

**Міністерство освіти і науки України**  
**Галицький коледж імені В'ячеслава Чорновола**

*Кафедра права*

# **НАУКОВА РОБОТА**

на тему:

**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ  
ЗАБУДОВИ**

**Роботу виконав:**  
Маркевич Ростислав  
студент групи Пб-11

**Науковий керівник:**  
к.ю.н. Заплітна І. А.

**Тернопіль, 2021**

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 Загальна характеристика земель житлової та громадської забудови.....	5
1.1 Поняття та склад земель житлової та громадської забудови.....	5
1.2 Особливості правового режиму земель житлової та громадської забудови.....	8
РОЗДІЛ 2 Проблеми набуття права на земельні ділянки під будівлями та спорудами.....	13
2.1 Сутність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості.....	13
2.2 Аналіз законодавчого регулювання питання переходу права на земельну ділянку до набувача будівлі чи споруди.....	21
ВИСНОВОК.....	25
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	26

## **ВСТУП**

**Актуальність теми.** Реформування земельних відносин в Україні є підставою для пошуку шляхів вирішення проблем використання земель житлової і громадської забудови.

У зв'язку з розвитком населених пунктів виникає потреба у підвищенні ефективності правового регулювання форм використання земель житлової та громадської забудови. Доволі значного суспільного та соціального значення в період становлення і розвитку ринкової економіки України набуває саме питання забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів в населених пунктах. Стан правового регулювання вищезазначеного питання та проблеми його здійснення є вкрай важливими для розуміння та втілення реформувальних земельних відносин у життя.

Для повної та всебічної обізнаності правового режиму земель житлової та громадської забудови, викриття наявних проблем в цій сфері та пошуку шляхів їх вирішення надзвичайне значення має науковий доробок вчених, які займалися дослідженням поданого питання.

**Мета наукової роботи** полягає у висвітленні сучасного стану в сфері правового режиму земель житлової та громадської забудови й виявлення проблематики, яка потребує подальших розробок.

**Стан дослідження теми.** Науково-теоретичну базу дослідження складають праці таких вчених як: В. М. Єрмоленка, І. В. Ігнатенко, В. І. Андрейцева, Б. В. Єрофєєва, І. І. Каракаша, Є. О. Іванової, А. М. Мірошніченка, В. З. Янчука, В. В. Носіка, В. М. Правдюка, П. Ф. Кулинич, Ю. С. Шемшученка, О. І. Ущиповської, М. В. Шульги, та інших.

**Об'єктом дослідження** є суспільні відносини, що виникають в сфері правового регулювання земель житлової та громадської забудови

**Предметом дослідження** є землі житлової та громадської забудови

**Завданнями** даної наукової роботи є:

- визначити поняття та склад земель житлової та громадської забудови;

- дослідити особливості правового режиму земель житлової та громадської забудови;
- розкрити сутність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості;
- проаналізувати законодавче регулювання питання переходу права на земельну ділянку до набувача будівлі чи споруди.

**Методи дослідження.** Під час дослідження використовувались загальнонаукові й спеціальні методи: філософський, діалектичний, формально-логічний, структурно-функціональний, метод системного аналізу та синтезу, порівняльно-правовий та інші.

## **РОЗДІЛ I Загальна характеристика земель житлової та громадської забудови**

### **1.1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови**

Однією із складових часток земель України за статтею 19 чинного Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) та як самостійну категорію серед багатьох інших виділено землі житлової та громадської забудови. Раніше такий різновид земель мав назву «Землі населених пунктів», до яких попередні Земельні кодекси відносили землі міст, СМТ (селищ міського типу) та сільських населених пунктів.

Виділяючи землі житлової та громадської забудови в порядку самостійної категорії, законодавець дає зрозуміти, що в межах населених пунктів можуть розташовуватись й інші різновиди земель, які також використовуються під забудову. Прикладом цього є землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У своїй роботі О. В. Крамаренко зазначив: «При визначенні поняття земель житлової та громадської забудови законодавець пов'язує види забудов з розміщенням відповідних земельних ділянок у межах населених пунктів та їх пріоритетним використанням за цільовим призначенням. Проте кожне з наведених понять стосується окремої групи земель із визначеною правовою регламентацією» [1, с. 437].

Охарактеризувавши землі цієї категорії виокремлюють такі їхні специфічні ознаки:

- функціональність (надає основне цільове призначення таких земель);
- обмеженість у просторі (адже розташовані вони саме в межах населених пунктів);
- керованість (оскільки перебувають в управлінні органів державної влади та місцевого самоврядування).

