РЕФЕРАТ

Земельное право

по теме:

«Право пользования чужим земельным участком на основании суперфиция»

Содержание

1. Введение 3

2. История возникновения 4

3. Суперфиций 6

4. Вывод 16

5. Список литературы 17

Введение

Земля, ее недра, атмосферный воздух, водные и другие природные ресурсы, которые находятся в пределах территории Украины, а также природные ресурсы ее континентального шельфа, исключительной (морской) экономической зоны являются объектами права собственности украинского народа. Все это закреплено в Конституции  Украины.  
От имени украинского народа права собственника осуществляют органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках, предусмотренных Конституцией.

При этом согласно ст. 324 Гражданского кодекса каждый гражданин имеет право пользоваться природными объектами права собственности украинского народа согласно нормам действующего законодательства.

Порядок возникновения у субъектов земельно-правовых отношений права землепользования в Украине рассмотрен в главе 15 Земельного кодекса. Право земельного пользования представляет собой совокупность правовых норм, определяющих основания, условия и порядок возникновения, осуществления, изменения и прекращения права на использование земель.

На сегодняшний день согласно нормам указанного кодекса право землепользования дифференцировано в виде:  
1) права постоянного пользования земельным участком;  
2) право аренды земельного участка:  
— краткосрочная аренда сроком до 5 лет пользования;  
— долгосрочная аренда сроком до 50 лет пользования.

Суперфиций – это право пользования чужим земельным участком для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и других сооружений и зданий, которое возникает на основании договора или завещания.

История возникновения.

Данный вид пользования чужим земельным участком зародился еще в давние времена. Утверждение права частной собственности и сосредоточение крупных земельных наделов в руках немногих землевладельцев привели к возникновению еще двух видов прав на чужую землю. Возникновение крупных частных землевладений способствовало развитию долгосрочной и наследственной аренды, поскольку сами землевладельцы не могли управиться с обработкой своей земли. Однако договорная аренда не могла в достаточной мере обеспечить защиту интересов арендаторов от притязаний третьих лиц. Поэтому преторская практика выработала специальные иски для защиты прав арендаторов, которые фактически преобразовали договорную аренду в вещное право пользования чужой землей. При этом был использован также опыт соседних народов (Греции, Египта, Карфагена), где уже широко применялись вещные права пользования чужими землями. На основе этих двух институтов Юстиниан создал новый правовой институт пользования чужой землей — emphyteuticarii. Одновременно получает развитие передача городских земель под застройку в долгосрочную аренду — superficies. Различие между этими двумя институтами состояло в том, что по эмфитевзису земля передавалась под обработку для производства сельскохозяйственной продукции, а по суперфицию городская земля передавалась под застройку.

Суперфиций. По общему правилу все связанное с землей принадлежало собственнику земли. Соответственно здание, другое сооружение, возведенное на чужой земле, принадлежало собственнику участка. Между тем расширение городов требовало нового строительства, для которого свободных земель не было. Для разрешения этого противоречия римляне пошли по уже- проторенному пути — по аналогии с эмфитевзисом городские и государственные, а затем и частные земли стали передавать в долгосрочную аренду для застройки. В законодательстве Юстиниана суперфиций представлял собой долгосрочное, отчуждаемое и переходящее по наследству право пользования чужой землей для застройки. Право собственности на возведенное строение принадлежало собственнику земельного участка по правилу superficies solo cedit — строение следует за землей, связано с землей. Суперфициарию принадлежало право пользования и распоряжения возведенным на чужой земле зданием и иным сооружением. Он мог распоряжаться этим сооружением по своему усмотрению: право продать, подарить, обменять, сдать в наем и т.д. переходило по наследству и никакими сроками не было ограничено.

Суперфициарий обязан был своевременно уплачивать собственнику земли поземельную ренту, а в государственную казну — установленные налоги и иные подати.

Суперфиций прекращался так же, как и эмфитевзис Защищались права суперфициария всеми средствами защиты собственника, кроме того, был создан специальный ин тердикт для защиты суперфиция.

Суперфиций.

Суперфиций - это долгосрочное, отчуждаемое и наследованное право пользования земельным участком, переданное возмездно или безвозмездно лицу для строительства и эксплуатации на нем зданий и сооружений, на которые в последней возникает право собственности.   
  
