



⁹ J.Gaudemet, Droit privé romain, 2e éd., Paris, Montchrestien, 2000, p.219.

¹⁰ С. Krief-Verbaere, Recherches sur la possession en droit des suretés réelles // These pour le doctorat de l'Université Paris XII, Paris, 1994, n° 48, 54.

¹¹ F. Zīnati, Les biens, Paris, Presses universitaires de France, 1988, p.13.

¹² С. Krief-Verbaere, Recherches sur la possession en droit des suretés réelles // These pour le doctorat de l'Université Paris XII, Paris, 1994, n° 59-62.

*Михайленко О.О.,
аспірант кафедри цивільного права
Запорізького державного університету*

СУПЕРФІЦІАРНЕ ПРАВО: ІСТОРІЯ, СУЧАСНІСТЬ, ПЕРСПЕКТИВИ

Історія становлення суперфіцію як різновиду обмеженого речевого права веде свій родовід зі Стародавнього Риму, де практика надання державних та муніципальних невідчужуваних земельних ділянок приватним особам під забудову визнавалася ще у республіканський період, а згодом була поширена на землі приватних власників на підставі орендної угоди, що впроваджувала зобов'язально-правове відношення, захищаючи право орендаря особистим позовом. Проте справедливість вимагала охорони прав забудовника як власника будівельних матеріалів, для чого преторською владою його було забезпечено самостійними засобами захисту – *interdictum de superficie* (Ulp.D.43.17.3.7)¹ для запобігання втручанню сторонніх осіб, та речевим *actio de superficie* (Ulp.D.43.18.1.6), спрямованим проти всіх володільців речі, в тому числі і проти власника. Тому попередньо суперфіцій 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 речевих прав.

Термін *superficies* буквально означає все те, що щільно пов'язане з поверхнею² землі, а у юридичному тлумаченні – речеве, довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для забудови³. Опрацьоване знаними представниками романістичної доктрини, визначення виявилось цілком прийнятним для застосування у сучасних умовах, тому упорядниками нового ЦК дану дефініцію було включено до п.2 ст.422 ЦК. Її універсальність, вважаємо, полягає у охопленні відмітних рис досліджуваного явища, що надає підстав для їх вичленення:

1. Збереження суперфіціарного права при зміні власника земельної ділянки, на якій розташовано споруду – принцип слідування (Iul.D.30.86.4; п.7 ст.422 ЦК) та абсолютний характер прав його носія (Ulp.D.43.18.1.3; ст.425 ЦК) переконливо свідчать на користь речевого характеру даного права.

2. Необхідність забезпечення стабільності відносин, пов'язаних з нерухомістю, обумовила їх довгостроковість, адже у Стародавньому Римі вони встановлювалися на тривалий період (зазвичай 100 років), сучасним же законодавством (ні цивільним, а ні земельним) термін їхньої дії конкретно не регламентовано, п.4 ст.422 ЦК наголошується лише, що він може встановлюватися на визначений або на невизначений строк.

3. Відчужуваність суперфіцію означає здатність передаватися іншій особі у будь-якій формі, не забороненій законодавством (Paul.D.6.2.112.3; п.8 ст.422 ЦК) при чому відчужується виключно право користування, а не окрема споруда на чужій землі або право власності на ділянку, а успадковуваність полягає у здатності переходити у спадщину як за законом, так і за заповітом (Iul.D.30.86.4; Ulp.D.43.18.1.7; п.3 ст.422 ЦК).



5. Характерною ознакою суперфіцію є господарське призначення – будівництво промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель і споруд (Gai.D.43.18.2; п.1 ст.422 ЦК), а отже спрямованість на задоволення житлових та підприємницьких потреб громадян.

