

УДК 347.1.340.15



## СУПЕРФІЦІЙ – ВІД РИМСЬКОГО ДО УКРАЇНСЬКОГО ПРАВА

**О. А. СУРЖЕНКО,**

*канд. юрид. наук,*

*доцент кафедри цивільного права № 1,*

*Національний юридичний університет*

*імені Ярослава Мудрого,*

*м. Харків*

*Розкрито поняття суперфіцію за римським правом як права речового, що виникло спочатку в публічно-правових відносинах, а згодом сформувалося як приватне право на чужі речі. Надано основні характеристики суперфіцію через визначення його об'єкта, суб'єктів, їх прав та обов'язків, підстав виникнення та захисту. Простежено шлях регулювання суперфіцію в українському законодавстві за ЦК УРСР 1922 р., право на забудову як аналог суперфіцію радянських часів та відновлення суперфіцію в ЦК України 2003 р. Виявлено розбіжності між регулюванням суперфіцію за римським правом та правом сучасної України.*

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

Для зведення нерухомості природно необхідна земельна ділянка, на якій відбудуватиметься процес будівництва. Тому умовою виникнення права на нерухомість шляхом її будівництва є право на земельну ділянку. Ці два права безпосередньо пов'язані між собою таким же тісним чином, як і їхні об'єкти – земельна ділянка та нерухомість. У відсутність права на земельну ділянку зведена на ній нерухомість вважається самочинним будівництвом (ст. 376 ЦК України). Звідси необхідно встановити, хто і яке право має на земельну ділянку, надану під будівництво.

Ця тематика безпосередньо пов'язана з правом забудови, правом власності на землю, правами на чужі речі, які піддавалися аналізу як дослідниками у сфері римського приватного права, так і цивілістами, зокрема в роботах Д. В. Дождева [1], Г. Ф. Пухти [2], О. І. Косарева [3], І. Б. Новицького [4], О. А. Підпригори [5], О. О. Михайленко [6], С. І. Шимон [7], І. В. Спасибо-Фатєєвої [8], Є. О. Мічуріна [9], К. О. Настечко [10] та ін.

Упродовж тривалого часу ця тематика була залишена українськими цивілістами у зв'язку з тим, що в цивільному законодавстві радянського періоду суперфіцій, як й інші права на чужі речі, не регулювалися. Проте останнім часом інтерес до цього речового права зріс, що зумовлено поступовою відмовою від тих конструкцій права забудови, на яких ґрунтувалося радянське цивільне право, і поверненням до прав на чужі речі, відомих ще з давньоримських часів.

Разом із тим на практиці суперфіцій використовується вкрай обмежено, його введення в повсякденний побут так і не відбулося, незважаючи на те, що з моменту набрання чинності ЦК України пройшло більше 10 років. У зв'язку з цим зробимо спробу розібратися в тому, що перешкоджає набуттю та реалізації цього права.

Насамперед відзначимо, що витoki суперфіцію позначені в римському праві як спосіб вирішення проблеми забезпечення житлом осіб за існуючих тоді заборонах на відчуження державних та муніципальних земель у власність громадян. Це стосувалося й вільних земель, в яких була зацікавленість не тільки з боку приватних осіб, а й держави, оскільки земля завжди в усі часи була не тільки доволі значущим ресурсом, а й таким, що підлягає обов'язковому використанню. В іншому випадку втрачається будь-який сенс володіння нею.

У зв'язку з цим суперфіцій виник як право забудови землі, що перебуває у публічній власності. Проте з часом такий правовий режим поширився і на право користування приватними земельними ділянками для зведення на них будівель іншими особами. З огляду на це спостерігається трансформація прав з публічної у приватну сферу.

Отже, змінюється спочатку юрисдикція реалізації та захисту цього права (з-під юрисдикції цензорів воно переходить в юрисдикцію преторів), а пізніше – кваліфікація цього права (від оренди до права речового) і, відповідно, способи захисту (від зобов'язального позову до інтердикту про суперфіції й потім – до позову речового, в тому числі проти власника).

Відомо, що природа права в Стародавньому Римі була безпосередньо пов'язана зі способом його захисту. При зародженні такого роду права користування чужою земельною ділянкою воно вважалось орендою і довгий час продовжувало так іменуватися, незважаючи на істотні зміни обсягу повноважень орендаря та інших аспектів.

