

УДК 349.6:711.1

## ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ

**О.С. СВЯТОЛУЦЬКА, здобувач\*,**  
**Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого**

*Анотація.* У статті розглядаються деякі правові аспекти використання земельних ділянок для індивідуальної забудови. Проаналізовано такі правові форми використання земельних ділянок, як оренда та суперфіцій, проводиться їх порівняльний аналіз.

**Ключові слова:** *індивідуальна забудова, правові форми використання земельних ділянок, оренда землі, суперфіцій*

Здійснення індивідуального житлового будівництва – одна із форм реалізації конституційного права громадян на житло. Спорудження індивідуального жилого будинку громадянином нерозривно пов'язане з необхідністю попереднього отримання ним відповідної земельної ділянки.

Земельний кодекс України (далі – ЗК України) допускає використання земельних ділянок громадянами під індивідуальну забудову передовсім на праві приватної власності на земельну ділянку або на праві орендного землекористування.

Слід зазначити, що однією з традиційних правових форм використання земель, поширених у світі, вважається оренда. Відносини щодо оренди землі регулюються в Україні нормами кількох нормативно-правових актів, основними з яких є ЗК України [3] і Закон України «Про оренду землі» [10]. Згідно зі ст. 1 названого Закону оренда землі – це засноване на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Правовий інститут оренди земель, які використовуються для різного цільового призначення, проаналізований у працях П. Ф. Кулинича, В. І. Семчика, Н. І. Титової, М. В. Шульги та інших науковців.

Останнім часом згідно із земельним законодавством як самостійна форма забудови може використовуватися такий спосіб отримання права на забудову чужої земельної ділянки, як суперфіцій.

Що стосується самого терміна «суперфіцій», то він прийшов з часів Римської імперії. Тоді розширення міст вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не вистачало, тому римляни для вирішення цієї проблеми стали передавати у довготривалу оренду для забудови міські, а потім і приватні землі. Суперфіцій – це довготривале, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для забудови, що з'являється на підставі договору чи заповіту [2, с. 81]. Інститут суперфіцію був предметом дослідження П. Ф. Кулинича [5, с. 17–21; 6, с. 64–68].

\*Науковий керівник – доктор юридичних наук, професор М. В. Шульга

Разом із тим практика свідчить, що законодавче закріплення цієї форми забудови потребує поглибленого і всебічного аналізу.

Сучасна регламентація суперфіцію в українському законодавстві здійснюється приписами Цивільного кодексу України (ст. ст. 413–417) [11] (далі – ЦК України) та ЗК України (гл. 16-1, ст. 102-1). Стаття 102-1 ЗК України з'явилась завдячуючи Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 р. [7]. Вона визначає підстави набуття та зміст права користування чужою земельною ділянкою для забудови. На відміну від цього ЦК України містить самостійну главу 34, яка вміщує п'ять статей (ст. ст. 413–417), що закріплюють підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови; права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови; права та обов'язки землекористувача; припинення права користування земельною ділянкою для забудови; правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою. Водночас окремі аспекти суперфіцію регулюються виключно нормами ЗК України (як спеціального нормативно-правового акта), а інші – ЦК України (норми якого застосовуються у випадку, якщо спеціальний нормативно-правовий акт, тобто ЗК України, містить прогалини у правовому регулюванні окремих питань).

Суперфіцій – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови.

В Україні право користування чужою земельною ділянкою під забудову (суперфіцій) донедавна не розглядали як альтернативу відносинам оренди. Відсутність сформованої практики застосування суперфіцію пояснюється тим, що до квітня 2007 р. його регламентував виключно ЦК України. Лише після того як до ЗК України внесли відповідні доповнення, суперфіцій набув самостійного інтересу. Суперфіцій нерідко ототожнюють з орендою. Тому необхідно акцентувати увагу на схожих та відмінних рисах зазначених інститутів. Порівняємо ці два види користування земельною ділянкою, призначеною для індивідуальної забудови.

Вивчення земельного та цивільного законодавства, яке регулює відносини суперфіцію, свідчить про наступне. Оренда землі є зобов'язальним правом, яке завжди встановлюється на певний строк, суперфіцій – речовим майновим правом, що не має суто особистого характеру та може встановлюватися як на визначений, так і на невизначений строк. Це право може відчужуватися чи передаватися у спадок. Продаж чи інше відчуження майнового права користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) дозволені законом. Також це право можна обміняти на майно, роботи, послуги чи укласти щодо права користування чужою земельною ділянкою інший договір з відчуження. Особа, яка має право користування земельною ділянкою для забудови, вправі заповісти це право як спадкоємцю за законом, так і особі, що не є спадкоємцем за законом.

Об'єднує оренду і суперфіцій як самостійні форми індивідуальної забудови, по-перше, договірний порядок оформлення відносин. При цьому орендні відносини передбачають існування «Типового договору оренди

землі», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 [8]. Що ж стосується суперфіцію, то гл. 34 ЦК України не дає розширеного тлумачення норм, згідно з якими можливе укладення договору суперфіцію. По суті, ст. ст. 413–417 ЦК України лише регламентують права та обов'язки сторін щодо користування земельною ділянкою для забудови, не конкретизуючи, як і в якій формі можуть бути реалізовані дані норми на практиці.

