

DOI <https://doi.org/10.36486/np>

DOI (Issue): [https://doi.org/10.36486/np.2022.3\(57\)](https://doi.org/10.36486/np.2022.3(57))

SALUS POPULI SUPREMA LEX ESTO!

Нехай благо народу буде найвищим законом!

Цицерон

НАУКА І ПРАВООХОРОНА № 3(57), 2022

Засновано 2007 року

Видається 4 рази на рік
(лист Міністерства юстиції
України
від 02.06.2009
№ 7446-0-33-09-32)

**Відповідно до наказу
МОН України**
від 15.10.2019 № 1301
журнал “Наука і правоохоро-
на” включено до Переліку
наукових фахових видань
України відповідно до списку
згідно з додатком 8
(категорія “Б”)

**Зареєстровано
Міністерством
юстиції України**

Свідомство про державну
реєстрацію друкованого
засобу масової інформації:
серія КВ № 13082-1966Р
від 21.08.2007

Науковий журнал “Наука і
правоохорона” внесено до
переліку міжнародної
наукометричної бази **Index
Copernicus International
Journals Master List**

Рекомендовано до друку
Вченою радою Державного
науково-дослідного інституту
МВС України
(протокол
від 21.10.2022 № 7)

Адреса
01011, м. Київ,
пров. Євгена Гуцала, 4-а
Телефон: (044) 254-95-21
Факс: (044) 280-01-84
E-mail: dndi@mvs.gov.ua
[http://
naukaipravoohorona.com/](http://naukaipravoohorona.com/)

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Головний редактор
ВЕРБЕНСЬКИЙ М.Г., д.ю.н., проф. (ДНДІ)

Заступник головного редактора
МУЗИКА А.А., д.ю.н., проф. (ДНДІ)

Відповідальний секретар
ПЛУГАТАР Т.А., к.ю.н., с.н.с. (ДНДІ)

АЛЕКСЄЄНКО І.В., д.політ.н., проф. (Дніпр. держ. ун-т внутр. справ)
БАРКО В.І., д.псх.н., проф. (ДНДІ)
БЕРЛАЧ Н.А., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
БЛЮУС В.Т., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
БОНДАРЕНКО В.Д., д.ф.н., проф. (ДНДІ)
БРІДЕ ЯУТРИТЕ, д.ю.н., проф. (Латвійський ун-т, Латвійська
Республіка)
БУХАНЕВИЧ О.М., д.ю.н., доцент (ХУУП)
ГЕСЬ В.М., д.е.н., проф. (Ін-т економ. прогноз. НАН України)
ГУЛЄВ Аріф Джаміль огли, д.ю.н., проф. (НАУ)
ДОЛЖЕНКОВ О.Ф., д.ю.н., проф. (Південноукр. нац. пед.
ун-т ім. К.Д. Ушинського)
ЗАРОСИЛО В.О., д.ю.н., проф. (МАУП)
КОПИЛЕНКО О.Л., д.ю.н., проф. (Ін-т законодавства Верховної Ради
України)
КОПОТУН І.М., д.ю.н., проф. (Academy HUSPOL, Czech Republik;
EIDV, Slovakia)
КОРИСТІН О.Є., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
КРИВОЛАПЧУК В.О., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
КУЛИК О.Т., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
МИСЛИВИЙ В.А., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
MILAN HEJDIŠ, Paed. Dr., Ph.D. (Academy HUSPOL, Czech Republik)
НАВРОЦЬКИЙ В.О., д.ю.н., проф. (Львів. держ. ун-т внутр. справ)
ПОПОВИЧ В.М., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
ПРОЦЕНКО Т.О., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
RALF HEDEL, Dr. PD (Fraunhofer Institute for Transportation and
Infrastructure Systems IVI, Dresden, Germany)
РЯДІНСЬКА В.О., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
СВИРИДЮК Н.П., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
ФЕДОТОВА Г.В., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
ШОПНА І.М., д.ю.н., проф. (ВІКНУ ім. Т. Шевченка)
ЯРМИШ О.Н., д.ю.н., проф. (ДНДІ)
ОПРИШКО І.В., к.ю.н., с.н.с., доцент (ДНДІ)

Засновник і видавець

© Державний науково-дослідний інститут МВС України

Науковий журнал посів I місце в конкурсі на краще
наукове періодичне видання в системі МВС України
у 2010 році, II місце у 2011 і 2012 роках та III місце
у 2014 році.

