РОЗДІЛ 6
ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.412
DOI https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-3/62

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ (СУПЕРФІЦІЮ) ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

LEGAL ENSURING THE REGULATION OF RELATIONS REGARDING THE USE OF ANOTHER LAND PLOT (SUPERFACE) DURING MARITAL STATE IN UKRAINE

Боднарчук О.Г., д.ю.н., професор,
професор кафедри приватного права
Державний податковий університет

Боднарчук О.І., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри приватного права
Державний податковий університет

Стаття присвячена правовому забезпечені здійснення регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) під час воєнного стану в Україні. Встановлено, що на основі договору оренди та прав на землю з часом виник новий правовий інститут користування чужою землею – суперфіцій, як інститут користування чужою землею для забудови.

Визначено, що суперфіцій – право володіти та користуватись чужою земельною ділянкою для забудови на підставі договору чи заповіту.

Проаналізовано підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови та підстави припинення правового інституту суперфіцію на підґрунті Цивільного та Земельного Кодексів України.

Досліджено, що відбулися зміни в законодавстві щодо земельних відносин під час введення в дію воєнного стану в Україні, зокрема прийнято ряд нормативно-правових актів, а саме: Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стан» та Постанову Кабінетів Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації». Так, у Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервітуту, плати за користування земельною ділянкою на умовах суперфіцію, якщо відповідне право користування земельною ділянкою надано для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану.

З'ясовано, що під час дії воєнного стану в Україні чинне законодавство змінювалося не раз.

Ключові слова: субінститут суперфіцію, землекористувач, користування чужою землею, землевласники.

The article is devoted to the legal implementation of the regulation of relations regarding the use of someone else's land plot (surface) during the martial law in Ukraine. It was established that on the basis of the lease agreement and land rights, a new legal institution of the use of someone else's land – superficies, as an institution of the use of someone else's land for development – emerged over time.

It was determined that superficies is the right to own and use someone else's land plot for development on the basis of a contract or will.

The reasons for the emergence of the right to use someone else's land plot for development and the grounds for terminating the legal institution of superficies on the basis of the Civil and Land Codes of Ukraine are analyzed.

It was investigated that there were changes in the legislation on land relations during the introduction of martial law in Ukraine, in particular, a number of normative legal acts were adopted, namely: Laws of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulating Land Relations in the Conditions of Martial Law State of Ukraine», «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Creation of Conditions for Ensuring Food Security in Martial Law» and Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On Approval of the Procedure for Determining Damages and Damages Caused to Ukraine as a Result of Armed Aggression by the Russian Federation». Thus, in the Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulating Land Relations in Martial Law», the terms of payment by a land user (except for land users of state, communal property) of lease, sublease fees for land plots, fees for establishing a land easement , fees for the use of a plot of land on superficial conditions, if the corresponding right to use a plot of land has been granted for the placement of energy infrastructure facilities that occurred during martial law, are postponed for a period of up to six months from the date of termination or cancellation of martial law.

It was found that during the martial law in Ukraine, the current legislation was changed more than once.

Key words: sub-institute of superficies, land user, use of someone else's land, landowners.

Характеризуючи сучасний стан розвитку земельних правовідносин, потрібно вказати на різноманітність форм використання земельних ділянок, адже саме це викликає необхідність постійного пошуку відповідних шляхів їх правового регулювання. Однією з таких форм є суперфіцій.

Зокрема, субінститути суперфіцію та емфітевзису були започатковані у сучасному цивільному праві України, що регламентує їх порядок встановлення та припинення щодо нерухомого майна. Комплексне дослідження речових прав на чужу земельну ділянку здійснювалося Т.Є. Харитоновою, яка виокремлює право на чужу земельну ділянку як самостійний правовий інститут, до складу якого входять право сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Історично, норми вказаного інституту було імплементовано із джерел римського права, а в подальшому вони набули своє втілення у Литовських статутах, актах Гетьманщини тощо. Таким чином, субінститути сервітуту, суперфіцію та емфітевзису сформувалися на основі положень римського

права, але зважаючи на специфіку регулювання земельних відносин в українській державі були модифіковані у відповідності до сучасних потреб регулювання земельних відносин [1, с. 19–20].

