

УДК 347.25

DOI 10.37749/2308-9636-2021-3(219)-2

О. В. Ільків,

доцент, кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ НАСЛІДКИ СПОРУДЖЕННЯ БУДІВЕЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, НАДАНИЙ ПІД ЗАБУДОВУ (СУПЕРФІЦІЙ)

Стаття присвячена аналізу цивільно-правових наслідків суперфіцію як юридичної категорії інституту речових прав в Україні.

Право на забудову на чужій земельній ділянці слід розглядати як законодавчо забезпечену можливість і здатність особи здійснювати всі види містобудівної діяльності на земельній ділянці відведеній чи придбаній для таких цілей. Для здійснення будівництва особа повинна мати відповідний правовий титул (договір суперфіцію) на основі якого здійснити державну реєстрацію та визначити межі ділянки в натурі на місцевості. Суперфіціальні права на земельну ділянку повинні бути зафіксовані в дозвільних документах на будівництво або деклараціях про початок будівництва.

Досліджено, що новий набувач суперфіцію і власник земельної ділянки мають ті ж самі права та обов'язки, що були передбачені умовами попереднього договору суперфіцію. В такому випадку має місце правонаступництво прав та обов'язків для нового набувача суперфіцію, які становили зміст попереднього договору між власником та користувачем (суперфіціарієм). З'ясовано, що передання земельної ділянки, яка є предметом договору суперфіцію між власником і користувачем, на підставі нового договору іншій особі повинна здійснюватися за згодою власника. Передання без згоди власника земельної ділянки, що є предметом договору суперфіцію іншій особі суперечить основним засадам права власності, щодо розпорядження об'єктом речових прав.

Вбачається недоліком той факт, що в нормах, які регулюють правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою не врегульовано їх настання у разі недосягнення домовленості між суб'єктами, віддаючи вирішення цього питання на вирішення судом з врахуванням обставин справи.

У ході проведеного дослідження автором пропонується здійснити доповнення норм цивільного законодавства щодо переходу права користування земельною ділянкою під забудову від суперфіціарія, після початку будівництва, можливо за умов наявності дозвільних документів у набувача на зведення відповідного будівельного об'єкта.

Ключові слова: суперфіцій, право власності, речові права, земельна ділянка, будівельний об'єкт.

Цільове призначення і порядок надання земельної ділянки для спорудження будівельного об'єкта має важливе значення для прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта та набуття права власності на нього. Надання забудовнику будівельного майданчика не-

можливе без відведення земельної ділянки.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що замовником вважається фізична або юридична особа, яка має намір забудови території (однієї чи декількох земельних

ділянок) і подала в установленому законом порядку відповідну заяву (ст. 1 названого Закону) [1].

Майнові права інвестора (замовника) на об'єкт будівництва безпосередньо пов'язані із законністю володіння земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва. Приймання закінченого будівництвом об'єкта і виникнення права власності на нього теж узалежнено від законності підстав користування земельною ділянкою.

У випадку здійснення будівництва з відхиленнями від проектної документації та наявності інших ознак самочинного будівництва, його узаконення залежить, насамперед, від законності відведення чи отримання її у власність або користування на основі суперфіцію. Тому земельні норми займають важливе місце серед джерел регулювання інвестиційної діяльності в будівництві.

Адже право власності або право суперфіцію на земельну ділянку відповідного цільового призначення фіксується у декларації та відповідних дозвільних документах на будівництво об'єкта, якщо останні вимагаються для спорудження окремих видів будівельних об'єктів. Проблема полягає ще й в тому, що земельна ділянка для будівництва відводиться конкретній особі (надається на основі договору, суперфіцію), а участь у будівництві можуть приймати багато учасників інвестиційного процесу: інвестори, забудовник. Законодавством передбачено різні форми участі в спорудженні об'єкту.

