

УДК 347.25

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО;  
МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

**Ільків Олег Васильович**

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
Міжнародний економіко-гуманітарний університет  
імені академіка Степана Дем'янчука

**Ильков Олег Васильевич**

кандидат юридических наук, доцент,  
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин  
Международный экономико-гуманитарный университет  
имени академика Степана Демьянчука

**Ilkiv Oleh**

PhD, Associate Professor,  
Associate Professor of Civil Law  
Academician Stepan Demianchuk International University of  
Economics and Humanities  
ORCID: 0000-0002-0659-1855

DOI: 10.25313/2520-2308-2021-3-7049

**ПРАВО ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ (СУПЕРФІЦІЙ)  
ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА (СУПЕРФИЦИЙ)  
THE RIGHT FOR A BUILDING ERECTED  
ON LAND OWNED BY ANOTHER (SUPERFICIA)**

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню проблемних питань правового регулювання природи відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні. Проаналізовано визначення поняття «суперфіцією» та з'ясовано специфічні ознаки, зокрема: може відчужуватися землекористувачем або передаватися в порядку спадкування на підставі договору чи заповіту, власник ділянки відповідного цільового призначення не в праві передавати її за договором суперфіцією для будівництва об'єктів, що не відповідають її цільовому призначенню, суперфіцій може бути пайовим внеском відповідних територіальних громад окрім бюджетних коштів. Щодо права користування чужою земельною ділянкою, то воно може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, й зберігається при його зміні, відповідно до положень цивільного законодавства. Проаналізовано, на прикладі конкретних судових спорів, необхідність дотримання положень законодавства щодо порядку та підстав передачі земельної ділянки за договором суперфіцією, не порушуючи інтереси територіальної громади міста та права співвласників житлового будинку. З'ясовано той момент, що надання земельної ділянки під забудову на засадах суперфіцією є актуальним у відносинах, пов'язаних із створенням житлово-будівельного, гаражно-будівельного, дачно-будівельних тощо кооперативів. Автор виділяє, що надання права користування земельною ділянкою під забудову не має характеру особистого речового права, і відповідно землекористувач – суперфіціарій може передавати свої правомочності користування земельною ділянкою іншій особі. Однак набувач права суперфіцією зобов'язаний використовувати земельну ділянку для забудови з врахуванням її цільового призначення. Вироблені конкретні пропозиції та рекомендації для вдосконалення правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні.

**Ключові слова:** земельна ділянка, суперфіцій, речові права, договір, заповіт, забудова нерухомості.

**Аннотация.** Стаття посвящена исследованию проблемных вопросов правового регулирования природы отношений по пользования чужим земельным участком (суперфиций) в Украине. Проанализированы определения понятия «суперficieция» и выяснено специфические признаки, в частности: может отчуждаться землепользователем или передаваться в порядке наследования на основании договора или завещания, владелец участка соответствующего целевого назначения не в праве передавать ее по договору суперficieция для строительства объектов, не соответствующих ее целевому назначению, суперficieций может быть паевым взносом соответствующих территориальных общин кроме бюджетных средств. О праве пользования чужим земельным участком, то оно может быть установлено на определенный или на неопределенный срок. Лицо, имеющее вещное право на чужое имущество, имеет право на защиту этого права, в том числе и от собственника имущества, и сохраняется при его изменении в соответствии с положениями гражданского законодательства. Проанализированы на примере конкретных судебных споров, необходимость соблюдения положений законодательства о порядке и основаниях передачи земельного участка по договору суперficieция, не нарушая интересы территориальной общины города и права совладельцев жилого дома. Выяснено тот момент, что предоставление земельного участка под застройку на основе суперficieция является актуальным в отношениях, связанных с созданием жилищно-строительного, гаражно-строительного, дачно-строительных и др кооперативов. Автор выделяет, что предоставление права пользования земельным участком под застройку не имеет характера личного вещного права, и соответственно землепользователь – суперficieциарий может передавать свои правомочия пользования земельным участком другому лицу. Однако приобретатель права суперficieция обязан использовать земельный участок для застройки с учетом ее целевого назначения. Выработаны конкретные предложения и рекомендации по совершенствованию правового регулирования отношений по пользования чужим земельным участком (суперficieций) в Украине.

