

УДК [94(37)+94(439.5)+94(477)]:[347.256+349.414]
DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.1.20>

СУПЕРФІЦІЙ У ПРАВІ СУЧАСНОЇ УКРАЇНИ, АВСТРО-УГОРЩИНИ ТА СТАРОДАВНЬОГО РИМУ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ

Савуляк Р.В.,
кандидат юридичних наук,
здобувач кафедри історії держави,
права та політико-правових учень,
Львівський національний університет
ім. Івана Франка,
суддя Львівського апеляційного суду
ORCID: 0000-0001-7680-0766

Савуляк Р.В. Суперфіцій у праві сучасної України, Австро-Угорщини та Стародавнього Риму: порівняльний аналіз.

У статті досліджено, що правовий інститут суперфіцію виник ще у праві Стародавнього Риму, а згодом був рецептований у праві багатьох європейських країн, у т. ч. Австро-Угорщини на початку ХХ ст., у складі якої західноукраїнські землі перебували упродовж 1772-1918 рр., а також сучасної України.

Автором з'ясовано, що ще Юстиніан створив новий правовий інститут користування чужою землею для передачі міських земель під забудову – *superficies* (суперфіцій), котрий оформився як довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування чужою землею для забудови. Встановлено, що у римському приватному праві право власності на споруджену будівлю належало власнику земельної ділянки за правилом *superficies solo cedit* – будівля слідує за землею. Натомість суперфіціарій мав право користуватися і розпоряджатися зведеним на чужій землі будинком чи іншою спорудою на свій розсуд, а саме мав право продати, подарувати, обміняти, здати в найм тощо.

Автором виявлено, що з розвитком пандектного права, тобто рецептованого і пристосованого до нових умов римського приватного права, розуміння сутності і змісту суперфіцію змінилося стосовно його засадничого правового принципу – *superficies solo cedit*. А саме, серед німецьких пандектистів в ХІХ ст. утвердилася теорія особливої власності на споруду, ґрунтована на визнанні будівлі, спорудженої на підставі наданого права суперфіцію, істотною складовою частиною права забудови (а не земельної ділянки) і поширення на це право правового режиму нерухомих речей. Цей підхід був покладений в основу правового регулювання суперфіцію в Австро-Угорщині. Щоправда, автором досліджено, що Австрійське загальне цивільне уложення 1811 р. не передбачало правового інституту суперфіцію, однак у статті проаналізовано окремі норми Уложення, котрі врегульовували зведення будівлі на чужій земельній ділянці (ст. 418-419, 515). Автором з'ясовано, що інститут суперфіцію був запроваджений в Австро-Угорщині щойно у Законі «Про право забудови» від 26 квітня 1912 р., котрий регламентував право забудови на чужій земельній ділянці і який діє в Австрійській Республіці і до тепер.

Автором встановлено, що в сучасній Україні суперфіцій вперше було передбачено щойно у прийнятому у 2003 р. Цивільному кодексі України у главі 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» (ст. 413–417), а у 2007 р. Земельний кодекс України було доповнено главою 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», котра містить лише 1 статтю – ст. 102-1. Проаналізовано, що ці норми закріплюють підстави виникнення права суперфіцію, права й обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови, та землекористувача, а також підстави і правові наслідки припинення цього права. Відтак, автором, з врахуванням досвіду правового регулювання суперфіціарних відносин в Австро-Угорщині, підтримано пропозицію визнати в сучасному українському праві будівлі (споруди), споруджені на підставі права суперфіцію, складовою частиною такого права.

Ключові слова: суперфіцій, право користування чужою земельною ділянкою для забудови, речове право, рецепція римського приватного права, пандектне право, Австрійське загальне цивільне уложення 1811 р., австрійський Закон «Про право забудови» від 26 квітня 1912 р., Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України.

Savuliak R.V. Superficies in the law of modern Ukraine, Austro-Hungary and Ancient Rome: a comparative analysis.

The article explores that the legal institution of superficies originated in the law of Ancient Rome, and its reception was carried out in the law of many European countries, including Austria-Hungary at the beginning of the 20th century, which included Western Ukrainian lands from 1772 to 1918, as well as in the law of modern Ukraine.

The author found out that Justinian created a new legal institution for the use of someone else's land for the transfer of urban land for development – superficies, which took the form of a long-term, alienable and inheritable right to use someone else's land for development. It has been established that in Roman private law, the right of ownership of a constructed building belonged to the owner of the land plot according to the rule superficies solo cedit – the building follows the land. In turn, the superfiary had the right to use and dispose of the building or other structure erected on someone else's land at his own discretion, namely, he had the right to sell, donate, exchange, lease, etc.

