

УДК 349.414: 332.3: 347.233 (477)  
DOI <https://doi.org/10.32837/npnuola.v26i0.656>

*О. Г. Боднарчук, О. І. Боднарчук*

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ (СУПЕРФІЦІЮ) В УКРАЇНІ**

**Постановка проблеми.** У контексті великих будівельних проектів сьогодні досить часто використовується такий спосіб отримати право користуватися чужою земельною ділянкою для забудови, як суперфіцій. Але існує ряд проблем, які пов'язані із: правом користування; платністю; відчужуваністю; успадкованістю. У зв'язку із цим виникає потреба в дослідженні правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні.

**Ступінь наукової розробленості проблеми.** Проблематику правового регулювання суперфіцію вивчали такі науковці, як: Н.В. Боднарчук, М.Я. Ващишин, Н.В. Ільків, Я.В. Ковальська, Л.Б. Сенюта, Т.Є. Харитонова, В.В. Цюра та інші.

Проте в роботах зазначених авторів розглядалися фрагментарно проблеми правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні, що свідчить про актуальність обраної теми дослідження.

**Метою статті** є дослідження проблемних питань правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні, а також виявлення недоліків у цій сфері та обґрунтування пропозицій та рекомендацій до чинного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Кардинальні перетворення в галузі відносин із приводу землі, які запроваджені закріпленням у ст. 14 Конституції України [1] права власності на землю, призвели до створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним із найбільш наближених за змістом до права власності на земельну ділянку є право користування чужою земельною ділянкою забудови (суперфіцій).

Адже субінститути суперфіцію та емфітевзису були започатковані в сучасному цивільному праві України, що регламентує їх порядок встановлення та припинення щодо нерухомого майна. Комплексне дослідження речових прав на чужу земельну ділянку здійснювалося Т.Є. Харитонвою, яка виокремлює право на чужу земельну ділянку як самостійний правовий інститут, до складу якого входять право сервітуту, емфітевзису

та суперфіцію. Історично норми вказаного інституту було імplementовано із джерел римського права, а в подальшому вони набули своє втілення у Литовських статутах, актах Гетьманщини тощо. Таким чином, субінститути сервітуту, суперфіцію та емфітевзису сформувалися на основі положень римського права, але, зважаючи на специфіку регулювання земельних відносин в українській державі, були модифіковані у відповідності до сучасних потреб регулювання земельних відносин [2, с. 86–87].

Зауважимо, що в законодавство України цей інститут був введений Цивільним кодексом України 2003 р., із внесенням змін до Земельного кодексу України 2001 р., а саме із прийняттям 27 квітня 2007 р. Закону України, яким внесені істотні зміни до Земельного кодексу України [3] у частині видів права земельного сервітуту, а також прийняттям 16 вересня 2008 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [4], який доповнив Земельний кодекс Главою 16-1, що стосується прав користування чужою земельною ділянкою для забудови. Зокрема, йдеться про особистий земельний сервітут. Разом із тим, за законодавством України, до особистих земельних сервітутів належать суперфіції.

Відповідно до ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Визначення суперфіцію в цій нормі немає, проте конкретизуються положення ЦК про право власника на розпорядження власним майном (у цьому випадку – земельною ділянкою) шляхом передачі його іншій особі під забудову (вказана дія не призводить до припинення права власності особи на надану земельну ділянку). Однак право власника надавати своє майно в користування для забудови ще не є суперфіцією, а лише передумовою його виникнення [5, с. 119].

Н.В. Ільків, проаналізувавши норми гл. 34 ЦК та гл. 16-1 ЗК, сформулював таке поняття суперфіцію: «Речове, спадкове і відчужуване право володіти та користуватися в межах встановлених договором строків чи безстроково чужою земельною ділянкою за плату виключно з метою здійснення забудови» [5, с. 119].

М.Я. Ващишин вважає, що суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, що характеризується довгостроковістю, платністю, відчужуваністю та успадкованістю [6, с. 127].

Отже, суперфіцій – це право володіти та користуватись чужою земельною ділянкою для забудови на підставі договору чи заповіту.

Адже найпоширенішими є випадки встановлення суперфіцію на землях житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, а також рекреаційного призначення, допускаються на землях оздоровчого призначення, водного фонду і виключені на землях оборони, природно-заповідного фонду, історико-культурного, лісогосподарського та сільськогосподарського призначення, оскільки забудова земельних ділянок цих категорій суперечить їх цільовому призначенню [6, с. 127].