Так, за загальним правилом римської імперії все, що було пов'язане із землею належало власникові землі, тобто все, що на цій землі росло або ж було збудовано – будівлі та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власникові земельної ділянки.

В кінці XIX століття відбулося ускладнення вимог до будівельних та санітарних характеристик тих чи інших споруд, значно збільшився попит на міську землю, що зумовило необхідність запровадження міською владою окремих дозволів на будівництво та оформлення права на землю. Це фактично стало передумовою для законодавчого закріплення поняття «право на забудову» в його нинішньому розумінні [2, с. 120].

З часом населення почало зростати, потрібно було розширяти міста, це вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не було. Тому способом вирішення на той час проблеми забезпечення житлом осіб, за існуючих тоді заборон на відчуження державних та муніципальних земель у власність громадян, стала поява суперфіцію. З часом такий правовий режим поширився і на право користування приватними земельними ділянками для зведення споруд іншими особами [3, с. 35].

Тому, на основі договору оренди та прав на землю з часом виник новий правовий інститут користування чужою землею – суперфіцій, як інститут користування чужою землею для забудови. Ця оренда надавала право на річ, що захищалось спеціальним позовом [4].

Після розроблення ефективної системи користування чужою земельною ділянкою в Стародавньому Римі її згодом без істотних змін було запозичено практично усіма європейськими державами, зокрема й Україною.

Відповідно, поступово сформувався суперфіцій – право володіти та користуватись чужою земельною ділянкою для забудови на підставі договору чи заповіту [1, с. 20].

У законодавстві України цей інститут був введений Цивільним кодексом України 2003 р. З внесенням змін до Земельного кодексу України 2001 р., а саме з прийняттям 27 квітня 2007 р. Закону України, яким внесені істотні зміни до Земельного кодексу України [5] у частині видів права земельного сервітуту, а також прийняття 16 вересня 2008 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [6], який доповнив Земельний кодекс Главою 16-1, що стосується прав користування чужою земельною ділянкою для забудови. Зокрема, мова йде про особистий земельний сервітут. Разом з тим, за законодавством України, до особистих земельних сервітутів належать суперфіцій [1].

Тому, характерною рисою суперфіцію є те, що предмет і об'єкт ототожнюються. Зміст цього речового права полягає в тому, що суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці на підставі суперфіцію. Склавши відповідний заповіт або уклавши договір, суперфіцарій міг передати своє право іншим особам.

Так, Цивільний Кодекс стаття 413 надає підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, 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). Таке право виникає на підставі договору або заповіту;

– право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування;

– право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу;

– право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк;

– строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років [7].

В Земельному Кодексі України [5], право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного Кодексу. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

Відтак, можна зазначити, що особливістю суперфіцію є те, що може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Щодо права користування чужою земельної ділянкою, то може бути встановлено на визначений, або на невизначений строк [1].

В свою чергу, підстави припинення правового інституту суперфіцію визначено Земельним кодексом України [5], зокрема право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

– поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

– спливу строку, на який було надано право користування;

– відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

– прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

– невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

– припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

А відповідно до Цивільного кодексу [7], право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

– поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

– спливу строку права користування;

– відмови землекористувача від права користування;

– невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Також, емфітевзис та суперфіцій можуть бути припинені за рішенням суду. Так, примусове припинення прав на землю здійснюється у судовому порядку у разі конфіскації земельної ділянки або примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки. Визначений у земельному законодавстві перелік підстав припинення суперфіцію не є вичерпним. Оскільки суперфіцій є речовим правом, то його припинення можливе і за загальними підставами, визначеними цивільним законодавством. До таких підстав варто віднес-

сти визнання недійсним правочину, в тому числі заповіту, а також розірвання договору про встановлення суперфіцію [8, с. 132]

Зокрема, під час введення в Україні воєнного стану, відбулися зміни в законодавстві щодо земельних відносин, а саме було прийнято Закони України: «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стан» та Постанову Кабінетів Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації».