Поступова зміна зобов'язально-правових відносин, якими була оренда, на речове-правові супроводжувалася (або навіть обумовлювалася) особливими засобами захисту, наданими претором (*interdictum desuperficie, actio desuperficie*) [2, с. 456–461]. Тим самим суперфіціарій, наділений такими надійними засобами захисту, став особливою особою в порівнянні з орендарем, що сприяло формуванню його права як права речового, відмінного від договірної права, незважаючи на те, що між власником земельної ділянки та її користувачем укладався договір.

Важливим моментом, який при цьому враховувався, була саме мета користування чужою земельною ділянкою – будівництво споруд, що слугували в основному житлом і використовувалися досить тривалий час, а найвірогідніше – без вказівки такого. Цей фактор став визначальним для розробки і надання таких способів захисту, які могли б гарантувати суперфіціарію дотримання його прав і, в першу чергу, власником земельної ділянки. Важливо було також наділити його самостійними засобами захисту від інших осіб, не вдаючись до власника земельної ділянки.

Іншими словами, необхідна була свого роду автономія прав суперфіціарію від прав власника земельної ділянки. Це стало можливим при трансформації прав орендаря на права речові – суперфіцію.

Виходячи з такого цільового призначення використання земельної ділянки, стало можливим розробити його правову характеристику, що включає певні особливості суперфіцію. Перш за все, це право на зведення та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці, що передбачало наявність двох суб'єктів права і двох об'єктів. Суб'єктами були власник земельної ділянки та її користувач (суперфіціарій), об'єктами – земельна ділянка та

споруда на ній. І оскільки це так, то ясно, що термін, на який надавалася забудовнику земельна ділянка, був або занадто великий, або взагалі його надання було безстроковим. Адже саме по собі будівництво не короткочасне, а тим більше з урахуванням його мети – не просто його завершення, а й подальша експлуатація особою, яка споруджує будівлю для себе.

Наступним моментом, що підлягає врахуванню при характеристиці суперфіцію, є оплатне користування чужою земельною ділянкою. Причому це стосувалося як сплати платежів на користь державної скарбниці або міської громади (*solarium*), так і *dominus*'а на користь власника земельної ділянки [11, с. 207]. Внаслідок цього суперфіціарій немов би заміняв власника земельної ділянки в публічних відносинах з органами влади, але водночас його користування цією земельною ділянкою для власника було платним.

Безумовно важливим є встановлення обсягу прав суперфіціарію. Зі зрозумілих причин він був вужче обсягу прав власника, однак ширше, ніж права орендаря земельної ділянки. Суперфіціарій міг користуватися зведеною будівлею на свій розсуд і отримувати з неї доходи, що надходять в його власність [4, с. 230]. Він міг і розпорядитися нею, встановити сервітути, заповідати, заставляти її тощо. Таким чином, його права максимально наближалися до права власності, але таким не були.

Встановлювався суперфіцій, як правило, за домовленістю сторін (договором), хоча можливі були й інші варіанти, наприклад, за заповітом. Отже, суперфіцій був вельми значущим правом для осіб, які не мали права власності на земельну ділянку і бажали побудувати який-небудь об'єкт для власного користування. Не менш важливим був суперфіцій для власників земельних ділянок, які залишаються такими з усіма перевагами, наданими таким статусом, але з користю для себе через передання цих ділянок іншим особам для забудови.

Саме ці особливості суперфіцію, ймовірно, стали привабливими для використання його переваг у радянський період, під час безальтернативного панування державної власності на землю, що виключає в себе передачу

земельних ділянок для забудови у власність приватним особам. Так виник ерзац суперфіцію – право забудови, яке Цивільним кодексом УРСР 1922 р. визначалося як право зведення на державній землі будівлі та користування нею разом із земельною ділянкою протягом обумовленого строку (ст. 71–84) [12]. Проте це право проіснувало недовго і ще в більш зміненому вигляді стало зводитися до права забудови житлово-будівельними кооперативами земельних ділянок, відведених їм державою.

Не були передбачені ні права забудови, ні суперфіцію ЦК УРСР 1963 р. У той час можна було лише набути право постійного користування земельною ділянкою, яка надавалася для будівництва житлових будинків, у тому числі багатоповерхових, а також різних інших будівель, будинків і споруд. Ідея залишалася тією ж – збереження монолітності права державної власності на землю і неприпустимість дроблення її на земельні ділянки з виникненням речових прав на них у будь-яких осіб – як фізичних, так і юридичних. Разом із тим житлові будинки, які користувач земельної ділянки будував, були його власністю.

