения договоров superficies и эмфитевзиса в зависимости от указанных форм собственности. Обосновываются выводы об усовершенствовании и популяризации данных видов договоров в практике.

**Ключевые слова:** право пользования земельным участком, земельные торги, superficies, эмфитевзис, договор superficies, договор эмфитевзиса.

**Постановка проблемы.** Нормы Земельного кодекса Украины (далее – ЗК) не разделяют на отдельные главы эмфитевзис и superficies, поэтому основаниям возникновения этих двух институтов посвящена одна статья ЗК – 1021, которая содержит основания возникновения, но в отношении порядка и формы отсылает к Гражданскому кодексу Украины (далее – ГК).

Так, согласно ч. 1 ст. 1021 ЗК, право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право пользования чужим земельным участком для застройки (superficies) возникают на основании договора между собственником земельного участка и лицом, изъявившим желание пользоваться этим земельным участком для таких нужд, согласно Гражданскому кодексу Украины.

Глава 33 ГК посвящена эмфитевзису и содержит отдельную норму (ч. 1 ст. 407 ГК) об основаниях его возникновения. Основания возникновения superficies содержатся в ч. 1 ст. 413 ГК (глава 34 ГК). То есть, проанализировав указанные статьи, можно увидеть,

что одним из оснований возникновения эмфитевзиса и superficies является договор, который заключается между собственником и землепользователем.

Но, несмотря на формулировки, которые содержатся в 3 статьях 2 основных кодексов, возникает вопрос, как заключить такие договора, в какой форме, какие условия заключения предусмотрены законодательством. Кроме того, земельный участок, который передается в пользование, может находиться в государственной, коммунальной и частной собственности. В связи с этим необходимым является рассмотрение заключения договоров superficies и эмфитевзиса между субъектами, основанными на различных формах собственности, поскольку такое заключение содержит определенные особенности.

**Актуальность темы исследования** подтверждается тем, что вопросы, которые затрагиваются в данной статье, не исследованы полностью. О данном факте свидетельствует разбросанность норм в законодательстве, регулирующих вопросы, составляющие

Режим доступа : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/8828319>.

6. Постанова Пленума Вищого адміністративного суду України від 06 березня 2008 року №2 «Про практику застосування адміністративними судами окремих положень Кодексу адміністративного судочинства України під час розгляду адміністративних справ» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0002760-08>.

7. Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду від 11 квітня 2012 року (Справа №2а-4919/09/0270) // Єдиний державний реєстр судових рішень України : офіційний веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24345767>.

8. Лист Вищого адміністративного суду України від 05.07.2011 року №945/11/13-11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24345767><http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0945760-11>.

9. Рішення Конституційного Суду України від 15 жовтня 2013 року (Справа № 1-13/2013) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v008p710-13>.

10. Саприкіна І.В. Науковий висновок з приводу висловлення правової позиції стосовно застосування норм процесуального права при вирішенні питання щодо визначення строку звернення осіб, які перебувають (перебували) на публічній службі, до адміністративного суду у справах про стягнення належної заробітної плати // Науково-консультативна рада при Вищому адміністративному суді України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.vasu.gov.ua/nkr/pravovi\\_vusnovky/styagnenna\\_zarplaty/](http://www.vasu.gov.ua/nkr/pravovi_vusnovky/styagnenna_zarplaty/).



шие проблематику статьи, что приводит к игнорированию заключения данных договоров, либо их неправильному составлению.

**Состояние исследования.** Отдельные аспекты исследования проблематики темы были затронуты такими учеными, как: Бусуйок Д.В., Кулинич П.Ф. Каракаш И.И., А.Н. Мирошниченко, Е.О. Мичурин, В.В. Носик, Н.И. Титова, В.И. Федорович, М.В. Шульга и другими, но в данном контексте вопрос не исследовался.

**Целью и задачей статьи** является рассмотрение вопроса заключения договоров суперфиции и эмфитевзиса на земельных участках, находящихся в разных формах собственности, а также порядка заключения данных договоров.

**Изложение основного материала.** В соответствии со ст. 80 ЗК субъектами права собственности на землю являются: а) граждане и юридические лица – на земли частной собственности; б) территориальные громады, реализующие это право непосредственно или через органы местного самоуправления, – на земли коммунальной собственности; в) государство, реализующее это право через соответствующие органы государственной власти, – на земли государственной собственности.