На проблему законодавства, яке регулює способи будівництва в аспекті правового режиму земельної ділянки відведеної (наданої на основі договору, в тому числі суперфіцію) звертає увагу С. О. Зубков. Так, аналіз Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [2] свідчить, що учасники фондів фінансування будівництва набувають права власності на нерухоме майно шляхом укладення договору управління з фінансовою установою (управителем), яка в

свою чергу укладає договір із забудовником на будівництво, введення в експлуатацію нерухомого майна та передачу його установником цього фонду. Однак ні управитель, ні установник не мають права на земельну ділянку та здійснення на ній будівництва в розумній наданні їм відповідного акту про відвід земельної ділянки або за договором суперфіцію. Для того, щоб передати установникові управління (учаснику фонду фінансування будівництва) нерухому річ, забудовник повинен набути на неї право власності.

Автор вважає, що забудовник у таких відносинах повинен відчужувати своє право на набуття у власність нерухомого майна, яке виникає у нього відповідно до ст. 375 ЦК України [3, с. 11].

Право на забудову слід розглядати як законодавчо забезпечену можливість і здатність особи здійснювати всі види містобудівної діяльності на земельній ділянці відведеній чи придбаній для таких цілей. Це стосується також володільця права на суперфіцію. Здійснення ним права на забудову земельної ділянки зумовлює вчинення необхідних юридичних дій, пов'язаних з отриманням дозвільної документації (якщо така вимога встановлена законом для окремих будівельних об'єктів), погодження умов приєднання до джерел постачання енерго-, водо-, газо-постачання, мати проектну документацію тощо.

Забудова земельної ділянки, яка є об'єктом суперфіцію повинна здійснюватися з врахуванням: інтересів власників (користувачів) суміжних ділянок, умов договору суперфіцію із власником ділянки, дотримання екологічних норм та правил землекористування.

Крім дотримання вимог законодавства, щодо будівельних норм і правил, майнові права забудовника (інвестора) на будівельний об'єкт безпосередньо залежать від законності користування земельною ділянкою, на якій знаходиться будівельний об'єкт.

Приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта також пов'язується із законністю володіння і корис-

тування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення. У разі зведення об'єкта з відхиленнями від проектної документації чи інших видах самостійного будівництва, питання його узаконення вирішується насамперед, в залежності від законності використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення та умов договору суперфіцію.

Згідно зі ст. 376 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) житловий будинок, споруда, інше нерухоме майно вважається самостійним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа який дає право виконувати будівельні роботи чи без належно затвердженого проекту, який дає право виконувати будівельні роботи або істотним порушенням будівельних норм і правил [4]. Це стосується як власників ділянок, так і осіб які споруджують будівельні об'єкти на ділянках не маючи належним чином оформлених титулів. В останньому випадку такі дії трактуються як самовільне захоплення ділянки.

Для здійснення будівництва особа повинна мати відповідний правовий титул, в нашому випадку договір суперфіцію, на основі якого здійснити державну реєстрацію та визначити межі ділянки в натурі на місцевості. Суперфіціальні права на земельну ділянку повинні бути зафіксовані в дозвільних документах на будівництво або деклараціях про початок будівництва.

При цьому значення мають параметри земельної ділянки, вид і обсяг будівництва, платність чи безоплатність суперфіцію, цільове використання.

Вільна від будівель та споруд територія земельної ділянки переданої на умовах суперфіцію може використовуватися для потреб обслуговування зведених споруд.

У літературі обґрунтовується доцільність урегулювання порядку відчуження права суперфіцію третім особам. Таке відчуження може здійснюватися на підставі цивільно-правових договорів і бути як відплатним, так і безвідплатним.

Укладення договору повинно здійснюватися між суперфіціаром і набувачем права суперфіцію (суперфіціарієм). При цьому у законодавстві України потрібно закріпити переважне право власника земельної ділянки на викуп будівель чи споруд у разі їх відчуження та механізм його реалізації [5, с. 12].

Суперфіціарій не зобов'язаний ставити до відома власника земельної ділянки про відчуження наданої йому в користування земельної ділянки. Новий набувач суперфіцію і власник земельної ділянки мають ті ж самі права та обов'язки, що були передбачені умовами попереднього договору суперфіцію. В такому випадку має місце правонаступництво прав та обов'язків для нового набувача суперфіцію, які становили зміст попереднього договору між власником та користувачем (суперфіціарієм). На наш погляд передання земельної ділянки, яка є предметом договору суперфіцію між власником і користувачем на підставі нового договору іншій особі повинна здійснюватися за згодою власника. Як правило, позиція про відсутність обов'язку нового набувача і суперфіціарія за договором з власником земельної ділянки, ставити останнього до відома про відчуження права суперфіцію, базується на тому, що законодавством не передбачено переважне право власника на викуп права користування нею [6, с. 673].