Субъектами суперфициарных отношений является собственник земельного участка, который предоставляется под застройку, и лицо, имеющее право использования указанного участка для застройки (суперфициарий).   
  
На здания (сооружения), возведенные суперфциарием, у него возникает право собственности. Это обусловливает независимость этих прав от субъектного состава, поскольку действует принцип: вещное право следует за вещамипо каким оно установлено и не связано с носителями этих прав Отнесение суперфиция к вещным правам предоставляет суперфициарию абсолютную защиту его прав.  
  
Суперфиций может принадлежать одновременно двум и более лицам При этом, безусловно, именно суперфицийне право разделу не подлежит, а лишь предусматривается возможность совместного пользования земельным участком, предоставленным под застройку одновременно двум и более лицам (например, в случае возникновения по основаниям, предусмотренным законодательством, права общей собственности на построенное здание (сооружение).   
  
Объектом суперфиция является право пользования земельным участком для строительства определенных видов сооружений или зданий с возможностью для суперфициария приобрести право собственности на них. При предоставлении земельного участка в пользование с целью застройки необходимо, чтобы ее дальнейшее использование соответствовало целевому назначению участка.Установление целевого назначения земель происходит путем их отнесения к той или иной категории, которое осуществляется на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с их полномочиями (ч. I ст.20 ЗК).   
  
Основаниями установления суперфиция является договор между собственником участка и будущим застройщиком об установлении суперфиция и завещание.   
  
К существенным условиям этого договора относятся: сведения о земельном участке, о цели ее оказания, о виде строительства, имеет осуществляться, об условиях платного пользования участком (размер платы, ее форма, условия, порядок и сроки ее выплаты). В ГК не предусмотрена обязательная форма договора об установлении суперфиция. Но учитывая то обстоятельство, что договор об установлении суперфиция не может быть исполнен сторонами в момент его совершения, можно сделать вывод, что такой договор должен быть только письменным.   
  
Завещание также может быть основанием установления суперфиция в случае наличия в нем завещательного отказа, которым завещатель обязывает наследника предоставить другому лицу право пользования для застройки земельным участком, входящего в состав наследства.   
  
Существующий суперфиций в свою очередь может быть передан суперфициария другому лицу по любому гражданско-правовому договору, соответствующий природе этих отношений. Такой договор может быть как выплатных, так и безвозмездным. Заключения указанного договора не требует согласования его условий с собственником земельного участка и является для него обязательным.Суперфициарий не обязан уведомлять собственника земельного участка о предстоящем отчуждении суперфиция, поскольку в ЦК (в отличие от правил об отчуждении эмфитевзиса) не закреплено преимущественное право собственника перед другими лицами на покупку права пользования ею. Владелец участка обязан сохранять тот характер отношений с новым суперфициария, который существовал с его предшественником на условиях, которые имели место при установлении суперфиция.   
  
Существующий суперфиций также может переходить по наследству как по завещанию, так и путем наследования по закону. При этом, поскольку право пользования земельным участком для застройки и право собственности на возведенные на ней постройки, входящие в состав наследства, являются связанными между собой вещественными правами, указанные права в случае раздела наследства между различными наследниками не могут быть переданы отдельно.   
  
Срок суперфиция может быть определенным или неопределенным. Минимальный и максимальный срок суперфиция в ЦК не указан. Но при его определении стороны должны учитывать, что суперфиций является вещным правом, которое устанавливается с целью застройки. Для этого слишком короткий срок суперфициарного права не соответствует природе этого института, поскольку не позволяет суперфициарию реализовать предоставленное право застройки.   
  
Если суперфиций установлен на неопределенный срок, он считается бессрочным и может быть прекращен по желанию сторон в любое время.   
  