**Ключевые слова:** земельный участок, суперficieций, вещные права, договор, завещание, застройка недвижимости.

**Summary.** The article is devoted to the study of problematic issues of legal regulation of the nature of relations on the use of another's land (superfitting) in Ukraine. The definition of the concept of «superficiecion» and the specific features are analyzed, in particular: may be alienated by the land user or transmitted in the order of inheritance on the basis of a contract or will, the owner of the relevant target destination is not in the right to transfer it under the contract of superficial for the construction of objects that are not Matches its target assignment, superficially contributes to the relevant territorial communities in addition to budget funds. Regarding the right to use another's land plot, it can be established on a defined or indefinite period. A person who has a substance right to someone else's property has the right to protect this right, including from the owner of the property, and is preserved in its change, in accordance with the provisions of civil law. Analyzed, on the example of specific litigation, the need to comply with the provisions of legislation on the procedure and grounds for the transfer of land under the contract of superficition, without violating the interests of the city's territorial community and the right of co-owners of a residential building. It turned out that the provision of a land plot for the building on the basis of the superficition is relevant in relations associated with the creation of housing and construction, garage-building, dairy-building, etc. Co-operatives. The author highlights that the provision of the right to use the land does not have the character of personal right law, and accordingly the land contributor – the superficialist can transfer their own rights to use a land to another person. However, the maintenance of the superficition is required to use a land plot for development taking into account its intended purpose. Specific proposals and recommendations are produced to improve the legal regulation of relations for the use of another's land (superfitting) in Ukraine.

**Key words:** land, superficia, real rights, agreement, will, real estate.

**Постановка проблеми.** Для зведення любого типу і складності нерухомості природно необхідна земельна ділянка, на якій відповідно і буде зводитись сама будівля. Тому умовою виникнення права на нерухомість шляхом її будівництва є право на земельну ділянку. Ці два права безпосередньо переплітаються між собою такими ж тісними зв'язками, як і їхні об'єкти — земельна ділянка та нерухомість. У відсутність права на земельну ділянку зведена на ній нерухомість вважатиметься самочинним будівництвом у відповідності до цивільного законодавства. Звідси необхідно встановити, хто і яке право має на земельну ділянку, надану під будівництво.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В ході дослідження було використано праці таких фахівців у галузі цивільного права, як М. М. Сибільова [7], Д. Д. Позової [11] та ін. Проте в роботах зазначених авторів розглядалися фрагментарно проблеми правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперficieцію) в Україні, що свідчить про актуальність обраної теми дослідження.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження правової природи відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперficieцію) в Україні, а також виявлення недоліків у цій сфері

та обґрунтування пропозицій та рекомендацій до чинного законодавства.

**Виклад основного матеріалу.** За критерієм мети використання земельної ділянки законодавець виокремлює суперфіцій — речове право на користування земельною ділянкою для будівельних потреб. Ознакою суперфіцію є цільове призначення земельної ділянки для забудови. Відповідно, земельна ділянка, яка виділяється для суперфіцію повинна мати цільове призначення для житлового будівництва. Інші види земельних ділянок не можуть бути об'єктом цього виду речових відносин, якщо їх цільове призначення має іншу мету.

Ст. 413 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) визначає суперфіцій як речове право, яке виникає на підставі заповіту або договору [1]. Таким чином в основі виникнення речових відносин лежить волевиявлення власника земельної ділянки, в тому числі на випадок його смерті.

Договір є однією із найпоширеніших підстав виникнення речових відносин суперфіцію. Будь-який цивільно-правовий договір вважається укладеним, якщо досягнута згода з предмету та істотних умов договору у належній формі.

