

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.1.59>

ВИНИКНЕННЯ ТА РОЗВИТОК ПРАВА ЗАБУДОВИ ЧУЖОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (СУПЕРФІЦІЮ)

Семиренко П.Я.,

адвокат,

аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін

Навчально-наукового інституту права

та правоохоронної діяльності

Львівського державного університету внутрішніх справ

e-mail: p.semyrenko@gmail.com

Семиренко П.Я. Виникнення та розвиток права забудови чужої земельної ділянки (суперфіцію).

Стаття присвячена розгляду етапів історії розвитку правового титулу забудови земельної ділянки (суперфіцію). Автором досліджується суть поняття користування чужим майном, а саме користування чужою земельною ділянкою з метою забудови в римському праві, передумови його виникнення, мета використання даного інституту, права і обов'язки сторін правовідносин. Стаття демонструє процес встановлення і розвитку права користування чужою земельною ділянкою з метою її забудови від його зародження до сьогодення. Автором розглядаються спільні і відмінні риси у поняттях суперфіцію за часів стародавнього Риму та у сучасному законодавстві України.

Так наприклад, за часів Римської імперії на етапі зародження суперфіцію, право власності на все збудоване належало власнику ділянки. Тогочасний розвиток публічних та приватно – правових відносин, вимоги та спори, які виникали в ході реалізації цих правовідносин, зумовили розвиток і удосконалення інституції. Суперфіцій, пройшовши різні щабелі свого історичного розвитку, став джерелом речового права на чуже майно у правових системах європейських держав. В українському ж законодавстві поняття суперфіцію було вперше визначено в Цивільному кодексі України у редакції від 16.01.2003 р.(глава 34).

В статті резюмується, що інститут суперфіцію виник в часи Римської імперії. Бурхливий розвиток суспільства, економіки і держави в цілому диктували вимоги щодо змін і вдосконалення норм цих правовідносин. Таким чином, з усіма історичними і віковими змінами він став джерелом сучасних норм речового права – права користування чужою земельною ділянкою для її забудови.

Також варто відзначити, що термін суперфіцію в українському законодавстві є відносно молодим, тому можна ствердно сказати, що свій розвиток і удосконалення ця інституція проходить і в наш час через внесення відповідних змін до законодавства та шляхом наукових досліджень у цій сфері. В ході реалізації договорів суперфіцію, вирішення спорів, які виникають, в судовому порядку ми стикаємося із прогалинами, які, відповідно, необхідно заповнювати. Це важливо, оскільки сучасний швидкий розвиток економічних відносин зумовлює необхідність розширення процесу будівництва, що у свою чергу потребує чітких і зрозумілих правил, яких в законодавстві в повній мірі немає.

Узагальнити можна, що як за часів Римської імперії, так і в сучасні часи розвиток суспільних відносин стимулює подальше удосконалення суперфіцію та створює тенденції на розширення сфери його використання. Саме з причин збільшення території міст та потреби у будівництві житла і виник інститут суперфіцію в римському праві.

Ключові слова: суперфіцій, землекористувач, права на чужі речі, право на забудову, право власності.

Semyrenko P.Y. The emergence and development of the right to build someone else's land (superficies).

The article is devoted to consideration of stages of the history of development of the title of land development (superficies). The author examines the essence of the concept of using someone else's

property, namely the use of someone else's land with the purpose of development in Roman law, the prerequisites for its emergence, the purpose of using this institution, the rights and obligations of the parties to legal relations. The article demonstrates the process of establishing and developing the right to use someone else's land for the purpose of its development from its inception to the present. The author considers common and distinctive features in the concepts of superficies during the time of ancient Rome and in the modern legislation of Ukraine.

So, for example, during the Roman Empire at the stage of the emergence of superficies, the ownership of all building belonged to the owner of the land. Of that time development of public and private legal relations, the requirements and disputes that arose during the implementation of these legal relations, led to the development and improvement of the institution. Superficies, having passed through various stages of its historical development, became the source of property rights to other people's property in the legal systems of European states. In Ukrainian legislation, the concept of superficies was first defined in the Civil Code of Ukraine in the edition of 16.01.2003 (chapter 34).

The article summarizes that the institution of superficies arose during the Roman Empire. The rapid development of society, the economy and the state as a whole dictated the requirements for changes and improvement of the norms of these legal relations. Thus, with all the historical and age-related changes, it became the source of modern norms of a real right - the right to use someone else's land for its development.