За точність викладеного матеріалу відповідальність
несуть автори статей та їх рецензенти.

Київ 2022

Орел Лілія Василівна,
доктор юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри приватного права
Київського університету імені Бориса Грінченка,
м. Київ, Україна

ORCID ID 0000-0002-7054-3751

Буличев Андрій Олегович,
кандидат юридичних наук,
начальник відділу ДНДІ МВС України,
м. Київ, Україна

ORCID ID 0000-0002-7902-6646

Орехов Олександр Ігорович,

студент 3 курсу
спеціальності «Право»
Київського університету
імені Бориса Грінченка,
м. Київ, Україна

ЗЕМЛЯ ЯК ОСОБЛИВИЙ ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ВІДНОСИН

У статті проведено аналіз поняття «землі» та «земельної ділянки». Розглянуто особливості цих понять через призму законодавства України. Аргументовано необхідність вирішення даного питання. Доведено, що під поняттям «землі» розуміється суцільний об'єкт, коли під поняттям «земельної ділянки» розуміється безпосередній об'єкт правовідносин. Проаналізовано практику Верховного Суду та її вплив на нормотворчість. Досліджено нерозривний взаємозв'язок між земельною ділянкою та нерухомістю, що знаходяться на ній. Виявлені окремі проблеми цивільно-правового регулювання земельних відносин. Запропоновані шляхи вирішення перешкод щодо реалізації права суперфіціарія, шляхом уніфікації вітчизняним норм із нормами європейських правових інституцій.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, право власності, нерозривність земельної ділянки та нерухомості, практика Верховного Суду, суперфіцій, Європейський Союз.

В умовах війни цінність землі набула для українців особливого значення. Більшість цивілізованих держав не могла уявити, що у XXI сторіччі знову постане загроза воєнної ескалації світового масштабу. Після II світової війни, здається, прийняли всі заходи для запобігання, щоб «ніколи знову»... Проте міжнародні організації та «лояльність» деяких європейських лідерів допустили загострення ситуації та розростання збройної агресії РФ до можливої ядерної загрози всьому світу.

Розглядаючи поняття землі варто також розглядати поняття земельної ділянки, оскільки в чинному законодавстві фігурують обидва поняття. Досліджуючи дане питання у векторі цивільно-правових відносин, необхідно згадати положення абзацу 2 частини 1 статті

638 Цивільного кодексу України, де предмет договору зазначений як істотна умова договору, при відсутності якого договір не може бути укладено як такий взагалі [7].

Розглядаючи поняття «землі» варто також одночасно розглядати поняття «земельної ділянки», так як чинному законодавстві фігурують обидва поняття. Досліджуючи дане питання в векторі цивільно-правових відносин, необхідно згадати положення абзацу 2 частини 1 статті 638 Цивільного кодексу України, де предмет договору зазначений як істотна умова договору, при відсутності якого договір не може бути укладено як такий взагалі [7].

Керуючись вищезазначеними положеннями Цивільного кодексу України, ми ще більше розуміємо особливу важливість даного питання, співвідносячи обидва поняття через призму предмета цивільно-правових договорів.

Співвідносячи дані питання, варто звернутися безпосередньо до нормативно-правової бази, аби об'єктивно окреслити межу в співвідношенні даних понять. Так назва статті 373 Цивільного кодексу України ототожнює дані поняття одночасно співвідносячи землю (земельну ділянку) як об'єкт права власності [7]. Коли в свою чергу частина 3 статті 2 Земельного кодексу України окреслює об'єктами земельних відносин як і землі в межах території України, так і земельні ділянки та права на них [1].