Однак власнику не потрібно мати таку правомочність. Адже він залишається власником цієї земельної ділянки, обтяженої правом суперфіцію (забудови користувачем). Хоча всі права та обов'язки за договором попереднього суперфіцію залишаються чинними для власника і нового набувача права користування земельною ділянкою для забудови. Сторонам, зокрема власнику, має значення статус правонаступника.

Така позиція підтверджується положенням ч. 3 ст. 413 ЦК України, згідно з якою право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем для інших осіб (крім випадків переходу права влас-

ності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), віднесено до статутного фонду, передано у заставу [4].

Виходячи з положення, передбаченого ч. 2 ст. 318 ЦК України усі суб'єкти права власності є рівними перед законом, необхідно встановити уніфікаційні підходи до правового режиму земельної ділянки, яка є об'єктом суперфіціальних відносин в аспекті передавання її іншому користувачу. Тому ч. 2 ст. 413 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачам у порядку спадкування або на підставі договору за погодженням із власником земельної ділянки».

Необхідність впровадження таких змін зумовлена колом обов'язків власників земельних ділянок передбачених ст. 91 Земельного кодексу України (далі — ЗК України), зокрема:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримання правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем [7].

Перелічені обов'язки власників земельних ділянок мають узагальнюючий характер і стосуються правового режиму всіх видів цільового призначення. Вони

не припиняються у разі передавання земельних ділянок в користування іншим особам. В договорах можуть вказуватися умови щодо покладення деяких з цих обов'язків на користувача. Однак контроль за правовим режимом використання земельної ділянки є обов'язком власника та відповідних державних органів. Тому для власника земельної ділянки представляє інтерес правове положення особи — потенційного користувача земельної ділянки. Це стосується також відносин суперфіціального характеру. Передавання земельної ділянки, що є предметом договору суперфіцію, без згоди власника іншій особі, суперечить основним засадам права власності, щодо розпорядження об'єктом речових прав.

Зведення будівельного об'єкта пов'язане з відповідним інвестиційним проектом та його фінансовим забезпеченням. Тому можливість суперфіціарія здійснити будівництво об'єкта з точки зору його завершення можна розглядати у правовому та фактичному аспектах.

Недобудований і не введений в експлуатацію об'єкт не вважається новоствореним нерухомим майном. Адже згідно з ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено момент завершення будівництва — це прийняття нерухомого майна до експлуатації, то право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то право власності виникає з моменту державної реєстрації. Невідповідність об'єкта критеріям завершення будівництва не дає можливості набути права власності на новостворене майно.

До завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). На підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення неру-

хого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис будівництва.

Таким чином, передання земельної ділянки для забудови іншому користувачу — суперфіціарію зумовлює передання відповідних документів для здійснення будівництва об'єкта. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2020 р. «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» [8] функції реалізації державної політики з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду в частині надання (отримання, реєстрації), відмови в наданні та анулювання (скасування документів), що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів — передано Державній сервісній службі містобудування України (Держсервісбуд).

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2020 р. «Про оптимізацію органів державного архітектурного контролю та нагляду» [9] Державна інспекція містобудування (ДІМ) реалізує державну політику з питань державно-архітектурного контролю та нагляду (крім надання реєстрації), відмови у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Таким чином зведення будівельних об'єктів на земельних ділянках наданих в користування регулюється не лише земельно-речовими нормами, але й вимагається дотримання будівельних норм та правил. Тому передання суперфіціарієм земельної ділянки наданої йому на умовах суперфіцію ділянки третій особі зумовлює зміну його статусу як забудовника, наслідком є внесення змін до дозвільної документації на об'єкт будівництва та декларацій. А тому передача земельної ділянки під забудову іншій особі пов'язана з внесенням відповідних змін до будівельної документації.

Враховуючи приведені вище необхідні зміни до ст. 415 ЦК України доповнивши її частиною шостою в такій редакції: «Перехід права користування земельною ділянкою під забудову від суперфіціарія, після початку будівництва, можливо за умов наявності дозвільних документів у набувача на здійснення будівництва відповідного будівельного об'єкта».