У постанові Пленуму Вищого Господарського Суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17 травня 2011 р. № 6 [9] зазначено, що договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди. У разі звернення до господарських судів позивачів з вимогами про спонукання до укладення договору суперфіцію господарські суди повинні враховувати, що відповідно до ст. 41 Конституції України [4] власник має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Законодавством не передбачено підстав обов'язкового укладення власником, в тому числі державою та територіальними громадами, договору суперфіцію на вимогу особи, яка має намір здійснювати будівництво. Суди також повинні враховувати, що визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) укладеним у редакції позивача є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначеного в односторонньому порядку.

Слід мати на увазі, що договір суперфіцію є особливим договором, який потребує не меншої правової регламентації, ніж договір оренди землі. Закон не встановлює перелік спеціальних істотних умов, щодо яких сторони повинні дійти згоди. При розробці типової форми договору суперфіцію умовами такого договору можуть бути такі положення: предмет договору, суб'єкти договору, об'єкт договору, строк дії договору, плата за користування землею, умови використання земельної ділянки, умови і строки передачі та повернення земельної ділянки, права і обов'язки власника землі та суперфіціарія, зміна умов договору й припинення його дії.

По-друге, оренда і суперфіцій носять оплатний характер. Оренда завжди носить оплатний характер, який визначається розміром орендної плати (ст. 15 Закону України «Про оренду землі»). Що ж стосується суперфіцію, то згідно з ч. 4 ст. 415 ЦК України суперфіціарій зобов'язаний вносити плату власникові земельної ділянки. Порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри визначаються за домовленістю сторін при встановленні суперфіцію.

Розглянемо положення, що характеризують оренду та суперфіцій як явища не тотожні. По-перше, підставою встановлення суперфіцію може бути і заповіт, на відміну від оренди, де не передбачено такої підстави. Заповіт може бути підставою встановлення суперфіцію шляхом вчинення у ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця встановити обмежене речове право на користь відказоодержувача та надати йому право користування земельною ділянкою, що входить до складу спадщини [1, с. 140–141]. По-друге, на відміну від оренди, яка може бути короткостроковою – до п'яти років та довгостроковою – до 50 років (ст. 93 ЗК України), суперфіцій може встановлюватися на невизначений строк (ст. 413 ЦК України). По-третє,

суперфіцій може бути передано іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладення такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим.

Виходячи з вищевикладеного, за своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом суперфіцій є інститутом, що має багато спільних рис з інститутом оренди землі. Основні ж відмінності між ними полягають у тому, що право суперфіцію, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін і відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів.

Правове регулювання орендного землекористування здійснюється ЗК України у ст. 93. Проте зазначена стаття, спеціально присвячена оренді землі, є єдиною в земельному законі. У ній лише в загальному виді визначено умови орендного землекористування. Більш детально відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, регулюються Законом України «Про оренду землі», тому орендне використання земельних ділянок треба розглядати у контексті положень цього Закону.

Порівняно з суперфіцієм інститут права оренди землі є простим і практичним правовим механізмом передачі прав користування землею.

В сучасних умовах та з урахування українського менталітету суперфіцій, на відміну від оренди, ще не набув свого достатнього визнання та поширення передусім через необізнаність та відсутність нормативних документів щодо порядку його застосування. До існуючих перешкод у сфері застосування права суперфіцію слід віднести відсутність спеціальної законодавчої бази та належної регламентації умов договору про встановлення суперфіцію. Але в Україні є всі умови для того, щоб суперфіцій отримав визнання при індивідуальній забудові чужих земельних ділянок.

#### **Список літератури:**

1. Ващишин М. Я. Підстави встановлення суперфіцію / М. Я. Ващишин // Сучасні проблеми аграрного і природоресурсного права : Матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 30–31 жовтня 2009 р.). – К. : ІРІДІУМ, 2009. – С. 140–142.
2. Долинська М. Договір суперфіція / М. Долинська // Нотаріат для Вас. – 2010. – № 10. – С. 81–84.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
4. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Кулинич П. Ф. Особисті земельні сервітути за законодавством України / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2007. – № 10. – С. 17–21.
6. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 10 (16). – С. 64–68.
7. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України : Закон України від 27 квітня 2007 р. № 997-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 33. – Ст. 440.
8. Про затвердження Типового договору оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 9. – Ст. 257.

9. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : постанова Пленуму Вищого Господарського Суду України від 17 травня 2011 р. № 6 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11/page>

10. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

11. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

*В статье рассматриваются некоторые правовые аспекты использования земельных участков для индивидуальной застройки. Проанализированы такие правовые формы использования земельных участков, как аренда и суперфиций, проводится их сравнительный анализ.*

***Индивидуальная застройка, правовые формы использования земельных участков, аренда земли, суперфиций.***

*This article discusses some legal aspects of land for individual building. Analyzed the following legal forms of land use as lease and superficies, conducted a comparative analysis.*

***Individual construction, legal forms of land use, land lease, superficies.***