Предметом договору про встановлення суперфіцію є право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Предметом договору суперфіцію виступає земельна ділянка, яка повинна мати технічні параметри внесені до Земельного кадастру. Необхідно вказати кадастровий номер, призначення земельної ділянки, місцезнаходження, мету використання, вид об'єкта будівництва.

В договорі можуть бути вказані також інші умови взаємовідносин власника земельної ділянки і володільця речового права. Договір суперфіцію має триваючий характер, тому в змісті договору встановлюється строк користування чужою земельною ділянкою. Якщо в договорі відсутній строк користування земельною ділянкою, то вважається, що договір укладений на невизначений строк.

Набуття права користування земельною ділянкою без зазначення строку свідчить про безстрокове право користування нею без обмеження конкретним терміном. Виняток стосується строку користування земельною ділянкою, яка належить до державної чи комунальної власності. Суперфіцій в таких випадках не може перевищувати 50 років. В інших випадках строк користування речовим правом для забудови встановлюється за погодженням сторін договору, виходячи з тривалості будівництва та використання будівельного об'єкта. Короткострокові договори суперфіцію не відповідають правовій природі коментованих речових відносин. Тому

строк договору суперфіцію повинен охоплювати як саме будівництво об'єкта, так і подальше його використання.

Суб'єктами договору суперфіцію є власник земельної ділянки призначеної для будівництва та землекористувач, який використовує її для забудови. Стороною договору може бути фізична або юридична особи — власники земельної ділянки, держава, органи територіальної громади, у власності яких перебуває земельна ділянка.

Користувачами можуть бути юридичні та фізичні особи з повною дієздатністю, яка дозволяє здійснити повноваження з будівництва об'єкта. Законодавством не встановлено наявності певних вимог до особи суперфіціарія.

Об'єктом суперфіцію є земельна ділянка, яка за цільовим призначенням може використовуватися для житлового чи промислового будівництва. При визначенні цільового призначення земельної ділянки слід керуватися положеннями Земельного кодексу України (далі — ЗК України) [2].

Земельна ділянка повинна належати до категорій земель, які за цільовим призначенням можна використовувати для будівництва об'єктів промислової, житлової та іншої мети експлуатації. Власне, в ст. 19 ЗК України не передбачено серед інших категорій земель ті, які можуть бути об'єктом суперфіціальних відносин. До них належать землі житлової і громадської забудови, землі для промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землі іншого цільового призначення не можуть бути предметом договору суперфіцію. Однак це не виключає розміщення на них об'єктів виробничої інфраструктури, якщо це не порушує цільове призначення ділянки.

Тому навіть землі сільськогосподарського призначення можуть бути об'єктом суперфіціальних відносин, якщо зведені на них будівлі призначені для використання «з сільськогосподарською метою» — хліви, токи для тимчасового зберігання і обробки сільськогосподарських культур, зерносховища, приміщення для сезонного зберігання сільськогосподарського інвентарю, тощо.

Водночас в контексті вимог щодо цільового призначення земельної ділянки не можна використовувати землі, наприклад, промислового призначення для будівництва житла. Визначальним критерієм повинно бути призначення об'єктів нерухомості у зв'язку з категорією земельної ділянки. Будь-яка земельна ділянка незалежно від її цільового призначення не може використовуватися без відповідної інфраструктури, яка включає об'єкти нерухомості.



Так, на землях лісового чи водного фонду можуть бути приміщення необхідні для використання, в тому числі контролю за цільовим використанням цих земель, об'єкти: будинки лісництва, пристані, маяки, контрольно-спостережні пункти, тощо. При цьому передання таких земель за договором суперфіцію під забудову повинно відповідати призначенню цих земель. Мається на увазі, що споруджені об'єкти на цих земельних ділянках за своїм цільовим використанням повинні відповідати передбаченим в ЗК України вимогам, щодо окремих категорій земель. Тобто категорійним вимогам використання земельної ділянки повинні відповідати експлуатаційні характеристики об'єктів, які на них знаходяться.