The author found that with the development of pandect law, that is Roman private law received and adapted to the new conditions, the understanding of the essence and content of superficies changed in relation to its fundamental legal principle – superficies solo cedit. Namely, among German pandectists in the 19th century, the theory of special ownership of a structure was established, based on the recognition of a building constructed on the basis of a granted superficies right as an essential component of the right of development (and not of a land plot) and the extension of the legal regime of immovable property to this right. This approach was laid down as the basis for the legal regulation of superficies in Austria-Hungary. Although the author has investigated that the Austrian General Civil Code of 1811 did not provide for the legal institution of superficies, the article analyzes individual norms of the Code that regulated the construction of a building on someone else's land (Articles 418-419, 515). The author found out that the institution of superficies was introduced in Austria-Hungary just in the Law «On the Right to Build» of April 26, 1912, which regulated the right to build on someone else's land and which is still in force in the Austrian Republic.

The author established that in modern Ukraine superficies were first provided in the Civil Code of Ukraine, adopted just in 2003, in Chapter 34 «The Right to Use Another Person's Land Plot for Development» (Articles 413-417), and in 2007 the Land Code of Ukraine was supplemented with Chapter 16-1 «The Right to Use Another Person's Land Plot for Agricultural Needs or for Development», which contains only 1 article – Article 102-1. It has been analyzed that these norms establish the grounds for the emergence of the right of superficies, the rights and obligations of the owner of the land plot provided for development and the land user, as well as the grounds and legal consequences of the termination of this right. Therefore, the author, taking into account the experience of legal regulation of superfiary relations in Austria-Hungary, supported the proposal to recognize in modern Ukrainian law buildings (structures) constructed on the basis of the right of superficies as an integral part of such a right.

Key words: superficies, right to use someone else's land plot for development, property law, reception of Roman private law, pandect law, Austrian General Civil Code of 1811, Austrian Law «On the Right to Build» of April 26 1912, Civil Code of Ukraine, Land Code of Ukraine.

Постановка проблеми. Інститут суперфіцію є доволі новим у сучасному праві України, проте свої витоки він бере ще у римському приватному праві, відповідні положення якого через понад тисячоліття були імплементовані у джерелах права, котрі діяли на території України в різні історичні епохи, а саме у Литовських статутах, актах Гетьманщини, а також у праві Австрійської імперії і Австро-Угорської монархії, у складі яких західноукраїнські землі перебували упродовж 1772–1918 рр. Оскільки Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 р. діяло на цій території і після розпаду монархії (а саме, в Галичині, анексованій Польщею, – до 1933 р., в Буковині, захопленій Румунією, – до 1938 р., у Закарпатті, приєднаному до Чехословаччини, – до 1939 р.), то, зважаючи на те, що Уложення упродовж понад 120 років мало вагомий вплив на розвиток цивільного права на західноукраїнських землях, на нашу думку, воно певною мірою вплинуло і на становлення сучасного українського цивільного права. А тому вважаємо актуальним врахування його позитивного досвіду, перевіреного часом (з огляду на його понад 200-річну чинність, з відповідними змінами і доповненнями, в Австрії і дотепер), сучасною українською цивілістичною наукою при удосконаленні правового інституту суперфіцію. Більше того, започаткування та становлення суперфіцію ще у праві Стародавнього Риму, а згодом рецептування його у праві багатьох європейських країн, у т. ч. Австро-Угорщини у XIX – на початку XX ст. та сучасної України, зумовлює необхідність здійснення порівняльного аналізу такої рецепції та, відтак, використання кращих правових надбань і законодавчих конструкцій інституту суперфіцію з метою ефективізації його як нормативного регламентування, так і практичної реалізації у сучасній Україні.

Метою дослідження є висвітлити основні положення римського приватного права про суперфіцій, з'ясувати його специфіку в австрійському приватному праві XIX – початку XX ст. та розкрити основний зміст положень сучасного українського цивільного і земельного законодавства про суперфіцій, та, відтак, представити порівняльно-правовий аналіз обсягу і змісту розглядуваних положень у праві Стародавнього Риму, Австро-Угорщини і сучасної України та виявити рецепцію римського суперфіцію в сучасному українському праві.