У наукових колах існує думка, щодо співвідношення даних понять, як цілого та окремої частини [3, 4]. За твердженням правників поняття «землі» являє собою суцільний об'єкт, тоді як під поняттям «земельної ділянки» розуміється саме безпосередній об'єкт правовідносин.

Земельна ділянка відносячись до загального поняття «землі», являє собою землю придатну для поділу на певні частини, що несуть за собою певну цільову функцію.

Розглядаючи поняття «землі» через Конституцію України – ми не знайдемо там чіткого визначення її поняття. Замість цього стаття 13 Конституції України співвідносить землю з іншими природними ресурсами [2]. Розглядаючи дане поняття через призму природничих наук, як суцільної планети з усіма її складовими, так і в суто правовій площині, як об'єкта суспільних відносин з певними функціями – ми можемо прийти до висновку щодо повної неоднозначності визначення даного поняття.

Юридичне формулювання визначення «землі» можна знайти в частині 2 статті 1 Закону України «Про охорону земель», як поверхні суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [6]. З огляду на вищезазначене, ми можемо констатувати наступне, що законотворець окреслив дане поняття, керуючись виключно його природними ознаками, співвідносячи землю як природний ресурс.

Виступаючи об'єктом абияких правовідносин, об'єкт матеріального світу має задовольняти суспільні потреби, являючи собою певне благо для такого суспільства.

Виступаючи в якості природного ресурсу земля, здатна задовольняти потреби суспільства виходячи виключно із своїх природних якостей, таких як придатність, тощо, що зрештою потребує оцінювати її як об'єкт земельних та цивільних правовідносин, тощо.

Знаходячись в цивільному обороті, у тому числі будучи предметом цивільно-правових договорів, земля як природний ресурс має мати певні характерні риси які дозволять відрізнити даний об'єкт від інших, відповідаючи усім попередньо встановленим правовим нормам, характеризуючи її за певними фізичними ознаками.

Так відповідно частина 1 статті 79 Земельного кодексу України окреслює земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами (теж саме що і земля), певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1].

Проаналізувавши вище зазначене, ми приходимо до висновку щодо окреслення земельної ділянки законотворцем, як окремої частки землі.

Підбиваючи підсумки даного аналізу, слід зазначити що об'єктом правовідносин (будь то земельні або цивільні, тощо) виступає не земля як природний ресурс, а саме земельна ділянка, що в свою чергу являє собою відокремлену частину земної поверхні з певними установленими межами. Земля, як природний ресурс не може виступати об'єктом права власності як і будь-які інші природні об'єкти, що лишені просторових граней, як земельні надра, атмосферне повітря, тощо. Загалом об'єктом виступає певна правова класифікація, що уособлює в собі переважно властиві для такого об'єкта, юридично значущі ознаки властиві належному об'єкту матеріального світу.

Отже, поняття «землі» як такої являє собою речовий прототип генерації правового визначення «земельної ділянки» як об'єкта правовідносин та предмета земельних цивільно-правових договорів, являючи собою матеріальний зміст таких договорів.

Правовим свідченням такої думки є визначення права власності на землю як в Цивільному, так і Земельному кодексі України. Але тлумачення даного поняття із Земельного кодексу України більш широко розкриває зміст даного правового явища.

Так, відповідно частина 1 статті 78 Земельного кодексу України окреслює зміст права власності на землю як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Інакше кажучи, земля залишає за собою статус природного ресурсу, поверхні суші являючи об'єкт правовідносин, класифікуючи себе під поняттям «земельної ділянки». Водночас земельна ділянка залишає за собою свою юридичну природу, як об'єкта правовідносин, чим і визначається своєрідність нормативно-правового регулювання, зберігаючи за собою статус провідного компонента довкілля.