Іншими словами, спорудження об'єктів повинно забезпечити цільове використання земельної ділянки відповідно до категорії, встановленої Земельним кодексом України. Тому власник ділянки відповідного цільового призначення не в праві передавати її за договором суперфіцію для будівництва об'єктів, що не відповідають її цільовому призначенню.

Враховуючи приведене необхідно внести зміни в редакцію ч. 1 ст. 413 ЦК України, а саме: «Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) для використання (експлуатації) відповідно до цільового призначення земельної ділянки».

Надання права користування земельною ділянкою під забудову не має характеру особистого речового права. Це означає, що землекористувач — суперфіціарій може передавати свої правомочності користування земельною ділянкою іншій особі. Однак набувач права суперфіцію зобов'язаний використовувати земельну ділянку для забудови з врахуванням її цільового призначення. Відповідно техніко-будівельні характеристики будівельного об'єкта в проектно-кошторисній документації та будівельному паспорті повинні відповідати цільовому призначенню земельної ділянки.

Так, ст. 9 Закону України «Про архітектурну діяльність» [3] передбачено, що будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) об'єкта архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації державних стандартів, норм і правил у порядку, визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4].

Законом України від 9 квітня 2015 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удоскона-

лення містобудівного законодавства» [5] внесено зміни до системи державного архітектурно-будівельного контролю шляхом надання можливості міським, сільським та селищним радам утворювати власні органи архітектурно-будівельного контролю, і здійснено розмежування повноважень між органами місцевого самоврядування та державними органами. Це відповідає розмежуванню повноважень в сфері регулювання земельними ресурсами, що сприятиме забезпеченню контролю за речовими правами суперфіцію. Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» виконавчі органи забезпечують реалізацію функцій щодо надання (отримання, реєстрації), відмови у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незазначеним (СС1) та середніми (СС2) наслідками, розташованих у межах відповідних населених пунктів, а також здійснення державного архітектурно-будівельного контролю щодо цих об'єктів. Це є умовою забезпечення дотримання законодавства про суперфіцій, об'єктом яких є будівництво на земельних ділянках в межах відповідних адміністративно-територіальних утворень.

Об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки, які належать до державної або комунальної власності. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування згідно з ч. 2 ст. 6 та ч. 3 ст. 140 Конституції України мають забезпечувати у своїй діяльності інтереси держави та інтереси територіальних громад [6]. Однак, зазначені органи можуть бути учасниками приватних відносин, в тому числі надавати для забудови земельні ділянки (суперфіцій). Шляхом надання земельної ділянки під спорудження об'єкта будівництва відповідний орган державної влади або місцевого самоврядування може набути статус учасника інвестиційної діяльності.

Договір є універсальною формою регулювання відносин в цивільному праві. Законодавством виокремлюються окремі види договорів, але вони не становлять вичерпного переліку цивільно-правових договорів. Цивільні права і обов'язки можуть виникати з договорів (правочинів), які хоч не передбачені цивільним законодавством, але не суперечать його положенням. Тому в сфері регулювання приватних відносин щораз ширшого застосування набувають змішані та непоіменовані договори.

Як зазначалось вище, однією з підстав виникнення суперфіцію є договір. В книзі V ЦК України «Зобов'язальне право» — не міститься положень, які

встановлюють умови договору суперфію. Це пояснюється тим, що договір суперфію окреслюється зі сторони підстав виникнення саме речових відносин. Але це не виключає використання можливостей суперфію в системі змішаних договорів. Зокрема, це актуально в інвестиційній сфері.

У 2011 році були внесені зміни до законодавства у сфері містобудівної діяльності, згідно з якими органи місцевого самоврядування не мають права вимагати від замовників будівництва надання будь-яких послуг в процесі будівництва житлових та нежитлових об'єктів, в тому числі передання житла, крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, а також встановлювати додаткові обов'язкові відрахування, які не передбачені законом. Ці зміни не дають можливості при введенні в експлуатацію житлових будинків передання до органів місцевого самоврядування житлових площ для задоволення потреб у соціальному житті. Заборона не сприяє розвитку соціально-житлової інфраструктури. Але це не виключає участі органів місцевого самоврядування в механізмі договірних відносин пайової участі в інвестиційному процесі будівництва.