Стан опрацювання проблематики. Варто зазначити, що проблему правового інституту суперфіцію доволі вагомо опрацювали Д.М. Яценко [1], В.О. Кутателадзе [2], О.В. Ільків [3; 4; 5], В.В. Цюра [6], В.М. Мартин [7] у своїх дисертаційних дослідженнях, а також її вивчали такі науковці, як: Т.Є. Харитонова [8], О.Г. Бондарчук і О.І. Бондарчук [9; 10], Н.В. Бондарчук і Я.В. Ковальська [11], Н.В. Ільків [12], І. Висіцька [13], С.М. Саврук [14; 15], О.О. Вергелес і О.А. Ковтуненко [16], О.О. Павленко і Л.В. Красицька [17], М.Я. Ващишин [18], В. Нікітенко [19], Є. Першиков [20], П.Я. Семиренко і Х. Майкут [21], Г.Г. Харченко [22; 23] та ін. Окремим аспектам дослідження використання чужих земельних ділянок для забудови приділяли увагу такі вчені, як Є.О. Харитонов, В.І. Федорович, Д.В. Бусуйок, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, Є.О. Мічурін, В.В. Носік, В.О. Гончарено, М.С. Долинська, М.М. Дякович, М.В. Шульга та ін. Питання врегулювання суперфіцію у римському приватному праві, а також його рецепції в Україні досліджували, передусім, Р.Ф. Гонгало [24], О.О. Михайленко [25], О.А. Сурженко [26], а також О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов, І.В. Спасибо-Фатєєва, Є.М. Орач та ін. Однак, історію розвитку цього інституту в Україні дослідники мало аналізували, а особливості регламентування суперфіцію в Австро-Угорщині, у складі якої західноукраїнські землі перебували майже 150 років, взагалі не досліджувалися в сучасній українській юридичній науці. А відповідно, в українській історико-правовій науці відсутні дослідження, присвячені простеженню характерних рис спадкоємності та наступності у правовому інституті суперфіцію у Стародавньому Римі, Австро-Угорщині та сучасній Україні.

Виклад основного матеріалу. Суперфіцій як підінститут речового права на чужу земельну ділянку сформувався у класичному римському праві. Зародження права суперфіцію пов'язане із поширенням у Стародавньому Римі договором оренди земельних ділянок. А саме, римські великі землевласники не могли забезпечити належний догляд своїй землі і були змушені передавати її в договірну оренду, котра, проте, теж не забезпечувала достатньою мірою захист інтересів орендарів від можливих претензій третіх осіб. Тому преторська практика розробила спеціальні позови для захисту прав орендарів, які фактично перетворили договірну оренду в речове право користування чужою землею. Відтак, на основі цих двох інститутів Юстиніан створив новий правовий інститут користування чужою землею для передачі міських земель під забудову – *superficies* (суперфіцій) [27, с. 162].

У Стародавньому Римі, за загальним правилом, все пов'язане із землею належало власнику землі, отож будівлі та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власникові земельної ділянки. Однак розширення міст вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не було. Тож поява суперфіцію була способом вирішення проблеми забезпечення житлом осіб у зв'язку із заборонами на відчуження державних і муніципальних земель у власність громадян. А саме, за аналогією з емфітевзисом ще у республіканський період почали передавати у довгострокову оренду для забудови міські і державні, а згодом і приватні землі. Так поступово сформувався суперфіцій як довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування чужою землею для забудови [28, с. 347].

Термін «суперфіцій» буквально означає все те, що щільно пов'язане з поверхнею землі [29, с. 305], те, що знаходиться на поверхні землі. Тож право власності на споруджену будівлю належало власнику земельної ділянки за правилом *superficies solo cedit* – будівля слідує за землею [28, с. 347], оскільки, за загальним правилом, все, що було пов'язане із землею, тобто все, що на ній росло чи було збудовано (будівлі та інші споруди), належало власнику землі [21, с. 222]. Водночас суперфіціарій мав право користуватися і розпоряджатися зведеним на чужій землі будинком чи іншою спорудою на свій розсуд, а саме мав право продати, подарувати, обміняти, здати в найм тощо; тобто його права максимально наближалися до права власності, проте не становили його. Суперфіцій переходив у спадщину і не обмежувався строками. Суперфіціарій був зобов'язаний виплачувати власнику землі поземельну ренту, а в державну скарбницю – встановлені податки та інші платежі [28, с. 347].