Вважаємо, що під поняттям «житлова забудова» розуміється земельна ділянка (масив), у межах якої розташований житловий фонд.

Здійснення житлової забудови завбачає проведення робіт з приводу нового будівництва, реставрації, реконструкції, капітального ремонту і благоустрою будівель і споруд, які складають існуючий житловий фонд.

Варто зауважити, що землі громадської забудови також є різновидом земель забудови, на котрих розміщуються будинки та споруди громадського призначення. Для них притаманні такі ознаки:

- такі землі розташовані в межах населених пунктів ;
- на них знаходяться будинки та споруди, які призначені для задоволення різних громадських потреб;
- мають своєрідний правовий режим, оскільки характеристиці та дослідженню окремо від будівель та споруд, які вже розміщені, або тільки передбачені в планах забудови на цих землях, вони не підлягають;
- забудова таких земель виконується за вимогами генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою й містобудівної документації, а також з дотриманням всіх будівельних норм і державних стандартів.

Найяскравіше та найповніше співвідношення вищезазначених понять відображено у дослідженнях М.В. Шульги. Науковець вважає: «Житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території в населеному пункті слід вважати земельний масив (земельну ділянку), в межах якого розміщено житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Здійснення житлової забудови як юридичними, так і фізичними особами передбачає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд, які складають житловий фонд» [2, с. 101].

Доцільно було б зазначити, що згідно із ЗКУ землі громадської забудови можуть знаходитись в приватній, комунальній чи державній власності. Проаналізувавши ст.ст. 80-82 ЗКУ можна зробити висновок, що право приватної власності на такі землі можуть мати громадяни України, іноземці,

апатриди (особи без громадянства), юридичні особи України, іноземні юридичні особи та, звичайно, іноземні держави.

Громадяни України можуть набути права власності на земельні ділянки на таких підставах: за договором купівлі-продажу, дарування, міни, ренти та іншими угодами; у випадку передачі із земель державної чи комунальної власності на безоплатних умовах; внаслідок приватизації ділянок, що були раніше у їхньому користуванні; а також при прийнятті спадщини.

Що стосується юридичних осіб, то земельні ділянки вони можуть набувати у власність для реалізації своєї підприємницької діяльності у разі: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, ренти, міни; внесення таких ділянок засновниками до статутного капіталу юридичних осіб; прийняття спадщини.

М. В. Шульга, при характеристиці земель громадської забудови, класифікує об'єкти, які розміщені на відповідних земельних ділянках і виділяє такі: «...заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо». Науковець справедливо зауважує про те, що визначення поняття житлової та громадської забудови, наведене у ст. 38 ЗК України, є не зовсім повним. Також з його твердження виходить, що по-перше, у межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі і споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови і, по-друге, залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак [3, с. 385-386].

До головних структурних елементів, які утворюються в межах житлової забудови, відносять: житловий квартал, житловий район та житловий масив.

Такі компоненти окреслюють передусім забудову міських поселень , а також садибну і несадибну забудову.

Варто зазначити, що до земель громадської забудови, на відміну від житлової, відповідно до закону мають відноситись земельні ділянки, які зайняті, згідно із містобудівною документацією об'єктами громадського призначення. Поміж них закон визначає будівлі й споруди, де розміщуються органи державної влади та місцевого самоврядування. Подані об'єкти відіграють важливу роль в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів України, адже саме вони задовольняють громадські потреби.

Доцільно було б зауважити, що згідно ст. 38 ЗКУ інші об'єкти загального користування мають пряме відношення до земель житлової та громадської забудови. Хоча їхній правовий статус в ЗКУ чітко не визначений, однак до них можна віднести майнові об'єкти, які пов'язані із землею (підземні переходи, електромережі та водоканали та ін.). І, звісно –землі загального користування в межах населених пунктів.

При розгляді таких об'єктів варто звернути увагу на те, що вони перебувають і серед житлової, і серед громадської забудови. Окрім того вищезгадані є невід'ємною складовою комплексної забудови, яка забезпечує громадські та приватні інтереси, котрі спрямовані на різного роду зведення інженерно-транспортних мереж, житлових будинків, проведення інженерної підготовки, благоустрою території, об'єктів містобудування.

Інші об'єкти загального користування, які збудовані згідно із вимогами містобудівної документації, є відкритими для використання за їхнім призначенням для всього населення того чи іншого населеного пункту. Їхнє використання є зазвичай безкоштовним.