Дослідивши питання співвідношення понять «землі» та «земельної ділянки», було би досить нелогічно не торкнутися питання особливості зв'язку нерухомості та земельної ділянки

на якій вона розташована, беручи до уваги, відносно недавні зміни до Земельного та Цивільного кодексу від 08.09.2021 року, що встановлюють автоматичність процедури переходу права на земельну ділянку у разі набуття права власності, господарського відання або ж оперативного управління на об'єкт нерухомого майна (окрім багатоквартирного будинку) та об'єкта незакінченого будівництва відповідно до статті 120 Земельного кодексу України [1].

Однією з причин, що зумовила внесення подібних змін до законодавства можна вважати практику Верховного Суду, щодо справ у земельних спорах про визнання права власності (користування) на земельну ділянку в так званому «автоматичному» порядку переходу таких прав, відповідно до існуючої процедури статті 120 Земельного кодексу України.

Зокрема подібна думка прослідковується у Постанові Верховного Суду № 318/1274/18 від 20.01.2021, в якій він багаторазово наголошував на даній позиції, фіксуючи загальний принцип єдності об'єкта нерухомості, зведеного на відповідній земельній ділянці [5]. Згідно з даним принципом, особи набуваючи права власності на будівлю або ж споруду ставали власниками ділянки землі, на умовах яких вона належала попередньому власнику. Даний порядок торкається і переходу права користування на земельну ділянку до останнього власника нерухомості машинально, – без потреби укладання допоміжних правочинів.

Відповідно до законодавчих нововведень до переліку нерухомого майна в разі відчуження якого здійснюється машинальний перехід права власності (користування) знаходяться такі об'єкти нерухомості як жилі будинки, (окрім багатоквартирних), інші будівлі й споруди, незавершені об'єкти будівництва та інші об'єкти нерухомості що знаходяться в оперативному управлінні або господарському віданні.

Досить цікавим є дане нововведення з теоретичної точки зору, так як воно наштовхує нас на вирішення актуального питання стосовно законодавчого врегулювання питання суперфіцію.

Відповідно до частини 1 статті 413 Цивільного кодексу України, 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 [7].

Так, відповідно до чинного законодавства процедура заповіту не передбачає яких-небудь спеціальних особливостей та засторог щодо встановлення суперфіцію, оскільки складання та засвідчення заповіту відбувається за загальними правилами, відповідно за якими особа, що є власником відповідної земельної ділянки – може заповідати одній особі земельну ділянку, а іншій право користування цією земельною ділянкою для забудови.

В дійсності існування даної неузгодженості породжує проблеми з державною реєстрацією успадкування права суперфіцію, так як вона породжує потребу спадкоємців в погодженні питань строків та умов стосовно прав користування відповідною земельною ділянкою.

З огляду на вищезазначене виникає потреба узгодження даного питання, в особливості звертаючи увагу на проголошену законодавчу інтеграцію з країнами Європейського Союзу, ми можемо скористатися практикою наших західних сусідів, виключивши заповіт як підставу виникнення права суперфіцію.

Оскільки тогочасне європейське право не передбачає заповіт, як підставу виникнення права суперфіцію, вбачаючи його успадкованим правом, відповідно до спадкоємці успадковують саме зареєстроване право забудови.

З усього сказаного випливає висновок, що внесення подібних змін до законодавства дозволить не тільки вирішити дійсні актуальні питання земельного та цивільного законодавства, а й наблизитися до скорішої інтеграції до європейського правового простору.

Підводячи підсумки аналізу понять «землі» та «земельної ділянки», слід зазначити що за юридичною класифікацією за поняттям «земельної ділянки» окреслюється у той же час як абстрактний та матеріалізований об'єкт правовідносин. Абстрактність якої розкривається в контексті певного ідеального шару землі, як основного природного ресурсу. Матеріальність же якої, розкривається у контексті того, що поверхневий шар землі складає матеріальний та реальний зміст земельної ділянки, який цілком розкривається завдяки органам людського сприйняття.