Особлива властивість суперфіцію проявлялася у тому, що 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), а об'єктами – земельна ділянка і споруда на ній. Ще однією характерною рисою суперфіцію було те, що його предмет і об'єкт ототожнювалися. Зміст цього речового права полягав у тому, що суперфіціарій мав

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 [21, с. 223]. Відтак, суперфіціарій міг передати своє право іншим особам, склавши відповідний заповіт або уклавши договір. Суперфіціарій для захисту свого права користувався «*actio in rem*», подібним до того, що міг подавати власник, при цьому такий позов іменувався «*actio de superficie*». Проте він не міг подати речовий позов на власника земельної ділянки [30].

Водночас виникнення суперфіціарного права передбачало суттєве обмеження відповідних правомочностей власника, оскільки до забудовника переходив майже увесь матеріальний зміст права власності і обсяг його можливостей був дуже наближеним до повноважень власника. Так, за римським приватним правом, юридичний статус суперфіціарія характеризувався такими ознаками: 1) забудовнику належало право володіння та користування зведеною спорудою і 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 шляхом застави, встановлення речових чи особистих сервітутів, причому навіть без згоди на це власника, котрий, більше того, не отримував права пріоритетної купівлі та вимоги від нового набувача. Обов'язки забудовника становили наступне: 1) сплату ренти за користування землею (*solarium, pensio*), що вносилася періодично або одноразово при встановленні суперфіцію, щоправда 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) здійснення витрат на підтримання господарської придатності споруди та її капітальний ремонт; 3) сплату державних податків та інших обов'язкових платежів; 4) у разі відчуження майна суперфіціарій мав лише сповістити власника. Притому, невиконання цих обов'язків не визнавалося приводом для припинення відносин в односторонньому порядку за вимогою власника [21, с. 223].

Звернемо увагу, що з розвитком пандектного права, тобто рецептованого і пристосованого до нових умов римського приватного права, розуміння сутності і змісту суперфіцію змінилося стосовно його засадничого правового аспекту. Так, як вказано нами вище, у римському праві на підставі принципу *superficies solo cedit* будівля, побудована на чужій земельній ділянці, була складовою частиною землі, тож вона не могла стати об'єктом самостійних прав і належала власнику земельної ділянки; відтак, будівлі, побудовані суперфіціарієм, надходили у власність землевласника. Суперфіціарій отримував лише володіння правом *iuris quasi possessio* та своїми відчуженнями він лише переносив право на чужу річ; а власність саме як право він не міг переносити. Натомість, у пандектному праві було створено відмінні від римського права правила [17, с. 83].

Як зазначали німецькі дослідники початку ХХ ст., визначення природи права забудови залишалося предметом дискусії серед німецьких пандектистів упродовж ХVІІІ-ХІХ ст., внаслідок чого врешті остаточно утвердилася теорія особливої власності на споруду (*Sondereigentum*) [31, с. 9–15; 17, с. 83]. А саме засадничим був визнаний підхід, згідно з яким суперфіціарій має особливу власність на будівлю, і на неї поширюється режим нерухомості. Представники цього підходу, керуючись практичними потребами, мали на меті при визначенні сутності права забудови поєднати у його розумінні 2 принципових аспекти: по-перше, в рамках римського *superficies solo cedit* визнати те, що будова приєднується до землі і стає складовою частиною земельної ділянки; а, по-друге, притому уникнути положення про те, що будівлі, споруджені на чужій землі, набувають статусу рухомих речей, бо такий статус міг перешкоджати іпотеці цих будівель, а, відповідно, і кредитуванню будівництва. Водночас прихильники цієї теорії розуміли, що визнання такої «особливої власності» суперечить пандектному вченню, яке виключає наявність двох прав власності на річ, а тому необхідна була модель права забудови, узгоджена з положеннями римського права і пандектного вчення, а також майновими потребами того часу. Відтак, така правова конструкція була створена у вигляді визнання будівлі, спорудженої на підставі наданого права забудови, істотною складовою частиною права забудови (а не земельної ділянки) і поширення на це право правового режиму нерухомих речей (внаслідок чого стала можливою іпотека права забудови) [17, с. 83]. Разом з тим, прихильники такого підходу до вирішення проблеми природи прав суперфіціарія (наприклад, П. Ертманн) усвідомлювали його нетиповість і навіть визнавали, що він не відповідає законам логіки, оскільки матеріальний об'єкт не може бути складовою частиною права, однак обґрунтовували таке положення як виняток із загального правила, затребуваний економічними умовами. При цьому зв'язок будівлі з правом забудови розглядався не як фізичний (адже він неможливий в цьому випадку), а як юридичний, визнаний таким законом [31, с. 184; 17, с. 83]. Як зауважують О.О. Павленко і Л.В. Красицька, що хоча таке вирішення питання німецькими цивілістами про зв'язок будівлі із землею є дискусійним, однак, попри те, цей підхід був покладений в основу правового регулювання не лише приватного права Німеччини, а й інших держав, зокрема, Австро-Угорської монархії і сучасної Австрії [17, с. 83].