Так, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [9], терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервітуту, плати за користування земельною ділянкою на умовах суперфіцію, якщо відповідне право користування земельною ділянкою надано для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану.

Зокрема, у Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стан» [10], автоматично продовжуються на один рік договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення усіх форм власності, строк яких завершився під час воєнного стану, без волевиявлення сторін; землевласники та землекористувачі звільняються від відповідальності за невикористання земельних ділянок за їх цільовим призначенням; земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть надаватися у користування лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва («ТСВ»); забороняється безоплатна приватизація земельних ділянок; не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності; постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності можуть передавати їх в оренду для ТСВ строком до одного року; орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності без згоди землевласника можуть передавати свої права оренди, суборенди іншим особам на строк до одного року за договорами в електронній формі; для ведення ТСВ земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також ті, що залишились у колективній власності, нерозподілені та невитребувані земельні ділянки та земельні частки (паї) («СГ Ділянки») передаються в оренду на строк до одного року на таких умовах:

а) розмір орендної плати не перевищує 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

б) договір укладається в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами сторін;

в) формування земельної ділянки для її передачі в оренду здійснюється без внесення відомостей до ДЗК та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації з інвентаризації;

г) право оренди не підлягає державній реєстрації. Натомість, районною військовою адміністрацією здійснюється державна реєстрація договору;

д) договір не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено (навіть у тому випадку, якщо воєнний стан було припинено раніше);

е) орендар земельної ділянки не має переважного права орендаря на поновлення договору або купівлю СГ Ділянки, прав на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, передачу СГ Ділянки в суборенду, встановлення сервітуту, будівництво на СГ Ділянці, зміну її цільового призначення тощо [11].

Також, Постановою Кабінетів Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» [12], встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, починаючи з 19 лютого 2014 року. Зокрема, Порядок встановлює основні показники для оцінки втрат земельного фонду, а саме:

– витрати на рекультивацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону;

– збитки, завдані власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

– витрати на відновлення меліоративних систем;

– шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок забруднення ґрунтів речовинами, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості;

– шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами.

Отже, із зазначеного вище можна зробити висновок, що з веденням в Україні воєнного стану відбулися зміни в законодавстві щодо земельних правовідносин, які мають тимчасовий характер, але дають можливість врегулювати деякі проблемні питання у цій сфері.

ЛІТЕРАТУРА

1. 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.

2. 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/bmju_2010_12_20 (дата звернення: 11.03.2023).

3. Висіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. *Землевпорядний вісник*. 2020. № 1. С. 35–42.

4. Городна С. Інститут суперфіцію в римському праві і його застосування в праві України : матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції юридичного та історичного спрямування. 2018. URL : http://www.lex-line.com.ua/?go=full_article&id=2312 (дата звернення: 11.03.2023).

5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL : https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 11.03.2023).

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 р. № 509-VI. URL: http://www.zakon.nau.ua/doc/?code=509-17 (дата звернення: 20.03.2023).

7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (дата звернення: 20.03.2023).

8. Ващишин М. Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ.* Львів, 2013. № 3. С.126–135.

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 09.06.2022 р. № 2247-IX. URL: https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text (дата звернення: 20.03.2023).

10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стан: Закон України від 07.04.2022 р. № 2145-IX. URL: https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text (дата звернення: 20.03.2023).

11. Михайленко Д., Сницар А. Особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : веб-сайт. URL: ps://jurliga.ligazakon.net/analitycs/211625_osoblivost-regulyuvannya-zemelnikh-vdnosin-v-umovakh-vonnogo-stanu (дата звернення: 20.03.2023).

12. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінетів Міністрів України від 20.03.2022 р. № 326. URL: https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text (дата звернення: 20.03.2023).