

ОТНОСИТЕЛЬНО ВОПРОСА О ПОРЯДКЕ РЕГИСТРАЦИИ СУПЕРФИЦИЯ

А. Ф. Масельська,

студентка 4 курсу юридичного факультету

Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна

Суперфиций - (от лат. *superficio* - наземная часть строения) - в римском праве наследственное и отчуждаемое право пользования строением, возведенным на чужой земле.

Суперфицием является долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое право пользования земельным участком, переданным возмездно или безвозмездно лицу для строительства и эксплуатации здания или сооружения, на которые возникает право собственности.

В соответствии с ч. 1 ст. 1021 Земельного кодекса Украины (далее ЗКУ) право пользования чужим участком для застройки (суперфиций) возникает на основании договора между собственником земли и лицом, которое выразило желание пользоваться этим участком для таких нужд. Право пользования чужим земельным участком для застройки также может возникать на основании завещания.

Следует заметить, что вышеуказанный перечень оснований для установления суперфиция является исчерпывающим. Так как суперфиций является не очень распространенным на сегодня способом получения прав пользования чужим земельным участком, возможно потому, что многие нюансы такого правового явления еще не достаточно урегулированы. В связи

с этим возникает много вопросов по поводу реализации данного института. Мы попробуем очертить процедуру регистрации суперфиция.

Согласно п. 4 Постановления Кабинета Министров Украины «О создании единой системы государственной регистрации земельных участков, недвижимого имущества и прав на них в составе государственного земельного кадастра» от 17.07.2003 г. № 1088 до создания Государственного реестра прав на землю и недвижимое имущество, регистрацию земельных участков и прав на них проводит Государственное предприятие «Центр государственного земельного кадастра при Государственном комитете Украины по земельным ресурсам».

Данная регистрация проводится путем внесения записей о регистрации земельных участков и прав на них в базу данных государственного реестра земель. Далее, коммунальные предприятия бюро технической инвентаризации вносят данные об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, и права на них в базу данных государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество.

Администратором государственного реестра земель является Центр государственного земельного кадастра при Государственном комитете Украины по земельным ресурсам, что обеспечивает создание и функционирование государственного реестра земель, отвечает за достоверность и сохранение данных.

Временный порядок ведения государственного реестра земель, утвержденный Приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 02.07.2003 г. № 174 дает нам порядок регистрации договоров суперфиция, данный порядок имеет свое отображение и при регистрации договоров аренды земли.

Некоторые рекомендации по поводу регистрации суперфиция дал Государственный комитет Украины по земельным ресурсам в своем письме

«О разъяснении некоторых вопросов земельного законодательства» от 23.06.2008 г. № 14-17-6/6604.

В данном письме Госкомзем рекомендует подавать вместе с договором и правоустанавливающими документами на земельный участок техническую документацию, которая определяет площадь и границы суперфиция на земельном участке, копии документов о присвоении идентификационного номера лицу, а также предъявлять документы, удостоверяющие лицо и его полномочия представлять интересы лица, в интересах которого устанавливается суперфиций.

Подводя итог, можно сказать, что практика заключения в Украине договоров суперфиция уже есть. Органы по земельным ресурсам, несмотря на отсутствие четких правил, склонны к мнению, что договор суперфиция должен быть нотариально заверен; приступать же к использованию земельного участка под застройку можно только с момента внесения о нем сведений в Государственный реестр земель.

Остается надеяться, что в ближайшем будущем будут внесены дополнения в Земельный и Гражданский кодексы Украины, которые конкретизируют процедуру заключения договоров суперфиция на Украине.

Науковий керівник: К.П.Пейчев