It is also worth noting that the term superficies in Ukrainian legislation is relatively young, so we can affirmatively say that this institution is developing and improving in our time through making appropriate changes in legislation and through scientific research in this area. In the course of implementing superficies, resolving disputes that arise, in court we are faced with gaps that need to be filled accordingly. This is important, since the current rapid development of economic relations necessitates the expansion of the construction process, which in turn requires clear and understandable rules, which are not fully available in the legislation.

It can be generalized that both in the time of the Roman Empire and in modern times the development of social relations stimulates further improvement of superficies and creates a tendency to expand the scope of its use. It was precisely for the reasons of increasing the territory of cities and the need for housing that the institution of superficies in Roman law arose.

Key words: superficies, land user, rights to other people's things, the right to development, the right of ownership.

Постановка проблеми: право користування чужою земельною ділянкою для її забудови є молодією інституцією сучасного законодавства. В процесі реалізації цих правовідносин виникає багато спірних питань, які не мають чіткої відповіді чи правил їх вирішення. Тому сьогодні існує не лише потреба подальшого розвитку і удосконалення інституту суперфіцію з метою заповнення існуючих прогалин, а й дослідження суті, мети виникнення такого правового титулу. Дослідження передумов виникнення і подальшого розвитку права забудови земельної ділянки (суперфіцію) необхідне для наукового розуміння та визначення основних принципів ефективного застосування такого правового інституту у сучасному українському законодавстві.

Мета дослідження: аналіз впливу права користування чужими земельними ділянками з метою ведення будівництва (суперфіцію) в римському приватному праві як окремого інституту речових прав на цивільно-правові відносини в Україні.

Стан опрацювання проблематики. Вивчення виникнення і розвитку правового регулювання права забудови чужої земельної ділянки (суперфіцію) вже проводилося як дослідниками у сфері римського приватного (преторського) права так і цивілістами: Підопригора О.А., Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І., Калюжний Р.А., Вовк В.М., Гонгало Р.Ф., Цюра В.В., Саврук С.М., Харитонов Є.О., Старцев О.В. та інші.

Виклад основного матеріалу. Інститут права користування чужими речами (*iure in re aliena*) є одним із базових інститутів римського приватного (преторського) права. Крім того, право на користування чужими речами є одним з елементів більш широкої категорії права – права власності (*proprietas*). Система речового права складається з трьох елементів: права власності, права володіння (користування) та прав на чуже майно [1, с. 348].

Становлення права обмеженого користування чужим майном мало місце за таких умов: 1) здійснення цього права було необхідним для правомочної особи; 2) встановлення цього права

не суперечило закону; 3) встановленням цього права не порушувалися права та законні інтереси власника речі або інших осіб [2, с. 141].

У стародавньому Римі одним із речових прав на чуже майно визначених приватним (преторським) правом був суперфіцій.

Історично, норми вказаного інституту було імплементовано із джерел римського права, а в подальшому вони набули своє втілення у Литовських статутах, актах Гетьманщини тощо.

Таким чином, інститут суперфіцію сформувався на основі положень римського права, але зважаючи на специфіку регулювання земельних відносин в українській державі був модифікований у відповідності до сучасних потреб регулювання земельних відносин.

Термін *superficius* буквально означає все те, що щільно пов'язане з поверхнею землі [3, с. 305], а у юридичному тлумаченні – це речове, довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

За часів Римської імперії сформувалося загальне правило за яким все, що було пов'язане із землею належало власникові землі, тобто все, що на цій землі росло або ж було збудовано – будівлі та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власникові земельної ділянки.

Поряд з цим суперфіцій виник як право забудови землі, що перебувала у публічній власності.

Виникнення суперфіцію було зумовлено необхідністю вирішення проблеми забезпечення людей житлом при існуючих тогочасних обмеженнях та заборонах на відчуження державних та комунальних земель у власність громадян. Це також стосувалося і вільних земель, які не були обтяжені будь якими правами, але, в той же час, були обмежено оборотоздатні, в силу чого не могли бути передані у власність приватних осіб.

Вирізняють дві підстави виникнення суперфіцію: 1) домовленість сторін (договір); 2) заповіт.

Характеризуючи суперфіцій як правовий інститут слід виокремити ряд притаманних йому ознак.

Насамперед, це право на зведення та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці, що передбачало наявність двох суб'єктів права і двох об'єктів. Такими суб'єктами були власник земельної ділянки та її користувач (суперфіціарій), об'єктами-земельна ділянка і споруда на ній.