Собственник земельного участка, предоставленного для застройки, имеет право:   
  
- На получение платы за пользование им для застройки. Эта плата не является арендной И не является платой за землю, за дополнительную плату в бюджет, и не включается в состав указанной платы за пользование. Стороны сами определяют размер платы за пользование, периодичность ее внесения (разовый или периодический характер последней), ее форму, условия, порядок и сроки выплаты подобное. Невнесения платы за пользование не является основанием прекращения суперфиция, но предоставляет владельцу земли право требовать взыскания с суперфиция задолженности в принудительном порядке;   
  
- На получение в случаях, установленных договором, доли ВШ дохода землепользователя от построенных на земельном участке промышленных объектов и т.п.;   
  
- На владение и пользование участком в объеме, установленном договором с землепользователем;   
  
- На распоряжение участком, в том числе путем отчуждения ее другим лицам. При этом владелец должен предупредить приобретателя участка о праве суперфициария на застройку. Суперфиций сохранять свою силу и для нового собственника участка, в том числе и для лица, которое приобрело землю с публичных торгов. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не влияет на объем права собственника здания (сооружения) относительно пользования земельным участком (ст.414 ГК).   
  
На собственника земельного участка возлагаются следующие обязанности:   
  
- Предоставить определенный участок под застройку в сроки, определенные договором об установлении суперфиция или завещанию;   
  
- Не препятствовать землепользователю в осуществлении им права пользования участком подобное. Против нарушения собственником его прав суперфициарий может защищаться теми же средствами гражданско-правовой защиты, что и собственник имущества (ст.396 ГК).   
  
Суперфициарий (землепользователь) имеет право:   
  
- Использовать участок для застройки (строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и т.п. сооружений) в соответствии с договором о суперфиций и требованиями закона (ст.413 ГК);   
  
- Пользоваться земельным участком в объеме, установленном договором (ст.415 ГК). При этом подразумевается использование участка не только непосредственно для строительства, но и для обслуживания таких работ (организации подъездных путей, сооружение временного жилья для строителей и т.д.);   
  
- Приобретать право собственности на здания (сооружения), возведенные на земельном участке, переданном ему для застройки;   
  
- Передавать суперфиций другим лицам путем договора или завещания. При этом лицо, к которому перешло право собственности на здания (сооружения), приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания (сооружения). Суперфициарий не обязан уведомлять собственника участка о намерении передать суперфиций другому лицу. Отсутствие такого уведомления не дает владельцу участка вправе оспаривать действительность сделки отчуждения суперфиция и требовать платы за такое отчуждение, как это предусмотрено в случае продажи эмфитевзиса.Землепользователь должен лишь сообщить владельцу земельного участка о замене его другим лицом в обязательстве оплаты пользования участком (ч.4 ст.415 ГК).   
  
Суперфициарий (землепользователь) обязан:   
  
- Вносить плату за пользование земельным участком, предоставленным ему для застройки. Поскольку ГК не устанавливает порядка внесения указанной платы, ее периодичности и размеров, эти вопросы должны решаться по договоренности сторон при установлении суперфиция. Плата, ее размеры и сроки внесения являются существенными условиями договора о суперфиций. Из содержания ч.4 ст.415 ГК (где говорится об обязанности "вносить плату", а не "внести плату") следует, что платежи владельцу участка должны быть скорее не разовыми, а периодическими;

вносить другие платежи, установленные законом. Указанные платежи определяются отдельными актами законодательства и не включаются в суммы платы за пользование, которая принадлежит  
  
владельцу участка. Виды, размеры и периодичность указанных обязательных платежей устанавливаются специальным законом (ст.415 ГК Украины);  
  
- Начать использовать земельный участок для застройки до истечения трехлетнего срока с момента установления суперфиция. В противном случае возможно прекращение суперфиция на этом основании (ст.416 ГК);  
  
- Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением (ч.5 ст.415 ГК). Назначение земельного участка определяется в соответствии с нормами земельного законодательства и договора о суперфиций, где указано, с какой целью она ему оказана. В частности нарушением этого требования будет строительство сооружений промышленного назначения, если суперфиций предоставлялся для жилищного строительства и т.д.;  
  
- В случае прекращения суперфиция по требованию собственника земельного участка снести постройки и привести участок в состояние, в котором она была до предоставления его в пользование (ч. 1 ст.417 ГК).  
  