Відсутність згоди власника земельної ділянки на її передання та передбачених законодавством дозвільних документів необхідних для будівництва об'єкта у третьої особи, є підставою припинити використання земельної ділянки під забудову з суперфіціарієм внаслідок його відмови від права користування.

Такого роду корекція відповідатиме загальним цивільно-правовим засадам припинення речових відносин з врахуванням волевиявлення власника та дотримання вимог законодавства. За настання перерахованих вище обставин настають наслідки, передбачені ст. 417 ЦК України [4].

Цивільно-правові наслідки припинення відносин суперфіцію повинні бути встановлені в договорі між власником та суперфіціарієм. Якщо в договорі не визначено наслідки його дострокового припинення, то застосовується нормативне регулювання.

Загальновизнаним наслідком є припинення обтяження земельної ділянки у вигляді суперфіцію. Тобто власник ділянки має в повному обсязі правомочності, які складають зміст права власності: володіння, користування, розпорядження.

Власник земельної ділянки може вимагати знесення будівель, споруд зведених на ній. Можливий варіант набуття власником земельної ділянки права власності на споруджені на ній будівлі, споруди.

З урахуванням підстав припинення суперфіцію та у разі відсутності домовленості сторін щодо юридичних наслідків припинення договірних відносин суд може постановити рішення про:

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО

1) викуп власником будівлі (споруди) безпосередньо земельної ділянки, на якій вона розміщена;

2) викуп власником земельної ділянки безпосередньо будівлі (споруди) розташованої на ній;

3) визначення умов користування земельною ділянкою, власником будівлі, споруди на новий строк [10, с. 678].

Недоліком чинного законодавства є те, що в нормах, які регулюють правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою не врегульовано їх настання у разі недосягнення домовленості між ними, віддаючи вирішення цього питання на вирішення судом з урахуванням обставин справи.

Тому з одного боку законодавець встановлює вимогу знесення будівель (споруд) і приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування абз. 2 ч.1 ст. 417 ЦК України. З іншого боку закон встановлює: якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури, тощо), або є недоцільним 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 (ч. 2 ст. 417 ЦК України).

Отже, законодавець віддає до компетенції суду вирішення правових наслідків припинення суперфіцію. Однак необхідно враховувати вимоги сторін договору суперфіцію. Суд керується оціночними поняттями при вирішенні такого роду спору.

Наслідки припинення суперфіцію погоджуються в договорі, що має обов'язкове значення для сторін. У разі відсутності в змісті договору умов щодо наслідків його припинення, необхідно бра-

ти до уваги (крім положень ст. 417 ЦК України) позовні вимоги сторін щодо юридичної долі будівель (споруд) та ділянки під ними.

Може скластися така ситуація, що привести ділянку до попереднього стану практично неможливо для її використання за цільовим призначенням. При цьому ні суперфіціарій (користувач, забудовник), ні власник земельної ділянки не претендують на об'єкти права власності у вигляді земельної ділянки або зведених на її території будівель (споруд).

Припинення договору суперфіцію повинно мати наслідком набуття права власності на будівлі (споруди) власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено угодою сторін. У разі незаінтересованості власника земельної ділянки у набутті права власності на будівлі (споруди) зведених на ділянці він може вимагати у суперфіціарія знесення цих будинків (споруд) або знести їх самостійно за рахунок суперфіціарія (за винятком житлових будинків, в яких проживають громадяни), будівель, що визнані пам'ятками історії та культури та в інших випадках, встановлених законодавством.

Суперфіцій може бути переданий землекористувачем на підставі заповіту та у разі спадкування за законом. Це свідчить про можливість бути об'єктом цивільного обороту зазначеного речового права.

При цьому до спадкоємців (спадкоємця) переходить лише право користування земельною ділянкою під забудову і право власності на незавершене будівництво або прийнятий в експлуатацію об'єкт. Оскільки, згідно з ст. 1218 ЦК України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті, то відповідно до спадкоємця (спадкоємців) переходять всі права, обов'язки суперфіціарія за договором, на підставі якого набуто речове право.