Отож, з'ясуємо специфіку суперфіцію у праві Австро-Угорщини. Зауважимо, що одним з головних джерел Австрійського загального цивільного уложення 1811 р. було передусім пандектне право. Необхідно наголосити, що з-поміж прав на чужі речі австрійський законодавець, аналогічно як у римському приватному праві, виділяв сервітуту і чинш (це емфітевзис у римлян); проте, на відміну від римського законодавця, не передбачав правового інституту суперфіцію. Разом з тим, нами виявлено окремі норми Уложення, котрі регламентували зведення будівлі на чужій земельній ділянці, відтак можемо стверджувати, що в їхніх положеннях ми вбачаємо часткову дотичність до права суперфіцію. Так, в рамках такого підвиду особистого сервітуту, як володіння з правом використання (*Fruchtniesser*), Уложення регламентувало права та обов'язки володільця з правом використання щодо, зокрема, зведення будівель (*Bauführungen*). А саме, передбачалося, що, якщо власник не може або не хоче погодитися сам звести необхідні будівлі, то такий володільця має право звести будівлі і, по завершенні свого володіння, вимагати від власника винагороди як добросовісний володільця або ж вимагати відповідного задоволення за недостатнє, внаслідок відсутності будівлі, володіння з правом використання (ст. 515) [32, с. 1071]. Крім того, при врегулюванні способу набуття права власності внаслідок штучного приросту речі шляхом переробки чужих речей або сполучення (об'єднання), перемішування чи змішування їх зі своїми речами Уложення, зокрема, визначало правові наслідки забудови на чужій землі з використанням власних матеріалів та на чужій землі і з чужих матеріалів. Так, встановлювалося, що внаслідок переробки чужих речей, з'єднання, перемішування або змішування їх зі своїми речами ще не набувається право на чужу власність (ст. 414). Відтак, якщо будівля зроблена кимось із власних матеріалів на чужій землі без відома і згоди її власника, то право власності на неї набуває власник землі. Притому добросовісний будівельник може вимагати відшкодування понесених ним необхідних і корисних витрат; а з недобросовісним чинять, як із тим, хто веде чужу справу без доручення. Якщо ж власник землі знав про зведення будівлі і не заборонив цього добросовісному будівельнику негайно ж, то він може вимагати тільки сплати йому коштів за землю у розмірі її звичайної вартості (ст. 418). Якщо будівля зведена на чужій землі і з чужих матеріалів, то і в цьому разі вона належить власникові землі. При цьому між ним і будівельником виникають ті самі права й обов'язки, що зазначені у ст. 418 (ст. 419) [32, с. 1071].

На початку ХХ ст. назріла потреба у реформуванні Уложення, тож у 1909 р. Підкомісія Комісії з правових питань опублікувала Проект цивільного кодексу, котрий, як зазначає Н. І. Шутко, формально був лише розширеною копією попереднього відхиленого урядового Проекту, а практично виходив далеко поза розроблену Йозефом Унгером в 1904 р. програму реформування Уложення 1811 р. [33, с. 249]. Однак, Йозеф Шей, професор Віденського університету, котрий по смерті Й. Унгера став головою Комісії, як досвідчений науковець вніс низку ґрунтовних змін до представленої Проекту, зокрема з нього були виключені норми про право на будівництво та поміщені в окремий Закон від 26.04.1912 р. Щоправда, подальше обговорення і схвалення Проекту було перерване внаслідок початку І світової війни [34, с. 79], а, натомість, було прийнято три Новели 1914–1916 рр. до Уложення, котрі внесли низку змін і доповнень до нього, відтак Уложення зберегло свою чинність і діє в Австрії і до сьогодні. Отож, як вказано, в Уложенні так і не було закріплено положення про право на будівництво, а проте, було прийнято Закон «Про право забудови», котрий регламентував право забудови на чужій земельній ділянці (*Baurecht*) і який діє в Австрійській Республіці і до тепер [17, с. 85]. А отже, варто наголосити, що правовий інститут суперфіцію був запроваджений в Австро-Угорщині щойно 26 квітня 1912 р. Закцентуємо, що за цим законом в Австро-Угорській монархії (а на сьогодні і в Австрії, так само, як і в ФРН), відповідно до викладеного нами вище принципу особливої власності на споруду, на час дії права забудови будівля (споруда) є істотною частиною права забудови, а не земельної ділянки, а після припинення права забудови будівля стає складовою частиною земельної ділянки (п. 1 § 9 Закону «Про право забудови») [17, с. 85].