Державні органи та органи місцевого самоврядування є учасниками інвестиційного процесу в будівництві як суб'єкти публічно-правових відносин. Вони надають дозвільні документи на земельну ділянку, на якій споруджується будівельний об'єкт, дозвільні документи пов'язані із будівництвом, погоджують технічні умови та рішення за проектами на мережі електро-, водо-, газо-постачання. Здійснюють контроль за наявністю у забудовника дозвільних документів, будівельної ліцензії, декларації про початок будівельних робіт, дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки.

Спорудження будь-якого об'єкта повинно здійснюватися відповідно до генерального плану розвитку територій. Цьому передують громадські слухання, експертиза і затвердження місцевим органом територіального самоврядування. Планом забудови визначаються об'єкти, будівництво яких здійснюватиметься на відповідній території з прив'язкою до наявної інфраструктури та комунікацій. Ввести об'єкт без погодження з технічними умовами під'єднання до системи постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу практично неможливо.

Застосування загально-дозвільних та спеціально-дозвільних режимів користування земельною ділянкою повинно бути доповнено приватним саморегулюванням. Як підкреслює М. М. Сибільов, існуючий імперативний механізм регулювання потребує пев-

них реформуваль, пов'язаних як зі змінами характеру регулювання, так і місцем договору в ньому [7, с. 44].

Це, зокрема, стосується надання земельних ділянок для забудови, які належать до державної чи комунальної власності. Публічно-правові засади регулювання інвестиційної діяльності в будівництві необхідно поєднувати з договірною участю територіальних громад в договорах пайової участі в інвестиційних проектах. Пайовим внеском відповідних територіальних громад можуть бути крім бюджетних коштів, речові права на земельні ділянки для забудови — суперфіцій.

Певні особливості передбачені законодавством щодо користування чужою земельною ділянкою державної чи комунальної власності для будівництва (суперфіцій). Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), а тому не можуть бути передані під забудову за договором суперфію рішенням міської ради. Так, 15 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду розглянувши касаційну скаргу Особа 6 у справі за позовом Особа 4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька житлово-експлуатаційна контора № 1 (далі — Хмельницька ЖЕК № 1), Особа 5, Особа 6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 року, прийняв постанову в якій виклав правовий висновок такого змісту.

Статтею 413 ЦК України передбачено, що саме власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Відповідно до статті 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до частин другої, третьої статті 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного

будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди першої та апеляційної інстанції дійшли обґрунтованого висновку про те, що міська рада, передаючи земельну ділянку для укладення договору суперфіцію землекористувачу Хмельницькій ЖЕК № 1, не врахувала інтереси територіальної громади міста, права та інтереси співвласників житлового будинку. Надавши згоду передати в користування під забудову прибудинкову територію з розміщенням на ній багатоквартирним будинком, не дотрималася процедури передачі земельної ділянки за договором суперфіцію, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача [8].

Коментована справа підтверджує необхідність дотримання положень законодавства щодо порядку та підстав передачі земельної ділянки за договором суперфіцію. При цьому не повинні порушуватися речові права інших осіб — в даному випадку інтереси територіальної громади міста та права співвласників житлового будинку.

Водночас слід мати на увазі, що обов'язок проведення земельних торгів для продовження договору суперфіцію нормами законодавства не передбачений. Прикладом є справа, яка була предметом розгляду 31 жовтня 2018 року Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду. Розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 року у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача — комунальне підприємство «Черкасінвестбуд» Черкаської міської ради, про визнання недійсною додаткової угоди до договору, прийняв постанову, у якій виклав правовий висновок такого змісту.

У справі, що переглядалася, судами встановлено, що секретар міської ради підписав оспорюваний правочин від імені міської ради відповідно до наданих йому розпорядженням міського голови від 09 грудня 2014 року № 296-р повноважень. Також встановлено, що на момент підписання оспорюваного правочину правовідносини за договором суперфіцію не припинилися, вказаний договір був дійсним та відповідачем вчинялися дії щодо його виконання. Водночас додаткова угода від 13 березня 2015 року

№ 1 була підписана сторонами до закінчення дії договору суперфіцію.