Однак перетворення в економіці 90-х рр. минулого сторіччя торкнулись і прав на забудову земельних ділянок, що належать державі. Поступово слабшали вимоги до зведених на них об'єктів – були скасовані обмеження до висотності житлових будинків, їх розмірів і проектів. У результаті житлові будинки як об'єкти права власності стали являти собою значну цінність, однак право на земельну ділянку залишалося поза прав власника житлового будинку.

Внаслідок цього склалася нетипова для права, коріння якого для всіх правових сімей пов'язані з римським правом, ситуація, коли право на земельну ділянку не визначало прав на будівлю. Більш того, право на будівлю виявилось важливішим, ніж право на земельну ділянку, яке слідувало за будівлею і являло собою, по суті, суто номінальне право. Але антураж єдності державної власності на землю зберігався.

З уведенням в дію нового ЦК України реанімувалися незатребувані правом радянського періоду права на чужі речі, включаючи й суперфіцій.

Останній розуміється нині як право користування чужою земельною ділянкою для забудови (гл. 34). Через деякий час було внесено зміни до Земельного кодексу України, де також міститься аналогічне регулювання суперфіцію (гл. 16<sup>1</sup>).

Незважаючи на суто позитивну оцінку появи в українському законодавстві суперфіцію, його набуття особою викликає більше гбпфум, ніж їх рішень. По-перше, змінена сутність цього права в порівнянні з давнім його аналогом. Так, якщо давньоримській суперфіцій являв собою право на зведення та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці, то українське право його розуміє як право користування чужою земельною ділянкою. Тобто основний акцент давньоримського суперфіцію складало саме право на будівлю (яка зводиться і зведена), оскільки саме воно і було іншим, порівняно з власністю, правом. Адже право власності поширювалося на земельну ділянку і все, що знаходиться на ній. Українське ж право зміщує акцент у бік права на інший об'єкт – земельну ділянку. Адже право на земельну ділянку далеко не завжди визначає право на зведену на ній будівлю. Якби це було так, то всі власники земельних ділянок були б власниками будівель. А всі суб'єкти суперфіцію не могли б бути власниками будівель.

Однак у зв'язку з тим, що за 70-річний період існування радянського права звичним стало те, що на будівлю, зведену на чужій земельній ділянці, право власності безсумнівно виникає, то позбавити власників таких будівель їх прав на них і замінити ці права на суперфіцій було б сприйнято дуже негативно. Тому вийшло, що український суперфіцій принципово відрізняється від давньоримського суперфіцію і від подібних прав в інших правових сім'ях, заснованих на римському праві.

По-друге, українським законодавством встановлено істотні обмеження суперфіцію в порівнянні з тим його регулюванням, яке традиційно було притаманне йому в римському праві. Ці обмеження стосуються оборотоздатності суперфіцію та його строків. Так, відповідно до ч. 3 ст. 413 ЦК України право користування земельною ділянкою державної або комунальної

власності для будівництва не може бути відчужене користувачем іншим особам, крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, розміщені на такій земельній ділянці, внесено до статутного капіталу, передано під заставу. Відповідно до ч. 5 цієї ж статті ЦК України строк користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для будівництва не може перевищувати 50 років.

Звичайно, таке регулювання, чим би воно не було викликано, породжує масу проблем, пов'язаних зі строком будівництва (зведенням об'єкта) та експлуатації нерухомості, оскільки ці строки не можуть бути короткими. А для нерухомості 50-річний строк назвати тривалим – недоречно, оскільки навряд чи можна розраховувати в сучасних реаліях на те, що нерухомість зводиться швидко і має служити менше 50 років.

Неминуче в цьому зв'язку виникнуть питання про те, що буде далі з цією нерухомістю в разі припинення суперфіцію та не поновлення цього права на другий строк чи з самим цим правом. Глава 34 ЦК України не містить переважного права суперфіціарію на продовження строку його права користування чужою земельною ділянкою в разі нормального стану нерухомості або недоцільності її знесення (знесення). Очевидно, що в цьому сенсі права суперфіціарію вужчі порівняно з правами орендаря, який таке переважне право має (ст. 777 ЦК України). Тим самим українським правом не забезпечується стійкість правовідносин при забудові, що не дозволяє належним чином використовувати суперфіцій для цих цілей.