Отже, надзвичайно велику роль в підтримці функціонування населених пунктів України відіграють землі, що знаходяться під житловою забудовою, будівлями й спорудами громадського призначення та іншими об'єктами загального користування. Адже саме від їхнього правильного й належного розміщення та, на нашу думку найголовніше, раціонального використання та



забезпечення охорони буде залежати комфорт і благоденство населення як села, як селища, так і міста.

## 1.2. Особливості правового режиму земель житлової та громадської забудови

Згідно ст. 38 ЗКУ «до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування» [4].

Дана категорія земель, а саме їх виділення стало однією з новел ЗКУ 2001 р. Адже раніше зазначений різновид знаходив своє врегулювання у правовому режимі земель державних сільськогосподарських підприємств та міських земель - Земельний кодекс УСРР в редакції 1922 р., земель міст, СМТ і сільських населених пунктів - Земельний кодекс УРСР в редакції 1970 р., 1990 р. та 1992 р..

У своїй праці В. М. Єрмоленко виклав свою позицію щодо поданого питання: «Незважаючи на відсутність у чинному ЗК України 2001 р. окремої категорії «землі населених пунктів», правовий режим таких земель має свої особливості, що вивчались як в рамках досліджень всіх населених пунктів, так і їх окремих видів (наприклад, міст). Специфіка правового регулювання використання земель в межах населених пунктів, як більш ширшої категорії, яка охоплює і землі громадської та житлової забудови, зумовлена їх функціональним призначенням (територіальний базис для розміщення об'єктів містобудування, виробничих сил, ведення суспільного та іншого виробництва) та визначається нормами земельного законодавства з поєднанням містобудівних вимог як до організації всієї території так і окремих її частин. Спеціальні комплексні дослідження системи вітчизняного земельного права не відводять жодного місця нормам містобудівного права у структурі земельного права, не розглядаючи їх навіть щодо земель житлової та громадської забудови» [5, с.20].

Варто зауважити, що малу частку земельного фонду України складають землі в межах населених пунктів (землі міст – лише близько 2 % всієї території України), однак зосереджують в собі значу частину продукційних сил України, а також найбільшу кількість факторів, які мають антропогенний вплив на навколишнє природне середовище та становлять для людини загрозу. На противагу цьому, все населення, котре проживає в населених пунктах, потребує захисту від несприятливого тиску, створення сприятливих умов життя, які мають забезпечуватись вимогами стосовно охорони, раціонального використання й відтворення земель населених пунктів.

В. В. Носіком, були зазначені характерні риси правового режиму земель населених пунктів, зокрема:

- належність до них земельних ділянок різних категорій;
- системність використання за допомогою містобудівного законодавства, містобудівної та проектної документації;
- здійснення розпорядження ними відповідно сільською, селищною, міською радою;
- залежність у здійсненні права власності чи права користування земельною ділянкою від права власності на розміщених на цих земельних ділянках будівель чи споруд [6].

Виключно наукову та практичну цікавість з приводу питання правового режиму використання земель житлової та громадської забудови викликало завжди. Оскільки вказаний різновид земель є доволі різноплановим. Прикладом цього може слугувати той факт, що тільки в кордонах земель як житлової, так і громадської забудови згідно із «Класифікації видів цільового використання земель», яка затверджена Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 р., виокремлено 27 видів її використання, як от: для будівництва індивідуальних гаражів чи колективного гаражного будівництва, закладів державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, інфраструктури і подібне).

Доцільно було б зазначити, що при дослідженні тенденцій удосконалення правового регулювання цільового використання земель житлової та громадської забудови, І. І. Сіряченко було виокремлено характерні особливості правового режиму даної категорії земель та критерії відмежування їхнього правового порядку від інших різновидів, такі як:

«1) місце розташування (у нормативно визначених межах населеного пункту);

2) функціональне використання (підпорядковано головній меті – містобудування та розвиток населеного пункту);

3) переважно несільськогосподарське використання земель у межах населених пунктів як територіального базису для розміщення об'єктів містобудування та інших об'єктів інфраструктури населеного пункту;

4) наявність містобудівних вимог до організації використання всієї інфраструктури населеного пункту;

5) перебування більшої частини земель у межах населеного пункту в комунальній власності;

6) неоднорідність складу земель у межах населених пунктів, що виявляється у розташуванні на їх території земель, які належать до інших категорій у складі земельного фонду країни (накладання правових режимів різних категорій земель);

7) особливість цільового призначення земель у межах населеного пункту (яка визначається головною метою – забезпечення потреб територіальної громади і розвитку інфраструктури населеного пункту);

8) плановий характер використання земельних ресурсів населеного пункту; зонування території населеного пункту;

9) особливості охорони земель у межах населеного пункту (наявність обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок у межах населеного пункту);

10) наявність значних площ земель загального користування та гарантованість охорони їх використання на праві загального використання природних ресурсів» [7, с.15-16].