Відхиляючи доводи касаційної скарги щодо порушення статті 134 ЗК України в частині вчинення оспорюваного правочину без проведення земельних торгів, Верховний Суд зазначає, що нормами ЗК України не передбачено порядку продовження договору суперфіцію лише за результатами земельних торгів.

Відповідно до пункту 2.1 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» роз'яснено, що вирішуючи спори про визнання правочинів (господарських договорів) недійсними, господарський суд повинен встановити наявність фактичних обставин, з якими закон пов'язує визнання таких правочинів (господарських договорів) недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків.

Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважав обґрунтованим висновок судів першої та апеляційної інстанції про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, зважаючи на недоведення позивачем факту недійсності додаткової угоди від 13 березня 2015 року № 1 [9].

Таким чином, аналіз коментованої спірної ситуації дозволяє дійти до висновку, що відносини суперфіцію можуть бути пролонговані не лише за результатом земельних торгів, але й на інших підставах, в тому числі на основі договору (додаткової угоди до договору) укладеного відповідно до чинного законодавства.

Надання земельної ділянки для забудови зумовлює оцінку пайового вкладу держави або територіальної громади в інвестиційний проект. Інвестиційний договір в такому випадку набуває ознак змішаного договору з елементами суперфіцію.

Надання земельної ділянки під забудову на засадах суперфіцію є актуальним у відносинах, пов'язаних із створенням житлово-будівельного, гаражно-будівельного, дачно-будівельних тощо кооперативів. Визначення кооперативу міститься в положеннях законодавства, яке регулює окремі види кооперативів.

Так, в правилах утримання житлових будинків і прибудинкових територій передбачено таке визначення поняття житлово-будівельного кооперативу — це юридична особа утворена фізичними і/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на підставі їхніх майнових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і подальшої їх експлуатації [10].



Метою житлово-будівельного кооперативу є забезпечення його членів житлом. Між житлово-будівельним кооперативом та його членами — інвесторами укладається договір про пайову участь у кооперативі, відповідно до якого інвестор вносить у кооператив пай у грошовій або майновій формі для отримання квартири у власність після введення житлового будинку в експлуатацію.

Дефініції житлово-будівельних кооперативів акцентують увагу переважно на правовідносинах між кооперативом як юридичною особою та його членами, змістом яких є обов'язок члена житлово-будівельного кооперативу сплатити пай, що кореспондується правом вимоги кооперативу щодо його сплати і майновому праву члена до кооперативу на передання йому квартири в користування (а при повній виплаті паю — у власність) відповідно до розміру пайового внеску. Це стало підставою для диференціації відносин щодо надання квартири у житловому кооперативі та відносин щодо її використання: перші мають зобов'язальний характер, а другі — обмежено речовий [11, с. 11].

Однак при цьому залишається не з'ясоване питання про речові відносини, об'єктом яких є земельна ділянка, на якій споруджується житлова нерухомість. Для створення житлово-будівельного чи іншого подібного кооперативу і реєстрації його як юридичної особи є неможливим без відведення земельної ділянки, в установленому законом порядку. Адже зведення об'єкта будівництва неодмінно пов'язується з наданням земельної ділянки в корис-

тування або власність. Відносини з користування земельною ділянкою для забудови регулюються ЦК України, ЗК України, Законом України «Про Державний земельний кадастр» [12] та іншими нормативними актами в сфері земельного права.