В цьому разі, землю за юридичним складом можна окреслити за наступними ознаками як поверхню суші з відповідними ґрунтами, визначаючи землю як природний ресурс, що має конкретне місцезонашування, з чітко визначеними просторовими гранями.

Об'єктом правових відносин виступає не земля як природний ресурс, а саме земельна ділянка, що являє собою відокремлену та чітко окреслену частину земної поверхні з певними установленними межами. Земля, як природний ресурс не може виступати об'єктом права власності як і інші природні об'єкти, що лишені просторових граней, як земельні надра, атмосферне повітря, тощо.

Співвідносячи дані поняття через призму, визначення цілого та окремої частини, ми визначаємо «землю» як суцільний об'єкт, коли водночас під поняттям «земельної ділянки» розуміється безпосередній об'єкт правовідносин.

Відповідно до даної системи земельна ділянка співвідноситься із загальним поняттям «землі, як земля придатна для поділу на конкретні частини, з певною цільовою функцією.

Визначення основної різниці між визначеннями даних понять є беззаперечно важливим, так як дані об'єкти можуть виступати предметом цивільно-правових угод, які в свою чергу потребують правової конкретики.

Резюмуючи питання правового статусу цілісності об'єкта нерухомості та земельної ділянки, можна сказати щодо практичної значимості створення даного автоматичного механізму переходу права власності (користування) на земельну ділянку, зумовлених набуттям права власності на відповідні об'єкти нерухомості що знаходяться на ній. Але не зважаючи на правову корисність даних змін, вони мають і певні недоліки.

Замінивши старі норми новими, законодавець в дійсності виводить земельні ділянки, що обтяжені об'єктами нерухомості з вільного правового обігу. Тим самим утворюючи нерозривний взаємозв'язок між земельною ділянкою та нерухомістю, що знаходяться на ній, фактично з причини якого перехід прав до набувача нерухомості здійснюватиметься автоматично, не потребуючи волевиявлення з боку попереднього власника.

Зважаючи на це, варто зазначити що подібний механізм автоматичного переходу прав не враховує права власника на вільне розпорядження своєю власністю.

Торкаючись даної теми, варто зазначити і ще один можливий недолік, що навпаки ускладнює реалізацію прав, а саме перехід права суперфіцію за заповітом, відповідно до якого спадкоємцями успадковується право власності на земельну ділянку – однією особою, а право забудови земельної ділянки – іншій.

В дійсності подібний механізм зумовлює виникнення певних перешкод щодо реалізації права суперфіціарія, оскільки дана процедура вимагає погодження строків та умов даної цивільно-правової угоди. Європейський правовий інститут, не визначає заповіт підставою підставою встановлення суперфіцію, а визначає суперфіцій успадкованим правом, перехід якого відбувається на підставі спадкування зареєстрованого права забудови.

Підводячи підсумки аналізу, слід зазначити що даний механізм дозволить не тільки вирішити проблемні питання вітчизняного законодавства, а й скоріше наблизити Україну до європейської правової інтеграції, зважаючи на вагомі кроки на шляху уніфікації вітчизняного права зі стандартами західно-європейських сусідів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР) 2002, № 3. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 24.10.2022).
2. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1996, № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 24.10.2022).
3. Мірошніченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки // Земельне право України: теорія і практика, 2007, № 1. С. 25-31.

4. Пейчев К.П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: Монографія. – Х.: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2007. 124 с.

5. Постанова Верховного Суду від 20.01.2021 № 318/1274/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362778> (дата звернення: 24.10.2022).

6. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003, № 39. Ст. 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 24.10.2022).

7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР) 2003, № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.10.2022).

REFERENCES

1. Land Code of Ukraine dated 25.10.2001 № 2768-III. Vidomosti Verhovnoji Rady Ukrainy (VVR) 2002, 3. Art. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Date of Application: 10.24.2022).

2. Constitution of Ukraine dated 28.06.1996 № 254k/96-VR. Vidomosti Verhovnoji Rady Ukrainy (VVR). 1996, 30. Art. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (Date of Application: 10.24.2022).