Согласно ст. 127 ЗК, органы государственной власти, Совет министров Автономной Республики Крым и органы местного самоуправления согласно их полномочиям, осуществляют продажу земельных участков государственной или коммунальной собственности или прав на них (суперфиций, эмфитевзис) гражданам, юридическим лицам и иностранным государствам на основаниях и в порядке, установленном ЗК. Такая продажа осуществляется на конкурентных началах в форме аукциона в случаях и порядке, установленных главой 21 ЗК.

Статья 134 ЗК закрепляет, что права на земельные участки государственной или коммунальной собственности (суперфиций, эмфитевзис), в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества государственной или коммунальной собственности, подлежат продаже отдельными лотами на конкурентных началах (земельных торгах), кроме случаев, предусмотренных данной статьей. Например, это

могут быть случаи: использования земельных участков для потребностей, связанных с использованием недрами, и специального водопользования согласно полученных разрешений [1]; предоставления земельного участка, выкупленного для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости для обеспечения таких нужд [2]; предоставления земельных участков государственной или коммунальной собственности для нужд частного партнера в рамках государственно-частного партнерства в соответствии с законом [3]; использования земельных участков для осуществления концессионной деятельности [4]; передачи в аренду, концессию имущественных комплексов и недвижимого имущества, расположенного на земельных участках государственной, коммунальной собственности [5]; предоставления в аренду земельных участков индустриальных парков управляющим компаниям этих индустриальных парков [6]; предоставления земельных участков в других случаях, определенных законом [7].

Земельные торги не проводятся при предоставлении (передачи) земельных участков гражданам в случаях, предусмотренных ст. 34 ЗК (земли для сенокосения и выпаса скота), ст. 36 ЗК (земельные участки для огородничества), ст. 121 ЗК (в пределах норм бесплатной передачи земельных участков гражданам), а также передачи земель общего пользования садоводческому товариществу и дачному кооперативу.

Земельные торги проводятся в форме аукциона, по результатам проведения которого заключается договор суперфиции, эмфитевзиса земельного участка с участником (победителем) земельных торгов, который предложил наивысшую плату за пользование ею, зафиксированную в ходе проведения земельных торгов.

На земельных торгах не может быть использовано преимущественное право покупки.

Продажа суперфиции и эмфитевзиса может осуществляться на земельных торгах исключительно по инициативе владельцев земельного участка. В таком случае земельные торги регулируются положениями ЗК, если иное не предусмотрено законом или договором с исполнителем земельных торгов.

Обращение взыскания на суперфиции и эмфитевзис осуществляется государственным исполнителем при выполнении решений, подлежащих принудительному исполнению в порядке, установленном Законом Украины «Об исполнительном производстве», с учетом особенностей подготовки к проведению и проведения земельных торгов, определенных ЗК. В этих случаях государственный исполнитель может быть организатором земельных торгов.

Участником земельных торгов является физическое или юридическое лицо, подавшее исполнителю земельных торгов необходимые документы, которое оплатило регистрационный и гарантийный взносы, зарегистрированный в книге регистрации участников земельных торгов и в соответствии с законом может приобрести право собственности или пользования земельным участком, который выставляется на земельные торги.

Проведение земельных торгов в отношении прав на земельные участки государственной или коммунальной собственности осуществляется по решению организатора земельных торгов, в котором указываются: а) перечень прав на земельные участки, которые выставляются на земельные торги отдельными лотами; б) стартовая цена лота; в) срок и другие условия пользования земельным участком; г) лицо, уполномоченное организатором земельных торгов на заключение договора суперфиции, эмфитевзиса земельного участка, в зависимости от того права, которое выставляется на земельные торги.

Земельные торги проводятся в соответствии с договором между организатором земельных торгов и исполнителем земельных торгов за счет средств, уплачиваемых организатором как вознаграждение исполнителю, и регистрационных взносов участников торгов. Вознаграждение исполнителя земельных торгов устанавливается в размере 50 процентов годовой платы за пользование земельным участком (в случае продажи прав на земельный участок (суперфиции, эмфитевзиса), но не более 2000 необлагаемых минимумов доходов граждан за каждый лот [8].