Предметом суперфіцію може бути надбудова, окрема споруда або їх сукупність, розташована на поверхні чужої землі або під нею, а також частина ділянки, хоча безпосередньо не призначена під споруду, але необхідна для її обслуговування. Суттєва новела вітчизняного законодавства полягає у визнанні за суперфіціарієм права власності на зведені об'єкти, адже у класичному римському праві панував імперативний принцип *“superficies solo cedit”* – “розташоване над поверхнею слідує за нею” (Gai.I.2.73), відповідно до якого власник землі набував і права власності на побудовані силами і коштом іншої особи споруди. Відлуння зазначеного римського принципу знаходимо і в сучасних західних правових системах – французькій (ст.555 ФЦК), італійській (ст.936 ІЦК), німецькій (§§94,946,1017 НЦУ), але заради справедливості зауважимо, що зазначений принцип не провадиться грецьким та взагалі східним правом, які допускають існування двох незалежних, горизонтальних прав. Але відмова сучасного законодавця від перевіреної класичної практики навряд чи може бути пояснена впливом давньогрецької традиції, правомірніше було б говорити про розрив взагалі з будь-якою традицією, адже якщо у російському дореволюційному праві і вважалося, що “споруда, складаючи приналежність землі, передбачається власністю того, на чийй землі зведена”⁴, це було лише законодавчою презумпцією, яка цілком допускала і протилежне. В подальшому історичному розвитку при перенесенні права забудови окремим інститутом у ЦК УРСР 1922р. її було підтверджено, а право забудовника на зведену споруду фактично заперечено, але такий порядок проіснував досить недовго – прийнятим йому на зміну Указом Президії Верховної Ради СРСР від 26.08.1948 “Про право громадян на купівлю і будівництво індивідуальних житлових будинків” запроваджувалося обмежене речеве право на землю та право власності на споруду, відтак інститут забудови у класичному тлумаченні остаточно скасовувався і більше в радянському законодавстві не згадувався. За часів української незалежності дану тенденцію було підтримано, у ст.67 ЗК України 1991р. передбачалася можливість користування ділянкою для вказаних цілей, а у ст.30 фактично підтверджувалося право власності забудовника на зведені об'єкти. Думається, що підхід упорядників нового ЦК України більш пріоритетний для сучасних умов та цілком виправданий тими соціально-економічними та політичними перетвореннями, що відбулися з античних часів, але права на існування не можна позбавляти і іншу думку, висловлену зокрема А.В.Копиловим, раціональне зерно якої бачиться у запобіганні укладанню удаваних правочинів по відчуженню нерухомості з прикриттям продажу обмежених речевих прав на землю⁵.

На підставі п.1 ст.422 ЦК власник земельної ділянки управоможений обмежити своє право на неї, надавши її у користування іншій особі – суперфіціарію, тому суб'єктний склад правовідношення представлено двома самостійними сторонами – власником земельної ділянки з одного боку, та забудовником з іншого. Історично на боці обох зазначених учасників вбачалися фізичні особи або, як це було на ранній публічній стадії відносин, - держава, корпорації, інші публічні утворення і приватні особи – наймачі, тоді як сучасним законодавцем підхід змінено з точністю до навпаки – відповідно п.1 ст.422 ЦК суперфіціарієм визнається як фізична, так і юридична особа (яка в силу загальних засад цивільного права може бути суб'єктом приватного або публічного права, адже спеціальних застережень стосовно даної ситуації не зроблено), а власником землі, знов-таки за відсутності конкретних заперечень та в силу існування трьох форм власності на землю, - фізична або юридична особа – приватний власник, територіальна громада або держава (ст.80 ЗК).

Виникнення суперфіціарного права передбачає суттєве обмеження відповідних правомочностей власника, оскільки коло можливостей забудовника впритул наближається до його