Зокрема, право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано в заставу. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років [3].

Отже, можна зазначити, що особливістю суперфіцію є те, що він може відчужуватися землекористувачем або передаватися в порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Щодо права користування чужою земельною ділянкою, то може бути встановлено на визначений, або на невизначений строк.

Доречно відмітити, що предметом користування виступають:

– земельна ділянка із цільовим призначенням для будівництва та експлуатації житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

– земельна ділянка для індивідуального дачного будівництва.

Тому здійснення забудови на чужій земельній ділянці тепер, як правило, здійснюється через договірні конструкції, передбачені Цивільним та Земельним кодексами України, Законом України «Про оренду землі», а саме через суперфіціарний договір (ст. 413 ЦК, ст. 102-1 ЗК) та договір оренди земельної ділянки під забудову (ст. 93 ЗК, ст. 13 Закону «Про оренду землі»). Забудову чужої земельної ділянки також можна здійснювати на підставі отримання її в постійне користування згідно зі ст. 92 ЗК (однак чітке законодавче визначення кола об'єктів (лише землі державної та комунальної власності) та суб'єктів права постійного користування (підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, винятково для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності) обмежує можливість застосування цієї норми [5, с. 118].

В.В. Цюра вважає, що за договором про суперфіцій може бути встановлена така умова: землекористувач зводить будівлю на земельній ділянці і безоплатно користується нею, наприклад, протягом 50 років, а після цього ця будівля переходить у власність власника земельної ділянки. Така умова зрівняє вартість зведеної споруди з платою суперфіціарія за землю впродовж 50 років [6, с. 131].

Право суперфіцію також може виникати і на підставі заповіту.

М.Я. Ващишин пропонує виключити цю підставу виникнення права суперфіцію із Земельного кодексу [3] та Цивільного кодексу [7] (у європейському праві суперфіцій не встановлюється на підставі заповіту, а є успадковуваним правом, тобто переходить в порядку спадкування вже зареєстроване право забудови). Наведена позиція є обґрунтованою, оскільки на

практиці виникатимуть проблеми із державною реєстрацією права суперфіцію на підставі заповіту (заповідального відказу), оскільки однією особою успадковується земельна ділянка, а іншою – лише право забудови на ній, що потребуватиме додаткового взаємного узгодження умов і строків користування цією земельною ділянкою між цими спадкоємцями [2, с. 89].

У свою чергу, підстави припинення правового інституту суперфіцію визначено Земельним кодексом України [3], зокрема право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

- спливу строку, на який було надано право користування;

- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Відповідно до Цивільного кодексу [7], право користування земельною ділянкою для забудови припиняється в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

- спливу строку права користування;

- відмови землекористувача від права користування;

- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Також емфітевзис та суперфіцій можуть бути припинені за рішенням суду. Так, примусове припинення прав на землю здійснюється в судовому порядку в разі конфіскації земельної ділянки або примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки. Визначений у земельному законодавстві перелік підстав припинення суперфіцію не є вичерпним. Оскільки суперфіцій є речовим правом, то його припинення можливе і за загальними підставами, визначеними цивільним законодавством. До таких підстав варто віднести визнання недійсним правочину, в тому числі заповіту, а також розірвання договору про встановлення суперфіцію [6, с. 132].

Л.Б. Сенюта зазначає, що підстави припинення речового права суперфіцію М.Я. Ващишин відносить до юридичних фактів – дій, оскільки для припинення цього права недостатнім є настання конкретних обставин (подій), зокрема перебігу календарного строку, а ще й додатково необхідно внести відповідні відомості в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Вважаємо за доцільне погодитися із зазначеною позицією, оскільки право

суперфіцію виникає і припиняється з моменту внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [2, с. 90].

Потрібно відмітити, що правове регулювання здійснення забудови на чужій земельній ділянці не є досконалим. Зокрема, існує багато проблем правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), такі як відсутність у законодавстві вимог до форми договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), відсутність істотних умов договору суперфіцію, відсутність спеціальних вимог, передбачених для недійсності або розірвання договору про встановлення суперфіційного права та припинення користування земельною ділянкою тощо.

Відтак ми підтримуємо думку вчених, які вважають, що варто на законодавчому рівні розмежувати в Земельному кодексі України правове регулювання емфітевзису та правове регулювання суперфіцію, присвятити їм окремі статті. Крім того, слід доповнити дану главу Земельного кодексу України нормами про оплату емфітевзису та суперфіцію, положеннями про права та обов'язки емфітевта та суперфіціарія [8, с. 119].