Водночас перехід спадкових прав може супроводжуватися правом заповідача на заповідальний відказ. Його предметом може бути речове право майнового

характеру. На спадкоємця, до якого переходить право власності на будинок що споруджений на земельній ділянці, переданій в суперфіцій заповідач може покласти обов'язок надати іншій особі права користування ним або його частиною. Таке право не є суперфіціальним, тому користувач не може передавати право користування спорудою, будівлею іншій особі, оскільки останнє має природу особистого сервітуту.

Так само правом користування відказоодержувачем житловим будинком не породжує у його членів житлових відносин речового характеру. Останні можуть виникати на підставі договору найму житла з його власником — набувачем права суперфіцію.

Спадкоємець, на якого накладено заповідальний відказ, зобов'язаний його виконати в межах строку, протягом якого чинний суперфіцій. Якщо за наслідками припинення договору суперфіцію або за погодженням з власником земельної ділянки право власності на неї переходить до власника будівлі, спорудженої на ній, то право особистого житлового сервітуту для відказоодержувача триває надалі. Таке право зберігається у разі зміни власника нерухомості.

Будівлі (споруди), що розміщені на земельній ділянці можуть бути викуплені власником земельної ділянки, на якій вони розміщені. В такому випадку до власника земельної ділянки (і водночас власника будівлі або споруди зведеної на ній) право власності переходить з обтяженням сервітуту.

Однак житловий сервітут можуть мати лише члени сім'ї власника житла. Водночас ч. 2 ст. 388 ЦК України зазначено, що до спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме і нерухоме майно, заповідач

має право покласти обов'язок надати іншій особі права користування ним. Право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим або нерухомим майном зберігає чинність у разі наступної зміни її власника.

Члени сім'ї власника мають право користування житлом у разі проживання з ним. Набуття права користування житловим будинком, спорудженим на земельній ділянці, надане в порядку заповідального відказу, не можна трактувати житловим сервітутом. За своїм призначенням і колом суб'єктів речових відносин воно належить до особистих сервітутних обтяжень, які регулюються на загальних засадах речових прав на чужі речі.

До коментованих відносин слід застосовувати положення закону про заповідальний відказ з врахуванням норм, які регулюють користування чужим майном. Право користування будинком, спорудою незалежно від їх цільового призначення (житлового чи іншого) на підставі заповідального відказу є майновим (речовим) правом, якому кореспондується обов'язок спадкоємця (спадкоємців) надати об'єкт нерухомості, споруджений на земельній ділянці. Право користування житловим будинком, квартирою або іншою будівлею надане відказоодержувачеві зберігає свою чинність у разі наступної зміни їх власника. Це означає, що у разі припинення суперфіціальних відносин, обтяження, пов'язані з об'єктом нерухомості, спорудженому на ділянці, переходять разом з будівлею, спорудою до власника земельної ділянки або зберігаються за землекористувачем. У разі знесення будівлі, споруди право користування за заповідальним відказом припиняється.

Список використаної літератури

1. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України від 19.06.2003. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.

3. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 20 с.
4. Цивільний кодекс України (2003): Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
5. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2010. 20 с.
6. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2 т. за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2011. Т. 1. 808 с.
7. Земельний кодекс України (2001): Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Офіційний вісник України. 2001. № 46, ст. 2038.
8. Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2020.
9. Про оптимізацію органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2020.
10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2 Т. 4-те вид. перероб. і допов. за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2011. Т. 1. 808 с.