Право власності та інші речеві права

компетенції. Правове положення сучасного суперфіціарія виглядає наступним чином: 1) Найсуттєвішими його правомочностями є володіння та користування чужою ділянкою або її частиною (п.2 ст.422 ЦК). 2) Приналежне йому право розпорядження полягає у відчуженні суперфіцію на підставі будь-яких дозволених законодавством цивільно-правових правочинів, та шляхом передачі у спадок за законом або за заповітом, але при зміні суб'єктного складу на боці користувача, його правонаступник набуває право користування відповідною частиною земельної ділянки на тих самих умовах та обсязі, що й його попередник (п.6 ст.422 ЦК). 3) Хоча це прямо не передбачено, не має особливих підстав заперечувати здатність забудовника заставляти власне майно або обтяжувати його сервітутами. 4) Він як власник будівельних матеріалів набуває права власності на зведену споруду, якою має право володіти, користуватися, розпоряджатися на свій розсуд, заперечуючи тим самим дію римського принципу *superficies solo cedit* (п.8 ст.422 ЦК). Обов'язки ж забудовника повинні бути віднесені у дві окремі групи: основні – такі, що витікають безпосередньо з суперфіціарного правовідношення, та похідні – встановлені стосовно споруди як об'єкту власності. Так, першу групу складають: 1) Обов'язок будувати надану у користування чужу земельну ділянку з дотриманням будівельних правил, стандартів та вимог, що пред'являються законодавством до даного виду діяльності, оскільки невикористання суперфіцію протягом трьох років тягне його припинення (п.5 ст.424 ЦК). 2) Якщо право користування надане на оплатних засадах – своєчасно, у визначеному розмірі та обумовленій формі сплачувати власнику землі орендну плату. З приводу необхідності несення тягаря державних податків, інших платежів та встановлених щодо ділянки повинностей, як це мало місце у Стародавньому Римі, спеціальних правил законодавством не передбачено, але вони, ймовірно, все ж таки обтяжують користувача – у випадку, якщо він споруджує будівлю або набуває права власності на неї у похідний спосіб, даний обов'язок виводиться з належного титулу; а стосовно чужої земельної ділянки як об'єкту оподаткування, напевне може бути поширений за аналогією з відповідним приписом, спрямованим на носія емфітевтичного (п.4 ст.419 ЦК). 3) Не менш суттєвою є вимога дотримання цільового призначення земельної ділянки та підтримання її господарського стану (п.5 ст.422 ЦК). 4) При відчуженні суперфіцію забудовникові належить своєчасно сповістити про це власника, якому повинно бути надане переважне право викупу, подібне до відносин при емфітевзисі, оскільки навряд чи доцільно наділяти ним одного та позбавляти іншого, тотожного за титулом суб'єкта, лише виходячи з господарського призначення об'єктів їхньої власності, а відтак не дивно, що в літературі поширюються твердження про доцільність даної норми⁶. 5) До категорії основних обов'язків суперфіціарія входить також необхідність повернути власнику земельну ділянку при припиненні права забудови. Питання про те, чи належить користувачеві приводити її до первісного стану, розв'язується на підставі домовленості сторін, а у випадку відсутності між ними угоди – судом (пп. 1,2 ст.423 ЦК). Але не виключена ситуація, коли власникові слідуватиме зруйнувати або демонтувати власну споруду, якщо на цьому наполягатиме орендодавець (п.3 ст.423 ЦК), що навряд чи може визнаватися доцільним на завершальній стадії відносин, тому в даному аспекті якнайяскравіше відбиваються переваги класичного римського підходу до розв'язання зазначеної проблеми. З приводу ж групи похідних його обов'язків зазначимо, що їх складає необхідність несення тягарів утримання майна: сплати податку на нерухомість, інших державних платежів, коштів на підтримання споруди у належному стані, капітальному та поточному ремонті, страхуванню.

У підсумок дослідження положень суперфіціарного права не можна обійти увагою питання перспектив його подальшої долі на вітчизняних теренах. Вважаємо, вже зараз існує перелік передумов його впровадження, розвитку та практичного розгортання. Зрозуміло, зручність даного інституту полягає у здатності власника землі, який, не маючи змоги нею користуватися, але не бажаючи позбавлятися належного титулу, надає її у довгострокову забудову особам,



знаходячи тим самим додатковий засіб вилучення цивільного доходу, а речева сутність та тривалість даних відносин вигідно відрізняють їх від подібних, але менш усталених та гарантованих орендних. До того ж не викликає сумнівів взаємовигідність даного способу експлуатації землі – власник набуває можливості отримання гарантованого доходу - рентного платежу з наданої у користування ділянки, з одночасною впевненістю у господарському ставленні, збереженні її належного стану, що забезпечується спадковістю землекористування з боку суперфіціарія, а останній вирішує житлову проблему. Наведені підстави нададуть поштовху для розв'язання низки економічних питань, сприятимуть оборотоздатності земель, передавання яких у приватну власність або у короткострокове користування недоцільне; зменшать гостроту соціально-економічних проблем, дозволивши неплатоспроможним учасникам майнового обігу набути об'єктів житлового та промислового призначення, не інвестуючи коштів у її купівлю, будучи обтяженими лише обов'язком сплати податків державі та винагороди за користування власникові; певною мірою дозволять наблизитися до розв'язання споконвічної житлової проблеми, а також забезпечать додаткові джерела поповнення державного бюджету за рахунок подвійних відрахувань з одного об'єкту, тому майбутнє даних відносин бачиться цілком ефективним.

¹ Corpus iuris civilis. VI. Institutiones et Digesta. /P.Krueger, T.Mommsen. – Berolini, MCMXI.

² Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения). – С.305.

³ Підпригора О.А. Римське приватне право: Підручник для студентів юрид. ВУЗів. – 3-тє вид. – К.: Ін-Юре, 2001. – С.238.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1995. – С.97

⁵ Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – С.127.

⁶ Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у проєкті Цивільного кодексу України // Юридический вестник. – 2000. – №2. – С.79.