

# Зовем частников в порты? И что дальше?

Между тем, береговая линия Украины весьма продолжительна, а освоенной остается лишь ее часть. Поэтому было бы очень логично, если бы Украина предоставляла благоприятные возможности для строительства новых портовых терминалов владельцами грузовой базы. Выгода здесь обоюдная: порты зарабатывают на специализированных услугах и сборах, грузовладельцы же удешевляют транспортную составляющую. Более того, стало очевидным, что без привлечения частных инвестиций портовое хозяйство Украины будет буксовать либо откатываться назад. Национальные инвестиции в портовое хозяйство сократились за 10 месяцев 2005 г. на 20%.

А национальное право Украины ведь предоставляет возможности привлечения частных инвестиций как в развитие существующих государственных портов, так и в строительство новых, причем, частных, портов.

Популярными формами работы в портах являются договор о совместной деятельности, аренда, договоры о сотрудничестве (кооперации). Концессия и доверительное управление имуществом не получили еще достаточного распространения, в особенности по причине новизны этих институтов в нашем законодательстве.

Новшеством для законодательства Украины является также известная еще со времен Древнего Рима правовая конструкция "пользование чужим земельным участком для застройки". Собственник земельного участка имеет право предоставить его в пользование другому лицу для строительства сооружений и зданий (суперфиций).

Суперфиций — это право абсолютного характера, в отличие от прав инвесторов, указанных выше, поэтому мы уделим ему особое внимание. Суперфиций интересно рассмотреть подробно потому, что его использование несколько сложнее по сравнению с теми разнообразными



**Украина все еще не готова задействовать механизм приватизации крупных транспортных предприятий - морских торговых портов. Все морские порты входят в перечень предприятий стратегического значения для экономики и безопасности государства, а Закон Украины "О перечне объектов права государственной собственности, не подлежащих приватизации" от 7 июля 1999 г. не предусматривает возможности их приватизации.**

правами относительного характера, которые мы уже затронули.

Суперфиций возникает на основании договора. Суперфиций может устанавливаться на определенный срок или бессрочно, то есть на неопределенный срок, навсегда (навечно).

Право пользования чужим земельным участком для застройки, таким образом, можно считать подобным вещи. Римские юристы так и понимали его как своеобразную вещь, которую невозможно воспринимать органами чувств, то есть вещь нетелесную. Как вещь суперфиций может быть отчужден и унаследован.

В отличие от относительных прав арендатора, которые защищаются от нарушения со стороны арендодателя, права суперфициария (субъекта суперфиция) защищаются от возможного нарушения со стороны любых иных лиц, подобно правам собственника. Что же касается характера прав на построенные здания и сооружения, то они принадлежат суперфициарию именно на праве собственности, хотя и несколько ограничен-

ной в силу закона правами собственника земли, в особенности в случае временного характера суперфиция, а также неразрывной связью права собственности на строения и суперфиция. Таким образом, суперфициарий юридически защищен достаточно хорошо и как землепользователь, и как собственник возведенных на земельном участке строений. Только собственником самого земельного участка суперфициарий не является.

Собственник земли имеет право на получение платы за пользование участком, предоставленным под застройку. Переход права собственности на землю, то есть изменение собственника земельного участка, никак не сказывается на объеме прав суперфициария, если сам суперфициарий не приобретает этот участок земли. В последнем случае суперфиций как бы растворяется в праве собственности на землю и прекращает самостоятельное существование.

Здания, построенные на земельном участке, переданном для застройки, землепользователем не могут от-

чуждаться отдельно от суперфиция. Лицо, к которому перешло право собственности на построенные в рамках суперфиция здания (сооружения), получает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и предыдущий собственник здания (сооружения) — суперфициарий. Конечно, за исключением случая, когда собственник земли приобретает строения, возведенные на его земле. В этом случае право собственности на землю полностью восстанавливается и впитывает в себя суперфиций.

Хотя право собственности на землю сохраняется за собственником земельного участка, пользование и владение земельным участком для его собственника ограничивается договором с суперфициарием. Ничто не препятствует этим сторонам в договоре ограничить и право распоряжения землей, которое остается у ее собственника. Такое ограничение прав собственника земли может быть вознаграждено за счет получения доли дохода землепользователя — суперфициария, если на земельном участке

построены промышленные объекты. При смене лица на стороне суперфициария новый суперфициарий становится должником в отношении уплаты платежей, причитающихся собственнику земли. Таким образом, нарушается основное правило, касающееся перевода долга, закрепленное ст. 520 Гражданского кодекса Украины (ГК), которое говорит о том, что должник может быть заменен в обязательстве только с согласия кредитора. Это противоречие разрешается в пользу права суперфициария на отчуждение суперфиция без согласия на то собственника земли. Собственник земельного участка не только вправе, но и обязан потребовать предъявления новым суперфициарием доказательств того, что платежи уплачиваются надлежащим должником. Такую праву собственника земельного участка корреспондирует обязанность нового суперфициария представить доказательства наличия у него соответствующего статуса, причем упомянутое требование и ответ на него должны быть оформлены письменно, поскольку договор, которым устанавливается суперфиций немислим в иной форме (ст. 513 ГК). Приступить к фактическому пользованию земельным участком суперфициарий может только после государственной регистрации такого землепользования. Собственник земли несет обязанность потребовать предъявления доказательств своего статуса новым суперфициарием в силу ч. 2 ст. 527, которая возлагает на кредитора риск последствий непредъявления такого требования.