3. Miroshnychenko A. M. (2007) Demarcation of components and belongings of a land plot // Land law of Ukraine: theory and practice 1, 25-31.

4. Peychev K.P. (2007) Legal regulation of land alienation: Monograph. – Kh.: V.N. Karazin KhNU. 124 p.

5. Resolution of the Supreme Court of 20.01.2021 № 318/1274/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362778> (Date of Application: 10/24/2022).

6. On land protection: Law of Ukraine dated June 19.06.2003 № 962-IV. Vidomosti Verhovnoji Rady Ukrainy (VVR). 2003, 39. Art. 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (Date of Application: 10/24/2022).

7. Civil Code of Ukraine dated 16.01.2003 № 435-IV. Vidomosti Verhovnoji Rady Ukrainy (VVR) 2003, 40. Art. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Date of Application: 10/01/2022).

Orel Liliia,

Doctor of Law, Professor,
Head of the Department of Private Law,
Borys Grinchenko Kyiv University,
Kyiv, Ukraine
ORCID ID 0000-0002-7054-3751

Bulychev Andriy,

DPh (Law), Head of the Department
of the State Research Institute MIA,
Kyiv, Ukraine
ORCID ID 0000-0002-7902-6646

Oriekhov Oleksandr,

student of the III year
specialty "Law"
Borys Grinchenko Kyiv University,
Kyiv, Ukraine

LAND AS A SPECIAL OBJECT OF CIVIL RELATIONS

The article notes the features of the existing concepts of "land" and "land plot" in the Ukrainian legislation. The article provides a detailed analysis of the concepts of "land" and "land plot". The

object of legal relations is not land as a natural resource, but rather a plot of land, which is a separate and clearly defined part of the earth's surface with certain established boundaries. Land, as a natural resource, cannot be the object of property rights, like other natural objects without spatial boundaries, such as subsoil, atmospheric air, etc. Defining these concepts through the prism of the definition of a whole and a separate part, we define "land" as a solid object, while at the same time the concept of "land plot" is understood as the direct object of legal relations. According to this system, a plot of land corresponds to the general concept of "land, as land suitable for division into specific parts, with a certain target function. Determining the main difference between the definitions of these concepts is undeniably important, since these objects can be the subject of civil law agreements, which in turn require legal specifics.

Considering the legal status of the integrity of the real estate object and the land plot, we can say something about the practical significance of the creation of this automatic mechanism for the transfer of the right of ownership (use) to the land plot, caused by the acquisition of the right of ownership of the relevant real estate objects located on it. But regardless of the legal usefulness of these changes, they also have certain disadvantages. Having replaced the old norms with new ones, the legislator actually removes land plots encumbered by real estate objects from free legal circulation. Thus, forming an inseparable relationship between the land plot and the real estate located on it, in fact, due to which the transfer of rights to the purchaser of the real estate will be carried out automatically, without the need for an expression of will on the part of the previous owner. Considering this, it is worth noting that such a mechanism of automatic transfer of rights does not take into account the right of the owner to freely dispose of his property.

Touching on this topic, it is worth noting one more possible drawback, which, on the contrary, complicates the realisation of rights, namely the transfer of the right to superficies under a will, according to which the heirs inherit the ownership of the land plot by one person and the right to develop the land plot by another. In reality, such a mechanism leads to the emergence of certain obstacles to the realisation of the superficies right since this procedure requires the agreement of the terms and conditions of this civil law agreement. The European Legal Institute does not define a will as the basis for establishing superficies, but rather defines superficies as an inherited right, the transfer of which occurs on the basis of the inheritance of a registered building right. Summarizing the results of the analysis, it should be noted that this mechanism will allow not only to solve problematic issues of domestic legislation, but also to bring Ukraine closer to European legal integration, taking into account the important steps on the way to the unification of domestic law with the standards of Western European neighbors.

Key words: land, land plot, property right, inseparability of land plot and real estate, practice of the Supreme Court, superficies, European Union.