Суперфиций прекращается в случае:  
  
1) сочетание в одном лице собственника земельного участка и суперфициария. В этом случае субъекты права собственности и вещного права на чужую вещь совпадают;  
  
2) истечения срока права пользования. Обязанность собственника участка продлить по требованию землепользователя срок действия суперфиция может быть предусмотрен в договоре о суперфиций;  
  
3) отказа землепользователя от права пользования;  
  
4) неиспользования земельного участка для застройки в течение трех лет подряд;  
  
5) выкупа земельного участка в связи с общественной необходимостью. В этом случае речь идет о выкупе именно земельного участка, а не права пользования ею (ст.350 ГК);  
  
6) невозможности использования земельного участка для застройки (например, вследствие ее загрязнения токсичными, радиоактивными веществами и др.);  
  
7) признания недействительной сделки, что было основанием установления суперфиция;  
  
8) использования земельного участка не по целевому назначению (ч.5 ст.415 ГК, п. "а" ст.143 ЗК);  
  
9) договоренности владельца участка и землепользователя о прекращении суперфиция, совершенном в той же форме, как и договор об установлении суперфиция.  
  
По решению суда суперфиций может быть прекращен также в иных случаях, установленных законом (ст.416 ГК).  
  
Прекращение суперфиция по основаниям, указанным в ст.416 ГК, кроме случая сочетания в одном лице собственника участка и землепользователя, вызывает необходимость решения судьбы возведенных на участке зданий (сооружений), что должно делаться в соответствии с положениями ст.417 ГК.  
  
Правовые последствия прекращения суперфиция по желанию сторон (совпадение владельца и суперфициария, отказа суперфициария от права пользования и т.д.) или вследствие истечения срока пользования определяются договоренности между собственником земельного участка и суперфициария.  
  
Такая договоренность может иметь место уже при заключении договора о суперфиний. В таком случае она должна быть включенной в этот договор как его существенное условие.  
  
Вместе правовые последствия прекращения суперфщию могут быть определены по договоренности сторон договора уже при прекращении отношений суперфщию  
  
Если сторонам не удалось достичь договоренности, собственник земельного участка вправе требовать от собственника здания (сооружения) его сноса и приведения земельного участка в состояние, в котором она была до предоставления его в пользование.  
  
Если же снос здания (сооружения), размещенной на земельном участке, запрещен законом (жилые дома, памятники истории и культуры и т.д.) или является нецелесообразным в связи с явным превышением стоимости здания (сооружения) по сравнению со стоимостью земельного участка, суд по учетом оснований прекращения права пользования участком может выбрать один из следующих вариантов:  
  
1) вынести решение о выкупе собственником здания (сооружения) земельного участка, на котором оно размещено;  
  
2) вынести решение о выкупе собственником земельного участка здания (сооружения);  
  
3) вынести решение об определении условий пользования земельным участком собственником здания (сооружения) на новый срок (в 417 ГК). В этом случае фактически имеет место установление права пользования чужим земельным участком вместо суперфиция, который согласно ст.416 ГК уже прекращен.  
  
При выборе варианта разрешения спора суд учитывает: ценность земельного участка, стоимость построенных на нем сооружений, основания прекращения суперфиция (ч.2 ст.417 ГК), требования справедливости, добросовестности и разумности гражданского законодательства (ст. 3 ГК) и т.п.

Вывод.

На основании изученных материалов по гражданскому и земельному праву, научной доктрины по данным наукам, а также истории зарождения права пользования, мы можем сделать следующие выводы.

Одним из правовых институтов наряду с договором аренды, позволяющих получить в хозяйственный оборот земельный участок, является суперфиций.

  Собственник земельного участка имеет право предоставить его в пользование другому лицу для строительства промышленных, бытовых, жилых и других сооружений и зданий, на основании договора или завещания. На основании завещания не может быть передано право пользования земельным участком государственной или коммунальной собственности. Так же эти земельные участки не могут быть внесены в уставной фонд, переданы в залог.

 По своей сути суперфиций — это особое вещное право на застройку земельного участка, принадлежащего другому лицу. Договор суперфиция регулируется Гражданским кодексом Украины, Земельным кодексом Украины, Хозяйственным кодексом Украины, а также Законом Украины «Об аренде земли» и Законом Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений».

Список литературы.

1. Гражданский кодекс Украины
2. Земельный кодекс Украины
3. ЗУ «Об аренде земель»
4. Основы римского гражданского права – А.А. Подопригора
5. Гражданское право - А.П.Сергеев, Ю.К. Толстой
6. Земельное право – А.М.Мирошниченко
7. Земельное право Украины – О.О. Погрибной, И.И. Каракаш