**Висновки.** 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 чітких умов договору суперфіцію, відсутність спеціальних вимог, передбачених для недійсності або розірвання договору про встановлення суперфіційного права та припинення користування земельною ділянкою тощо. Також ми дійшли до висновку, що здійснення публічно-адміністративних функцій є безумовно важливим засобом впливу на інвестиційний процес в будівництві. Однак, вирішальне значення для майбутнього будівництва має безпосереднє відведення земельної ділянки, на якій споруджуватиметься будівельний об'єкт. В сучасних умовах необхідно розвивати приватні аспекти участі органів держави та місцевого самоврядування — суб'єктів, які здійснюють право власності на землі державного та місцевого (комунального) фонду в договірних відносинах, що стосується сфери, насамперед, житлового будівництва на пайових засадах. А тому, у вирішенні цих завдань важливе місце відводиться речовим відносинам суперфіцію.

### Література

1. Цивільний кодекс України (2003): Закон України від 16.01.2003 р. No 435-IV. Офіційний вісник України. 2003. No 11. Ст. 461.
2. Земельний кодекс України (2001): Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Офіційний вісник України. 2001. № 46. Ст. 2038.
3. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
4. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства. Закон України від 09.04.2015 / Відомості Верховної Ради. 2015. № 28. Ст. 236.
6. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к / Верховна Рада України.
7. Сибільов М. М. До питання про співвідношення актів цивільного законодавства і договору. Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку: матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.). Харків: Право, 2020. С. 41–47.
8. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 15 березня 2018 року у справі № 685/2424/16-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72850555>

9. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 925/1636/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77657191>

10. Про затвердження Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>

11. Позова Д. Д. Правове становище житлово-будівельних кооперативів за законодавством України: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса. 20 с.

12. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

#### References

1. *Cyvilnyj kodeks Ukrainy (2003): Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. No 435-IV. Oficijnyj visnyk Ukrainy. 2003. No 11. St. 461.*

2. *Zemelnyj kodeks Ukrainy (2001): Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. # 2768-III. Oficijnyj visnyk Ukrainy. 2001. # 46. St. 2038.*

3. *Pro arkhitekturnu dijalnistj. Zakon Ukrainy vid 20.05.1999. # 687-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14*

4. *Pro rehuljuvannja mistobudivnoji dijalnosti. Zakon Ukrainy vid 17.02.2011. # 3038-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17*

5. *Pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy, shhodo decentralizaciji povnovazhenj u sferi arkhitekturno-budivelnogho kontrolju ta udoskonalennja mistobudivnogho zakonodavstva. Zakon Ukrainy vid 09.04.2015 / Vidomosti Verkhovnoji Rady. 2015. # 28. St. 236.*

6. *Konstytucija Ukrainy vid 28.06.1996 r. # 254k / Verkhovna Rada Ukrainy*

7. Sybil'ov M. M. Do pytannja pro spivvidnoshennja aktiv cyvilnogho zakonodavstva i doghovu. *Cyvilne pravo Ukrainy: novi vyklyky i perspektyvy rozvytku: materialy XVIII mizhnar. nauk.-prakt. konf., prysvjach. 98-richnyci z dnja narodzh. d-ra juryd. nauk, prof., chl.-kor. AN URSR V. P. Maslova (Kharkiv, 28 ljut. 2020 r.). Kharkiv: Pravo, 2020. S. 41–47.*

8. *Postanova Kasacijnogho cyvilnogho sudu u skladi Verkhovnogho Sudu vid 15 bereznja 2018 roku u spravi #685/2424/16-c. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72850555*

9. *Postanova Kasacijnogho ghospodarskogho sudu u skladi Verkhovnogho Sudu vid 31 zhovtnja 2018 roku u spravi #925/1636/17. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77657191*

10. *Pro zatverdzhennja Pravyl utrymannja zhytlovykh budynkiv ta prybudynkovykh terytorij: Nakaz Derzhavnogho komitetu Ukrainy z pytanj zhytlovo-komunalnogho ghospodarstva vid 17.05.2005 r. #76. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05*

11. *Pozova D. D. Pravove stanovyshhe zhytlovo-budivelnjykh kooperatyviv za zakonodavstvom Ukrainy: dys...kand. juryd. nauk: 12.00.03. Odesa. 20 s.*

12. *Pro Derzhavnyj zemelnyj kadastr. Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 r. # 3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17*