Ще однією характерною рисою суперфіцію є те, що предмет і об'єкт ототожнюються. Зміст цього речового права полягає в тому, що суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці на підставі суперфіцію, зокрема отримувати з неї доходи, що надходять в його власність.

Водночас, виникнення суперфіціарного права передбачає суттєве обмеження відповідних правомочностей власника, оскільки коло можливостей забудовника впритул наближається до його компетенції і майже увесь матеріальний зміст права власності переходить останньому. Так, за римським приватним правом юридичне положення суперфіціарія характеризувалося наступними рисами: 1) забудовнику належало право володіння та користування зведеною спорудою й землею з можливістю вилучення їхніх плодів та доходів, необтяжене обов'язком дотримання субстанції речі; 2) він міг вільно розпоряджатися будівлею за життя та на випадок смерті, зокрема через заставу, встановлення речових або особистих сервітутів, навіть без згоди на це власника, останній також не отримував права пріоритетної купівлі та вимоги від нового набувача.

Обов'язки забудовника полягали: 1) у сплаті *solarium, pensio* – ренти за користування землею, що вносилися періодично або одноразово при встановленні суперфіцію, але власнику дозволялося взагалі звільнити користувача від даного обов'язку, а орендна заборгованість не визнавалася підставою для розірвання договору та могла бути стягнута за допомогою зобов'язального позову з угоди, якою впроваджувався суперфіцій; 2) зазнані витрат по підтриманню господарської придатності споруди та її капітальному ремонту; 3) сплаті державних податків та інших обов'язкових платежів; 4) у випадку відчуження майна суперфіціарію належало просто сповістити власника.

Проте, невиконання комплексу зазначених обов'язків не визнавалося приводом для припинення відносин в односторонньому порядку за вимогою власника.

Характеризуючи суперфіцій слід звернути увагу на його оплатність, тобто користування чужою земельною ділянкою відбувалося, як правило, за умови сплати відповідних платежів (ренти). Суперфіціарій зобов'язувався виплачувати ренту або щорічний податок (*solarium* або *pensio*) [4, с. 166].

Практика надання державних і муніципальних невідчужуваних земельних ділянок приватним особам під забудову визнавалася ще у республіканський період, а згодом була поширена на землі приватних власників [5, с. 378].

Сприяла цьому зміна зобов'язально-правових відносин на речово-правові відносини, які супроводжувалися особливими способами захисту, наданими претором (*interdictum de superficie*; *actio de superficie*).

Розпорядження публічною землею знаходилося під юрисдикцією цензорів, а аналогічні відносини приватних власників складали компетенцію преторів, але і ті й інші вважали угоду надання ділянки під забудову звичайною орендою – зобов'язально-правовим відношенням, де право орендаря захищалося лише особистим позовом. Проте, справедливість вимагала охорони прав забудовника як власника будівельних матеріалів, для чого преторською владою його було забезпечено самостійними засобами захисту – *interdictum de superficies* для запобігання втручанню сторонніх осіб, та аналогічним власницькому *rei vindicatio* речовим *actio de superficie*, спрямованим проти всіх володільців речі, в тому числі і проти власника [6, с. 128].

Таким чином суперфіцій спочатку формувався як інститут публічної оренди з усіма ознаками зобов'язальних відносин, але поступово загальні тенденції римського права зумовили його розвиток у двох основних напрямках – з публічних дані відносини перетворилися на приватно-правові, а договірне строкове користування чужою землею – на самостійний вид речових прав.

Наприкінці XIX століття відбулося ускладнення вимог до будівельних та санітарних характеристик тих чи інших споруд, значно збільшився попит на міську землю, що зумовило необхідність запровадження міською владою окремих дозволів на будівництво та оформлення права на землю. Це фактично стало передумовою для законодавчого закріплення поняття «право на забудову» в його нинішньому розумінні [7, с. 120].

З часом населення почало зростати, потрібно було розширяти міста, це вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не було. Тому способом вирішення на той час проблеми забезпечення житлом осіб, за існуючих тоді заборон на відчуження державних та муніципальних земель у власність громадян, стала поява суперфіцію. З часом такий правовий режим поширився і на право користування приватними земельними ділянками для зведення споруд іншими особами [8, с. 35].

Тому, на основі договору оренди та прав на землю з часом виник новий правовий інститут користування чужою землею – суперфіцій, як інститут користування чужою землею для забудови [9].

Отже, після розроблення ефективної системи користування чужою земельною ділянкою в Стародавньому Римі, її згодом без істотних змін було запозичено практично усіма європейськими державами, зокрема й Україною.