З іншого боку, ст. 417 ЦК України орієнтує сторони відносин суперфіцію на досягнення домовленості з приводу правових наслідків припинення їх строку. В іншому випадку власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування. Якщо ж знесення будівлі (споруди), розміщеної на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або недоцільне у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної

ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Наведена норма, крім того, що містить доволі різноманітний спектр вирішення проблем, що виникли внаслідок закінчення строку суперфіцію, причому вельми радикальних, ще й свідчить про досить широке коло можливостей суддівського втручання у вирішення спору. Причому в останньому випадку навіть без встановлення орієнтира для суддів, що дозволяє спиратися на той чи інший аргумент при винесенні рішення. Можна прогнозувати, що це призведе до порушення прав власника (або земельної ділянки, або будівлі, розташованій на ній), а не захистить належним чином його права [9, с. 622].

На підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що регулювання українським правом суперфіцію істотно відрізняється від давньоримського, містить чимало норм, що не дозволяють належним чином використати це прав в сучасних умовах.

#### Список літератури:

1. *Дождев Д. В.* Римское частное право : учеб. для вузов / Д. В. Дождев ; под ред. В. С. Нерсесянцю. – М. : Норма, Инфра-М, 1996. – С. 423–427.
2. *Пухта Г. Ф.* Курс римского гражданского права / Г.Ф. Пухта ; пер. с посл. нем. изд. проф. Рудорффа. – Т. 1. – М. : Ф. Н. Плевако, 1874. – С. 456–451.
3. *Косарев А. И.* Римское право / А. И. Косарев ; отв. ред. Е. А. Скрипилев. – М. : Юрид. лит., 1986. – 160 с.
4. Римское частное право : учеб. / науч. ред.: И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М. : Юрид. изд-во МЮ СССР, 1948. – С. 230.
5. *Підпригора О. А.* Основи римського приватного права / О. А. Підпригора. – К. : Вентурі, 1997. – 368 с.
6. *Михайленко О. О.* Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко ; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2003. – 20 с.
7. *Шимон С. І.* Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин / С. І. Шимон. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.
8. *Спасибо-Фатеева І. В.* Поняття нерухомого майна та права на нього / І. В. Спасибо-Фатеева // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 10–19.
9. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення,



рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х. : Страйд, 2011. – Т. 5: Право власності та інші речові права. – С. 612–622.

10. *Настечко К. О.* Оформлення прав на земельні ділянки : монографія / К. О. Настечко ; Нац. акад. наук України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 238 с.

11. *Пидопригора О. А.* Курс римського частного права : учеб. / О. А. Пидопригора ; под ред. Д. В. Дождева. – М. : Бек, 2000, 400 с.

12. Цивільний кодекс Української РСР / Міністерство юстиції Української РСР. – К. : Держполітвидав, 1959. – 77 с.

**Сурженко О. А. Суперфиций – от римского к украинскому праву.**

*Раскрыто понятие суперфиция по римскому праву как права вещного, возникшее первоначально в публично-правовых отношениях, а впоследствии сформировалось как частное право на чужие вещи. Приведены основные характеристики суперфиция посредством определения его объекта, субъектов, их прав и обязанностей, оснований возникновения и защиты. Прослежено путь регулирования суперфиция в украинском законодательстве по ГК УССР 1922 г., права на застройку как аналог суперфиция советских времен и восстановление суперфиция в ГК Украины 2003 г. Указаны различия между регулированием суперфиция по римскому праву и правом современной Украины.*

**Ключевые слова:** права на чужие вещи, суперфиций, право на застройку, право собственности, недвижимость.

**Surzhenko O. A. Superficies – from Roman to Ukrainian Law.**

*A notion of superficies under a Roman Law as a material right, which has initially emerged in public relations, and further has formed as a private special property, is explained. Main characteristics of superficies through determining its object, subjects, their rights and obligations, grounds for emerging and protection are given. The way of regulating superficies in Ukrainian legislation under the Civil Code of Ukrainian SSR 1992, development rights as prototype of superficies of Soviet times and superficies recovery in the Civil Code of Ukraine of 2003 are traced. Differences between regulating superficies under the Roman Law and Law of modern Ukraine are noted.*

**Key words:** special property, superficies, development right, ownership right, real estate.