Суперфиций может быть прекращен только на основаниях, предусмотренных законом, и в случае спора — только судом. Ч. 1 ст. 416 ГК предусматривает следующие основания прекращения суперфиция: неиспользование земельного участка для застройки в течение 3 лет подряд, отказ землепользователя от своего права (подобно отказу от права собственности — ст. 347 ГК), истечение срока суперфиция и объединение в одном лице собственника земельного участка и суперфициария, что совершенно естественно, поскольку на одну и ту же вещь не может су-



ществовать право собственника и одновременное право того же лица на ту же вещь как на чужую. Основания прекращения права пользования земельным участком для застройки здесь перечислены не исчерпывающим образом.

В случае прекращения суперфиция, если было осуществлено строительство на земельном участке, предоставленном под застройку, собственник земельного участка и суперфициарий заключают договор о правовых последствиях такого прекращения. Если договориться не удается, собственник земли имеет право требовать сноса строений и приведения земли в состояние, в котором она находилась до получения права пользования ею. Если снос зданий (сооружений), построенных на земельном участке, запрещен законом или является нецелесообразным в связи с явным превышением стоимости строений по сравнению со стоимостью земельного участка, суд вправе с учетом оснований прекращения суперфиция постановить решение о выкупе собственником строений земельного участка, на котором они размещены, или о выкупе собственником земельного участка строения у землепользователя, или определить условия пользования земельным участком собственником строения на новый срок.

Суперфиций — интересный юридический институт, однако, практических примеров воплощения подобной идеи нам не известно. В силу того что суперфициарий лучше защищен юридически чем арендатор, представляется, что институт суперфиция еще не скоро заработает в морских портах Украины, где государство цепко держится за права монопольного

собственника, не желая ограничивать свои права по соображениям целесообразности. Ведь даже идея аренды целостного имущественного комплекса морского торгового порта встречает непродолимое сопротивление.

В практике нам неоднократно встречался случай, когда иностранный инвестор привозил в порт специальное оборудование, а каким образом урегулировать его нахождение там, на территории порта, неизвестно. До сих пор порты предлагают заключать соглашение о сотрудничестве, где порт выделяет какие-то основные средства (скажем, площадки) для установки такого оборудования. А где же защищенность инвестора? Как же закрепить его право на участок, где такое оборудование установлено? Осуществлять отвод земельного участка, пусть даже и небольшого, никто не собирается.

В то же время суперфиций — это именно земельные отношения, то есть общественные отношения, предметом которых является земля. Конечно, Земельный кодекс Украины (ЗК) не единственный нормативный акт, которым регулируются земельные отношения, однако, именно ЗК является тем специализированным законом, который имеет базовое значение для земельных отношений.

Институционализация суперфиция в законодательстве Украины не будет иметь заверенного вида, пока эти отношения не будут урегулированы ЗК. Право сервитута было предусмотрено в ЗК раньше чем в гражданском законодательстве. Это послужило хорошим толчком для развития практического использования этого института. Ведь всегда практичнее те правила, которые разработа-

ны законодателем как конкретные, используемые в достаточно специфической сфере общественных отношений правовые нормы. Если же институционализация некоторой совокупности общественных отношений производится в виде закрепления только общих положений соответствующего института без разработки деталей, без конкретизации механизма функционирования института, такой институт имеет все шансы остаться только благим пожеланием его авторов, которое не получит практического применения. Пока суперфиций не получит разработки в качестве самостоятельной разновидности права на землю он будет находиться в зачаточном состоянии.

Ассоциация с правом сервитута здесь не случайна. Ведь сервитут также является достаточно новым и не совсем привычным для Украины общественным отношением. Однако у нас уже есть опыт использования правового института земельного сервитута для организации взаимоотношений по поводу создания и функционирования зернового морского терминала между крупным инвестором и большим государственным предприятием в городе Николаеве. Таким образом, сегодня нам представляется мало вероятным, чтобы суперфиций был реализован в действующих портах. Однако, при появлении возможности организовать новый частный морской порт или грузовой терминал в Украине, мы бы рекомендовали инвестору все же попытаться использовать именно этот юридический институт. Примером может служить Указ президента Украины "О мерах по созданию Крымского морского транспортно-промышленного комплекса "Донузлав" от 23.9.2005 г. Донузлавский морской торговый порт предполагается создать в форме государственного предприятия. Одной из целей его создания является привлечение инвестиций, причем в правовом поле Украины нет непреодолимых препятствий привлечению частных инвестиций для создания нового морского торгового порта.

**Вячеслав Лебедев**  
**Артур Ницевич**  
Международная юридическая служба