Размер регистрационного взноса определяется исполнителем и не может превышать 50 процентов размера ми-



нимальной заработной платы на дату публикации объявления о проведении земельных торгов. Размер гарантийного взноса по лоту составляет 5 процентов стартового размера годовой платы за пользование земельным участком (в случае продажи суперфиция, эмфитевзиса).

Условия, объявленные перед проведением земельных торгов, не подлежат изменению во время заключения договора суперфиция, эмфитевзиса земельного участка.

Статья 136 ЗК регулирует порядок подготовки лотов для продажи на земельных торгах. Так, организатор земельных торгов определяет перечень прав на земельные участки государственной или коммунальной собственности, которые выставляются на земельные торги отдельными лотами. Запрещается вносить в указанный перечень предназначенные под застройку земельные участки без учета в случаях, предусмотренных законом, результатов общественного обсуждения.

Подбор земельных участков государственной или коммунальной собственности, в том числе вместе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (зданиями, сооружениями) государственной или коммунальной собственности или права на которые выставляются на земельные торги, осуществляется с учетом утвержденных градостроительной документации и документации по землеустройству, а также маркетинговых исследований, инвестиционной привлекательности, обращений граждан и юридических лиц относительно намерений застройки.

Земельные участки, включенные в перечень земельных участков государственной или коммунальной собственности или прав на них, которые выставлены на земельные торги, не могут отчуждаться, передаваться в залог, предоставляться в пользование до завершения торгов.

Если выделить из общего порядка подготовки проведения земельных торгов, права, являющиеся объектом исследования данной статьи, то можно отметить следующие этапы: а) изготовление, согласование и утверждение в установленном законодательством порядке проекта землеустройства по отводу земельного участка (в случае изменения целевого назначения земель-

ного участка и в случае, если границы земельного участка не установлены в натуре (на местности); б) государственную регистрацию земельного участка (в случае, предусмотренном законодательством); в) государственную регистрацию вещного права на земельный участок; г) проведение экспертной денежной оценки земельного участка в соответствии с Законом Украины «Об оценке земель»; д) установление стартовой цены продажи прав эмфитевзиса, суперфиция земельного участка, которая в отношении земель государственной или коммунальной собственности не может быть ниже рыночной стоимости соответствующего права, определенной путем проведения экспертной денежной оценки земельных участков; д) определение исполнителя земельных торгов, даты и места проведения земельных торгов.

Закупка услуг по выполнению работ по землеустройству, оценке земель в процессе подготовки лотов к продаже прав на земельные участки государственной или коммунальной собственности (суперфиций, эмфитевзис) на земельных торгах и определение исполнителя земельных торгов организатором земельных торгов осуществляется в порядке, определенном законодательством об осуществлении государственных закупок, а в случае, если законодательство об осуществлении государственных закупок не применяется, на конкурентных началах в порядке, который определяется центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной политики в сфере земельных отношений. В процессе проведения торгов исполнитель ведет протокол, в котором указываются номер лота, стартовая цена и цена продажи лота, сведения о победителе, номера счетов, на которые победитель должен внести средства за приобретенный лот. В случае необходимости в протокол может вноситься и другая информация. Протокол подписывается победителем, лицом и организатором земельных торгов или его представителем немедленно после окончания торгов по лоту в двух экземплярах.

Один экземпляр протокола выдается победителю. Лицитатор объявляет о завершении земельных торгов после подписания протокола торгов.

Договор суперфиция, эмфитевзиса земельного участка между организатором земельных торгов и победителем торгов заключается непосредственно в день проведения торгов. С этого момента земельные торги по лоту считаются состоявшимися.

В случае приобретения победителем нескольких лотов договор заключается отдельно на каждый из них.

Право на земельный участок, приобретенное по результатам проведения торгов, подлежит государственной регистрации в порядке, определенном законом.

На торгах обязан присутствовать организатор земельных торгов или его представитель, уполномоченный заключать от имени организатора земельных торгов договор суперфиция, эмфитевзиса земельного участка.

Плата за пользование земельным участком, право пользования которым приобретено на торгах, подлежит уплате победителем не позднее трех банковских дней со дня заключения соответствующего договора.

Земельные торги могут быть отменены или признаны такими, что не состоялись или их результаты могут быть аннулированы. Земельные торги до их проведения отменяются организатором земельных торгов в случае поступления к нему документов, которые влекут за собой внесение изменений в землеустроительную и землеоценочную документацию на земельный участок или установление запрета на ее отчуждение или передачу в пользование.