References

1. Pro reguluvannya mistobudivnoyi diyalnosti. Zakon Ukrayiny vid 17.02.2011. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
2. Pro finansovo-kredytni mexanizmy i upravlinnya majnom pry budivnyctvi zhytla ta operacijax z nerухomistyju. Zakon Ukrayiny vid 19.06.2003. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.
3. Zubkov S. O. Cyvilno-pravove reguluvannya nabuttya prava vlasnosti na novostvorene nerухome majno: avtoref. d's... kand. yuryd. nauk: 12.00.03. Kyiv, 2011. 20 s.
4. Cyvilnyj kodeks Ukrayiny (2003): Zakon Ukrayiny vid 16.01.2003 r. № 435-IV. Oficijnyj visnyk Ukrayiny. 2003. № 11. St. 461.
5. Nagnybida V. I. Rechovi prava na chuzhe majno: porivnyalno-pravovyj aspekt: avtoref. dys... kand. yuryd. nauk: 12.00.03. Kyiv, 2010. 20 s.
6. Naukovo-praktychnyj komentar Cyvilnogo kodeksu Ukrayiny u 2 T. za red. O. V. Dzery, N. S. Kuznyeczovoyi, V. V. Lucy. Kyiv: Yurinkom Inter, 2011. T. 1. 808 s.
7. Zemelnyj kodeks Ukrayiny (2001): Zakon Ukrayiny vid 25.10.2001 r. № 2768-III. Oficijnyj visnyk Ukrayiny. 2001. № 46, st. 2038.
8. Pro likvidaciyu Derzhavnoyi arxitekturno-budivelnoyi inspekciyi ta vnesennya zmin do deyakux postanov Kabinetu Ministriv Ukrayiny. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 13.03.2020.
9. Pro optymizaciyu organiv derzhavnogo arxitekturno-budivelnogo kontrolyu ta naglyadu. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 13.03.2020.
10. Naukovo-praktychnyj komentar Cyvilnogo kodeksu Ukrayiny u 2 T. 4-te vyd. pererob. i dop. za red. O. V. Dzery, N. S. Kuznyeczovoyi, V. V. Lucy. Kyiv: Yurinkom Inter, 2011. T 1. 808 p.

Ильків О. В. Гражданско-правовые последствия сооружения строительного объекта на земельном участке, предоставленном под застройку (суперфиций).

Статья посвящена анализу гражданско-правовых последствий суперфиция как юридической категории института прав в Украине.

Право на застройку на чужом земельном участке следует рассматривать как законодательно обеспеченную возможность и способность человека осуществлять все виды градостроительной деятельности на земельном участке отведенном или приобретенной для таких целей.

Доказано, что новый приобретатель суперфиция и владелец земельного участка имеют те же права и обязанности, предусмотренные условиями предварительного договора суперфиция. В таком случае имеет место правопреемство прав и обязанностей нового приобретателя суперфиция, которые составляли содержание предварительного договора между собственником и пользователем (суперфициарием). Выяснено, что передача

земельного участка, являющегося предметом договора суперфиция между собственником и пользователем на основании нового договора другому лицу должна осуществляться с согласия собственника.

В ходе проведенного исследования автором предлагается осуществить дополнения норм гражданского законодательства о переходе права пользования земельным участком под застройку от суперфициария, после начала строительства, возможно при условии наличия разрешительных документов у приобретателя на строительство соответствующего строительного объекта.

Ключевые слова: суперфиций, право собственности, вещные права, земельный участок, строительный объект.

Ilkiv O. V. Civil law consequences of object construction on a land provided for construction (superficies).

The article is devoted to the analysis of civil consequences of superfidence as a legal category of the Institute of Rights in Ukraine.

The right to build a foreign land should be considered as a legally secured opportunity and ability of a person to carry out all kinds of urban planning activities on a land plot or acquired for such purposes. For construction, the person must have an appropriate legal title (superficies agreement) on the basis of which state registration and determine the boundaries of the area in nature in the terrain. Superficies rights to the land should be recorded in licensing documents for construction or declarations on the start of construction.

Investigated that a new superficies acquirer and the owner of the land have the same rights and responsibilities that were provided for by the conditions of the previous supervisory superfidence. In this case, there is a succession of rights and obligations for a new superfidence, which accounted for the content of the previous agreement between the owner and the user (superficies). It has been found that the transmission of a land that is the subject of a superficies agreement between the owner and the user on the basis of a new agreement to another person should be carried out with the consent of the owner.

Transfer without the consent of the owner of the land, which is subject to a superficial agreement to another person contradicts the basic principles of ownership, regarding the disposal of the object of real rights.

A disadvantage is the fact that in the norms governing the legal consequences of termination of the right to use the land are not regulated by their onset in case of failure to reach an agreement between them, giving a solution to this issue to solve the court taking into account the circumstances of the case.

During the study by the author, it is proposed to complement the norms of civil law on the transition of the right to use a land for construction from the Superficiality, after the start of construction, it is possible to provide permits to the acquirer for the construction of the relevant construction object.

Key words: superficies, ownership, real rights, land, building object.