Так сформований за часів Римської імперії інститут суперфіцію з певними видозмінами та характерними національними (ментальними) особливостями втілений в сучасних правових системах таких європейських країн як Франція, Німеччина, Італія тощо.

Такий правовий титул виявився цілком прийнятним для застосування у сучасних умовах й в Україні та знайшов своє особливе місце у Цивільному кодексі України особливо зважаючи на бурхливий розвиток вільних економічних відносин (ринкової економіки) у 90-х роках минулого століття і, як наслідок, виникнення приватнозобов'язальних відносин.

Зокрема Розділ II ЦК України, який присвячений речовим правам на чуже майно, містить в собі окремі норми, що регулюють питання суперфіцію (ст.ст. 413–417).

Цікавим також є й той факт, що саме виникнення такого явища як «приватна власність» вже після здобуття України своєї незалежності та державного суверенітету у 1991 році, згенерувало необхідність закріплення у цивільному законодавстві абсолютно новаторського інституту речових прав на чуже майно, зокрема суперфіцію, оскільки в Цивільному кодексі УРСР 1963 року не були передбачені ні права забудови, ні суперфіцію, а лише у той час можна було отримати у користування земельну ділянку державної форми власності. Такий підхід у радянському законодавстві послуговував домінантній у соціалістичній країні ідеї наявності лише державної (народної) власності на землю і не допущення навіть теоретичної можливості отримання земельних ділянок у власність окремих громадян чи юридичних осіб.

Таким чином, через призму історичного розвитку речових прав на чуже майно можна сформувати уніфіковану дефініцію суперфіцію як права володіти та користуватись чужою земельною ділянкою для забудови, яке може виникати на підставі договору чи заповіту.

Науковці виділяють ряд ознак, які виокремлюють суперфіцій з поміж інших речових прав: 1) обмеження права власності як основного речового права; 2) похідний характер по відношенню

до права власності; 3) обмеженість повноважень у юридичному змісті відповідної уповноваженої особи; 4) слідування речового права за річчю; 5) застосування комплексу заходів абсолютного захисту за аналогією з правом власності [10, с. 186].

З огляду на викладене приходимо до логічного заключення, що суперфіцій є самостійним речовим правом, яке надає його володільцю можливість безпосереднього користування, володіння та розпорядження певними речами, які не є його власністю (земельною ділянкою), у чітко визначених межах задля досягнення конкретної мети (будівництва об'єктів нерухомості).

Висновки: У розрізі виконаного аналізу етапів розвитку права користування чужою земельною ділянкою для забудови, зокрема відповідно до римського приватного права, можна дійти до висновку, що інститут суперфіцій, який вперше виник як правова категорія за часів Стародавнього Риму, зазнавши певних трансформацій і змін, мав великий вплив на формування сучасної європейської правової системи, частиною якої безсумнівно є правова система України, та став базисом для становлення і розвитку окремих норм законів, що регулюють питання забудови чужої земельної ділянки в теперішніх умовах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільне право України: Академічний курс: підручник. за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ. Видав. Дім «Ін Юре», 2003. Т. 1: Загальна частина.
2. Основи римського приватного права: Підручник. За заг. ред. В.І. Борисової та Л.М. Баранової. Харків. Право, 2008.
3. Підпригора О.А. Римське приватне право: Підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів. Вид. 3-є, доп. К.: Ін Юре, 2001.
4. Калюжний Р.А., Вовк В.М. Римське приватне право: Підручник. Друге видання. Київ, 2014.
5. Рішення ЄСПЛ у справі Джеймс проти Сполученого Королівства (James v United Kingdom) серія А, № 8793/79 від 26 лютого 1989 року.
6. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві України: Автореф. Дис. к.ю.н. 12.00.03. К., 2000.
7. Саврук С.М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2010. № 12. С. 118–124.
8. Вісіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. *Землепорядний вісник*. 2020. № 1. С. 35–42.
9. Городна С. Інститут суперфіцій в римському праві і його застосування в праві України: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції юридичного та історичного спрямування. 2018. URL: http://www.lex-line.com.ua/?go=full_article&id=2312.
10. Маляр С.А., Грищенко Л.В. Правова природа користування чужим майном у контексті модернізації цивільного кодексу України. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*, 4(96), 2021, с. 184–194.
11. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
12. Цивільний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 18.07.1963 № 6/н. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/kd0008?an=2&ed=1963_07_18.