Земельные торги признаются несостоявшимися в случае: а) отсутствия участников или наличия только одного участника (кроме проведения повторных торгов); б) если ни один из участников не предложил цену, выше стартовой цены лота; в) отказа победителя от подписания протокола с указанием результатов торгов. Решение о признании торгов несостоявшимися, принимается исполнителем земельных торгов в день их проведения.

Результаты торгов аннулируются организатором земельных торгов в случае отказа победителя от заключения договора суперфиция, эмфитевзиса земельного участка, а также в случае неуплаты победителем в установленный срок надлежащей суммы за приобретенный лот.



Решение об аннулировании торгов принимается организатором земельных торгов в пятидневный срок после возникновения основания для аннулирования.

Таким образом, основанием возникновения суперфиция и эфитевзиса на земельных участках государственной и коммунальной собственности является договор, который заключается после продажи соответствующего права на земельных торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно ст. 408 ГК, ст. 413 ГК и ст. 1021 ЗК срок договора о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд и для застройки устанавливается договором и для земельных участков государственной или коммунальной собственности не может превышать 50 лет.

Также определенные ограничения относительно оснований приобретения права пользования земельным участком государственной или коммунальной собственности установлены ч. 3 ст. 102<sup>1</sup> ЗК, ч. 3 ст. 407 ГК и ч. 3 ст. 413 ГК, согласно которым эфитевзис и суперфиций не могут быть отчуждены ее землепользователем другим лицам (кроме случаев перехода права собственности на здания и сооружения), внесены в уставный капитал, переданы в залог.

Рассмотрим случаи возникновения эфитевзиса и суперфиция, когда земельный участок принадлежит собственнику на праве частной собственности. ГК не уделяет много внимания правовому регулированию договора об установлении эфитевзиса или суперфиция. В частности, ничего не сказано о форме такого договора. Учитывая статьи 206, 208, 209 ГК, следует сделать вывод, что это должна быть простая письменная форма. Однако, ч. 3 ст. 209 ГК устанавливает, что по требованию физического или юридического лица любая сделка с его участием может быть нотариально удостоверена. Срок договора эфитевзиса устанавливается договором (ст. 408 ГК) и может быть как определенный, так и неопределенный. Дополнительным при заключении договора эфитевзиса на неопределенный срок, является условие, что каждая из сторон может отказаться от договора, предварительно пред-

упредив об этом вторую сторону не менее чем за один год. Такое условие является необходимостью, поскольку земельные участки используются для сельскохозяйственных нужд и поэтому момент ее передачи без предупреждения может повлиять на посевные работы или сбор урожая. Если преимущественные права собственника земельного участка на приобретение эфитевзиса нарушены, он наделяется правом обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя эфитевзиса. В этом случае он должен внести на депозитный счет суда денежную сумму, которую по договору должен уплатить покупатель. Землепользователь может произвести отчуждение эфитевзиса другому лицу, если собственник в течение одного месяца не пришлет письменного согласия на покупку эфитевзиса. Но в случае продажи землепользователем права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд другому лицу, собственник земельного участка имеет право на получение процентов от цены продажи, размер которых устанавливается договором. Что касается суперфиция, то такое право не содержит дополнительных условий и может быть установлено на определенный или на неопределенный срок.

Согласно ст. 182 ГК эти вещные права подлежат государственной регистрации, а потому землепользователю необходимо будет обратиться в соответствующий орган с заявлением о регистрации его права. Порядок регистрации предусмотрен Законами Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» и Законом Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно уточнения полномочий нотариусов и особенностей регистрации производных вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения».

**Выводы.** Таким образом, можно сделать выводы, что процедура заключения договора суперфиция и эфитевзиса зависит от того, какому субъекту принадлежит земельный участок, право пользования которым подлежит отчуждению. Если такой земельный участок находится в государственной или коммунальной собственности, то

сначала проводятся земельные торги в форме аукциона, где суперфиций или эфитевзис выставляются отдельным лотом. По результатам торгов составляется протокол, который является основанием для заключения договора суперфиция или эфитевзиса. Данный договор подлежит нотариальному удостоверению, а само право – государственной регистрации. Что касается земельных участков, находящихся в частной собственности, то договор суперфиция или эфитевзиса может быть заключен в простой письменной форме. По просьбе сторон договор может подлежать нотариальному удостоверению. Право суперфиция и эфитевзиса также подлежит государственной регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество. С целью практического применения данных договоров и их популяризации, необходимым является создание типовых договоров суперфиция и эфитевзиса, либо закрепления в ЗК или ЦК тех существенных условий, при которых указанные договора будут действительными.