Необхідно підкреслити, що, натомість, в сучасній Україні, на відміну від Австрії (а також Німеччини, Швейцарії та Естонії) та подібно до Франції й Італії, передбачається, що землекористувач (суперфіціарій) є власником будівель (споруд), споруджених на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Проте таке положення є дуже суперечливим, оскільки, як зауважують О.О. Павленко і Л.В. Красицька, незрозумілою є правова природа права власності суб'єкта забудови на споруджені ним будівлі (споруди), оскільки йдеться про право власності лише на період дії права забудови, тобто якусь тимчасову власність, а строковість права власності несумісна з поняттям права власності [17, с. 85]. Отож, з'ясуємо розуміння сутності і змісту суперфіцію у праві сучасної України та розглянемо особливості цього правового інституту. Так, Н.В. Ільків, проаналізувавши норми законодавства, сформулював таке поняття суперфіцію – це речове, спадкове і відчужуване право володіти та користуватися в межах встановлених договором строків чи

безстроково чужою земельною ділянкою за плату виключно з метою здійснення забудови [12, с. 119]. М.Я. Ващишин вважає, що суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, що характеризується довгостроковістю, платністю, відчужуваністю та успадкованістю [18, с. 127].

Доцільно відзначити, що у Цивільному кодексі України (надалі – ЦК України) у главі 30 «Загальні положення про речові права на чуже майно» розділу 2 «Речові права на чуже майно» у ст. 395 види речових прав на чуже майно визначено доволі схоже, як у римському приватному праві, а саме: право володіння (п. 1 ч. 1), право користування (сервітут) (п. 2 ч. 1), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (п. 3 ч. 1) та право забудови земельної ділянки (суперфіцій) (п. 4 ч. 1 ст. 395) [35]. А отже, у сучасному цивільному законодавстві України суперфіцій вперше було передбачено щойно у прийнятому у 2003 р. ЦК України. Відтак, у ЦК України нормам про суперфіцій присвячено главу 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» (ст. 413–417) розділу II «Речові права на чуже майно» книги третьої «Право власності та інші речові права». А у 2007 р. Земельний кодекс України (надалі – ЗК України) було доповнено главою 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», котра містить лише 1 статтю – ст. 102-1 «Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» [36], де, відповідно, положення про суперфіцій поміщено поряд із положеннями про емфітевзис. Отож, у сучасному праві України правовий інститут суперфіцію регламентований лише п'ятьма статтями ЦК України та частково однією статтею ЗК України. Розкриємо зміст цих статей та проаналізуємо особливості суперфіцію у праві сучасної України. Зауважимо також, що, крім вказаних, окремий нормативно-правовий акт від 11.12.2012 р. стосується державної реєстрації суперфіцію [37].

Відзначимо, що глава 34 ЦК України та ст. 102-1 ЗК України закріплюють підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (ст. 413 ЦК України), права й обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови (ст. 414) та землекористувача (ст. 415), а також підстави (ст. 416) і правові наслідки (ст. 417 ЦК України) припинення такого права. А саме, вказано, що право суперфіцію виникає на підставі договору або заповіту (ч. 1 ст. 413 ЦК України і ч. 1 ст. 102-1 ЗК України), воно може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування (ч. 2 ст. 413 ЦК України і ч. 2 ст. 102-1 ЗК України), може бути встановлено на визначений або на невизначений строк (ч. 4 ст. 413 ЦК України), притому строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років (ч. 5 ст. 413 ЦК України і ч. 6 ст. 102-1 ЗК України). Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею (ч. 1 ст. 414 ЦК України), він має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем (абз. 1 ч. 2 ст. 414), притому перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою (абз. 2 ч. 2 ст. 414); натомість земельна ділянка, яка перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві суперфіцію (ч. 3 ст. 102-1 ЗК України). Землекористувач теж має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором (ч. 1 ст. 415 ЦК України). Він має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови (ч. 2 ст. 415), та зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, та інші платежі, встановлені законом (ч. 4 ст. 415), а також зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення (ч. 5 ст. 415). Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) (ч. 3 ст. 415).