**Висновки.** Отже, із зазначеного вище можна зробити висновок, що, на жаль, існують проблеми щодо правового регулювання відносин у сфері користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні, а саме: відсутність належної законодавчої бази, яка б включила підстави та істотні умови договору суперфіцію, а також умови недійсності або розірвання договору.

#### Література

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ. 2019. 224 с. URL : <https://dpan.org.ua/files/2019/senyuta-l.-b.-sistema-zemelnogo-prava-ukrayini-yak-galuzi-prava.pdf>.
3. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. Київ : Парлам. вид-во. 2002. 27 с.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву : Закон України від 16 вересня 2008 року № 509-VI. URL : <http://www.zakon.nau.ua/doc/?code=509-17> (дата звернення: 11.01.2020).
5. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки. Науковий вісник. 2010. № 2. С. 117–127.
6. Вашишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Львів, 2013. № 3. С.126–135.
7. Цивільний кодекс України Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL : <https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 02.04.2020).
8. Боднарчук Н.В., Ковальська Я.В. Проблеми правового регулювання емфітевзису і суперфіцію за законодавством України. Вісник Запорізького національного університету. 2013. № 3. С. 115–119.

### А н о т а ц і я

**Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні.** – Стаття.

Стаття присвячена подальшому дослідженню проблемних питань правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні. Встановлено, що субінститути суперфіцію та емфітевзису були започатковані в сучасному цивільному праві України, що регламентує їх порядок встановлення та припинення щодо нерухомого майна. Також ці субінститути сформувалися на основі положень римського права, але, зважаючи на специфіку регулювання земельних відносин, в українській державі, були модифіковані у відповідності до сучасних потреб регулювання земельних відносин. Проаналізовано визначення поняття «суперфіцію» та з'ясовано специфічні ознаки, зокрема: може відчужуватися землекористувачем або передаватися в порядку спадкування на підставі договору чи заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Щодо права користування чужою земельною ділянкою, то воно може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Предметом користування виступають: земельна ділянка із цільовим призначенням для будівництва та експлуатації житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); земельна ділянка для індивідуального дачного будівництва.

Досліджено, що право суперфіцію може виникати на підставі договору та заповіту. Проаналізовано, що правове регулювання здійснення забудови на чужій земельній ділянці не є досконалим. Існує багато проблем правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), такі як: відсутність у законодавстві вимог до форми договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію); відсутність істотних умов договору суперфіцію, відсутність спеціальних вимог, передбачених для недійсності або розірвання договору про встановлення суперфіційного права та припинення користування земельною ділянкою тощо. Вироблені конкретні пропозиції та рекомендації для вдосконалення правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні.

*Ключові слова:* самостійний правовий інститут, земельні відносини, довгостроковість, договір, заповіт.

### S u m m a r y

**Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Problematic issues of legal regulation of relations regarding the use of another's land plot (superficies) in Ukraine.** – Article.

The article is devoted to further exploring the problematic issues of legal regulation of relations regarding the use of another's land (superficies) in Ukraine. It is established that the sub-institutes of superficies and emphyteus were instituted in modern civil law of Ukraine, which regulates their procedure for establishing and termination of immovable property. Also, these sub-institutes were formed on the basis of the provisions of Roman law, but due to the specifics of the regulation of land relations in the Ukrainian state were modified in accordance with the modern needs of regulation of land relations. The definition of the term «superficies» is analyzed and specific features are determined, in particular: it can be alienated by the land user or transferred in succession on the basis of a contract or will, and also entitles the landowner to profit from industrial objects built on the given land plot under the terms of superficies. With respect to the right to use another's land, it can be set for a fixed or indefinite period. The subject of use are: a land plot intended for the construction and operation of a dwelling house, outbuildings and structures (private plot); land for individual cottage construction.

It has been researched that the right of superficies can arise on the basis of contract and will. It has been analyzed that the legal regulation of construction on another's land is not perfect. There are many problems of legal regulation of relations regarding the use of another's land for development (superficies), such as: lack of legislation requirements for the form of contracts establishing the right to use another's land for development (superficies); absence of essential terms of the superficies contract, absence of special requirements provided for invalidity or termination of the contract on establishment of superficial right and termination of use of the land plot, etc.

Concrete proposals and recommendations have been made to improve the legal regulation of relations regarding the use of another's land plot (superficies) in Ukraine.

*Key words:* independent legal institute, land relations, long term, contract, will.