#### Список использованной литературы:

1. Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 02.03.2015 № 222-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 23. – Ст. 158.
2. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 року // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
3. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 01.07.2010 року № 2404-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 40. – Ст. 524.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гарантування прав концесіонерів : Закон України від 23.12.2010 № 2880-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 30. – Ст. 275
5. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у



державній власності : Закон України 08.07.2011 № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 18. – Ст. 157

6. Про індустріальні парки : Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 22. – Ст. 212.

7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

8. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо здешевлення вартості робіт з підготовки та проведення земельних торгів : Закон України від 24.10.2013 № 661-VII // Відомості Верховної Ради. – 2014. – № 22. – Ст. 780.

## ЛИЧНЫЙ СОСТАВ КИЕВСКОЙ СЫСКНОЙ ПОЛИЦИИ НАКАНУНЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО УГОЛОВНОГО СЫСКА (1908 Г.)

**Владимир ЧИСНИКОВ,**

кандидат юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник  
Государственного научно-исследовательского института МВД Украины

### Summary

In the paper for the first time in the historical and legal literature is given personal characteristics of the staff of Kiev branch of detective service as of April 1908, before the adoption of the Bill „About Organization of the Detective Subvision” on July 6, 1908, according to which in the Russian Empire on the basis of police departments 89 detective departments of four ranges have been established. The age, social and marital status, educational level, detective work stage, position, salary, professional qualities and shortcomings, former employments of 37 employees of the Kiev Detective Police have been analyzed. It was found out that the staff consisted of the Head of the department, divisional inspectors, agents (officials), civil service, free hiring service and amateurs whose legal status had been in line with current freelancers of the Criminal Investigation.

**Key words:** Kiev detective department, personnel, agent, secret police, history of criminal investigation.

### Аннотация

В статье впервые в историко-правовой литературе дается персональная характеристика личного состава Киевского сыскного отделения состоянием на апрель 1908 г., накануне принятия Закона «Об организации сыскной части» от 6 июля 1908 г., согласно которому на территории Российской империи при полицейских управлениях учреждались 89 сыскных отделений четырех разрядов. Проанализированы возраст, социальное и семейное положение, образовательный уровень, стаж сыскной работы, занимаемая должность, получаемое жалование, деловые качества и недостатки, прежние места работы 37 служащих Киевской сыскной полиции. Установлено, что личный состав состоял из заведующего отделением, околоточных надзирателей, агентов (чиновников), состоящих на государственной службе, агентов, служащих по вольному найму и агентов-любителей, правовой статус которых соответствовал нынешним внештатным сотрудникам уголовного розыска.

**Ключевые слова:** Киевское сыскное отделение, личный состав, агент, сыскная полиция, история уголовного сыска.

**Постановка проблемы.** История организации борьбы с уголовной преступностью в Российской империи неразрывно связана с вопросами кадровой политики, с состоянием личного состава сыскной полиции. Эффективность розыскной деятельности в значительной степени зависела от уровня профессиональной подготовки, морально-нравственных и других индивидуальных качеств сыщика [1, с. 64-65]. Как отмечают исследователи, деловые качества чиновников и оперативных сотрудников (агентов) этого ведомства оставляли желать лучшего. Причиной тому являлись: малые должностные оклады, что порождало текучесть кадров; отсутствие сыскного опыта у агентов; ограниченность штатов и поручение агентам к исполнению

не свойственных им функций, что приводило к большой загруженности служебными делами и т.д.

**Актуальность темы исследования** объясняется значимостью изучения и обобщения опыта организации борьбы органов уголовного сыска дореволюционной России с уголовной преступностью на Украине. В настоящее время в историко-правовой литературе практически нет ни одной специальной работы, в которой бы давалась характеристика сотрудникам Киевского сыскного отделения накануне принятия Закона «Об организации сыскной части» от 6 июля 1908 г.

**Анализ степени исследования проблемы.** Научный анализ проблем кадрового состава сыскной полиции дореволюционной России освеща-