Отже, можемо констатувати, що відчужуватися може як саме право суперфіцію, так і споруджені суперфіціарієм будівлі (споруди) – тоді до нового власника будівлі переходить право суперфіцію [17, с. 86]. Зважаючи на недосконалість такого підходу та враховуючи досвід правового регулювання суперфіціарних відносин в Австро-Угорщині (та сучасній Австрії), погоджуємося із позицією О.О. Павленка і Л.В. Красицької, котрі стверджують, що будівлі (споруди), споруджені на підставі права суперфіцію, необхідно визнати складовою частиною такого права. Відтак, вони пропонують ч. 2 і 3 ст. 415 ЦК України виключити, а натомість доповнити главу 34 статтею 413-1, яку викласти у такій редакції: «Стаття 413-1. Правовий режим будівель (споруд), споруджених на підставі права суперфіцію: Будівлі (споруди), що споруджені на підставі права суперфіцію або існують при його встановленні, є складовою частиною права суперфіцію» [17, с. 86].

Право суперфіцію припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача (п. 1 ч. 1 ст. 416 ЦК України та п. 1 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 2) спливу строку

права користування (п. 2 ч. 1 ст. 416 ЦК України та п. 2 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 3) відмови землекористувача від права користування (п. 3 ч. 1 ст. 416 ЦК України); 4) невикористання земельної ділянки для забудови упродовж 3 років підряд (п. 4 ч. 1 ст. 416 ЦК України та п. 4 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 5) за згодою сторін договору суперфіцію (п. 6 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України), притому земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), що перебуває у заставі (іпотеці), може бути припинено з підстави, визначеної пунктом 6 цієї частини, лише за згодою заставодержателя (іпотекодержателя) (абз. 9 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 6) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (п. 3 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 7) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб (п. 3-1 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України); 8) припинення дії договору суперфіцію, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (п. 5 ч. 9 ст. 102-1 ЗК України). Крім того, право суперфіцію може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (ч. 2 ст. 416 ЦК України).

У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення (абз. 1 ч. 1 ст. 417 ЦК України). Притому у разі недосягнення домовленості між ними 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 у користування (абз. 2 ч. 1 ст. 417 ЦК України). Якщо ж знесення такої будівлі (споруди) заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним внаслідок явного перевищення 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 (ч. 2 ст. 417 ЦК України).

Висновки. З проведеного нами порівняльного аналізу змісту та особливостей права суперфіцію у Стародавньому Римі, Австро-Угорщині і сучасній Україні нами констатовано рецепцію римського суперфіцію у сучасному українському праві, коли суперфіціарію належить лише право на чужу річ, а власність саме як право йому не належить. Натомість, у пандектному праві, зокрема австрійському Законі «Про право забудови» від 26 квітня 1912 р., на основі принципу особливої власності на споруду, споруджена на підставі наданого права суперфіцію будівля на час дії такого права забудови є істотною складовою частиною саме права суперфіцію, а не земельної ділянки, а після припинення права забудови будівля стає складовою частиною земельної ділянки. Вважаємо, з огляду на сучасні потреби і запити, більш раціональним і доцільним та ефективнішим у практичній реалізації визнання будівель, споруджених на підставі права суперфіцію, складовою частиною такого права, за аналогією із означеним пандектним підходом. Отож, підсумуємо, що, на наше переконання, положення права Австро-Угорщини про право суперфіцію мають інноваційний характер для чинного національного законодавства та, відтак, становлять неоціненне значення для сучасної української цивілістичної науки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Яценко Д.М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2010. 16 с.
2. Кутателадзе В.О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2011. 19 с.
3. Ільків О.В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві України: дис. ... докт. юрид. наук: спец. 12.00.03. Львів, 2021. 448 с. URL: <https://law.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/12/Dis.pdf>.
4. Ільків О.В. Право забудови земельної ділянки (суперфіцій). *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Серія: «Юридичні науки»*. 2021. № 3 (37). С. 75–82.
5. Ільків О.В. Цивільно-правові наслідки спорудження будівельного об'єкта на земельній ділянці, наданій під забудову (суперфіцій). *Юридична Україна*. 2021. № 3 (219). С. 11–19.
6. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2005. 19 с.
7. Мартин В.М. Право користування чужим майном: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Львів, 2006. 20 с.
8. Харитонova Т.Є. До питання визначення суттєвих умов договору суперфіцію. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. Вип. 27. Т. 2. С. 101–104. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2014_27%282%29__26.

9. Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2020. Т. 26. С. 19–24. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nponyua_2020_26_5. DOI: <https://doi.org/10.32837/npuola.v26i0.656>.
10. Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І. Правове забезпечення здійснення регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) під час воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 269–272. URL: http://www.lsej.org.ua/3_2023/62.pdf.
11. Бондарчук Н.В., Ковальська Я.В. Проблеми правового регулювання емфітевзису і суперфіцію за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету*. 2013. № 3. С. 115–119.
12. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки. *Науковий вісник*. 2010. № 2. С. 117–127.
13. Висіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. *Земле-впорядний вісник*. 2020. № 1. С. 35–42. URL: <https://vysitska.com/2020/02/17/%D1%81%D1%83%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%84%D1%96%D1%86%D1%96%D0%B9-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0-%D1%96%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%82%D0%BD%D1%96-%D1%83/>.
14. Саврук С.М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2010. № 12. С. 118–124. URL: http://www.nbuv.gov.ua/UJRN/bmj_u_2010_12_20.
15. Саврук С. Такий непростий суперфіцій (не плутати з орендою). *Правовий тиждень*. 2010. № 28 (206). С. 8.
16. Вергелес О.О., Ковтуненко О.А. Договір суперфіцію: теоретичний та практичний аспекти. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 10. С. 241–243. URL: http://lsej.org.ua/10_2023/55.pdf.
17. Павленко О.О., Красицька Л.В. Право суперфіціарія на споруджену будівлю. *Вісник студентського наукового товариства ДонНУ імені Василя Стуса*. 2014. № 6. Т. 1. С. 82–87. URL: <https://jvestnik-sss.donnu.edu.ua/issue/view/16>.
18. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2013. № 3. С. 126–135.
19. Нікітенко В. Суперфіцій як різновид речового права на чужу річ. *Юридичний радник*. 2015. № 4(82). URL: <http://yurradnik.com.ua/superfitsiy-yak-riznovid-rechovogo-prava-na-chuzhu-rich/>.
20. Першиков Є. Проблемні питання «суперфіцію» у земельних відносинах. *Право України*. 2009. № 9. С. 49–53.
21. Семиренко П. Я., Майкут Х. Генеза правового регулювання права забудови земельної ділянки (суперфіцію). *Проблеми та перспективи реалізації та впровадження міждисциплінарних наукових досягнень: матеріали VIII міжнародної наукової конференції МЦНД (м. Конотоп, 20 грудня 2024 р.)*. С. 221–227. URL: <https://archives.mcnd.org.ua/index.php/conference-proceeding/article/view/432>. DOI: <https://doi.org/10.62731/mcnd-20.12.2024.001>.
22. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 430 с.
23. Харченко Г. Поділ речових прав у доктрині цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 5. С. 73–78.
24. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Одеса, 2008. 18 с.
25. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Харків, 2003.
26. Сурженко О.А. Суперфіцій – від римського до українського права. *Теорія і практика правознавства*. 2014. Вип. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2014_2_11.
27. Підпригора О.А. Основи римського приватного права: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів. Київ: Вентурі. 1997. 336 с.
28. Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право: підруч. 2-ге вид. Київ: Юрінком Інтер, 2009. 528 с.
29. Підпригора О.А. Римське приватне право: Підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів. Вид. 3-є, доп. К.: Ін Юре, 2001.

30. Городна С.В. Інститут суперфіцію в римському праві і його застосування в праві України. *Актуальні дослідження правової та історичної науки*. 2018. Вип. 3. URL: https://www.lex-line.com.ua/?go=full_article&id=2312.
31. Oertmann P., Sohm R., Eschenbach A. Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Berlin: Harrwitz, 1901. 244 s. URL: <http://search.socialhistory.org/Record/500084>.
32. Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 року. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / уклад. Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін.; за ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. Київ: Правова єдність, 2009. 1168 с. С. 1025–1149.
33. Шутко Н. Новелізація Цивільного кодексу Австрії 1811 р. на початку XX ст. *Історико-правовий часопис*. 2016. № 1(7). С. 248–253. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/10815/1/%D1%88%D1%83%D1%82%D0%BA%D0%BE.pdf>.
34. Sójka-Zielińska K. Wielki kodyfikacje cywlnie XIX w. Warszawa: Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, 1973. 217 s.
35. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV, з наступними змінами і доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
36. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III, з наступними змінами і доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
37. Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію): Рішенням колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р., протокол № 3.