Вважаємо, що всеохоплюючою та головною рисою, яка яскраво відображає зміст правового режиму земель громадської та житлової забудови, являється обумовленість містобудівною документацією прав та обов'язків землекористувачів та власників земельних ділянок. У сфері земельного права України є доволі об'ємна чисельність наукових робіт, які присвячені аналізу своєрідних сторін правового режиму земель житлової та громадської забудови. Однак, на жаль, на сьогоднішній день в державі відсутнє ґрунтовне й комплексне вивчення даного питання, де б віднайшло своє поєднання двох складових, а саме: аналіз земельно-правових норм і, звичайно, норм містобудівного законодавства.

Це призвело б можливо до створення й подальшого законодавчого закріплення нової моделі планування у земельному праві, за якою вся документація державного планування встановлення охорони, використання земель та стратегічного розвитку площ міст, міських зосереджень, об'єднаних територіальних громад, субрегіонів, буде розроблятися і затверджуватися згідно із Стратегічним планом розвитку територій та підвищення конкретності територіальних громад із урахуванням особливостей функціонального використання земель, що мають на меті створити умови для сталого розвитку територій.

## **РОЗДІЛ II Проблеми набуття права на земельні ділянки під будівлями та спорудами**

### **2.1 Сутність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості**

Одним із складних важливих проблем в сучасному земельному праві є питання співвідношення прав та обов'язків власників земельних ділянок і власників споруд, які розміщені на них. Оскільки такий власник будівлі чи споруди є й фактичним власником земельної ділянки, а точніше тільки тієї частини, котра знаходиться під ними. Заразом інтереси власника земельної ділянки та власника споруди можуть не співпадати. Підтвердженням цього є те, що перший не може в повній мірі реалізовувати своє право власності на таку земельну ділянку, адже на ній розташована споруда, яка становить певний сегмент ділянки і, звісно, вимагає доступу до неї, потребує користування водними ресурсами та інше. Таким чином, між такими суб'єктами права власності виникає конфронтація зі сторони власника земельної ділянки. І, як наслідок, саме через розкол зв'язку юридичної долі земельних ділянок і розміщеного на них нерухомого майна завжди виникають колізії між правами власників земельних ділянок і власників будівель чи споруд, що призводить до чималої кількості судових спорів.

Варто зазначити те, що на території України надзвичайно велика кількість будівель розміщена на чужих землях. Первопричиною є той факт, що в радянські часи земля знаходилась у власності виключно самої держави і після того як розпочалися процеси приватизації землі й нерухомого майна, які, в основному, приватизувались окремо, через такого роду тривале адміністративно – правове регулювання земельних відносин залишився своєрідний слід від цієї системи. Земельний кодекс України досить довго, а саме з 2002 по 2007 рік стверджував, що земельна ділянка та розташована на ній будівля й споруда є самостійними об'єктами правовідносин.

Саме вироблення єдиного ладу регулювання обороту таких самостійних об'єктів нерухомості стало невідкладним завданням, адже у зв'язку із

розвитком ринкової економіки земля в Україні почала якомога активніше втягуватись в цивільний оборот.

Для створення такого режиму світова практика пропонує базуватись на наступних прикладах: 1) засвідчення земельних ділянок і будівель чи споруд, які на них розташовані, як самостійних об'єктів правовідносин; 2) ідея єдиного об'єкта нерухомості; 3) принцип єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені.

Доцільно вказати на те, що останній знаний праву ще з часів Давнього Риму (лат. “*superficies solo cedit*” – в перекладі – збудоване на землі слідує за нею). Поданий принцип для багатьох сьогочасних країн із розвиненими правовими системами є реалізований з цілковитою повнотою. Тобто те, що збудоване на землі в цілому не може розглядатися як окрема річ, а в обороті виступає тільки земельна ділянка. І в даному випадку будівлі й споруди на земельній ділянці є тільки її складовими частинами. На нашу думку, таке врегулювання, яке найбільше зважає на об'єктивну характеристику нерухомості є досить оптимальним. За таких обставин при переході права на будівлі або споруди повністю виключається потреба у встановленні додаткових правил стосовно переходу прав на земельну ділянку. Вищезгаданий принцип завбачає, що такі два окремі об'єкти нерухомості разом беруть участь в обороті.

В теорії побутують чимало розумінь поняття «принципи права». Однак, О. Ф. Скакун визначає принципи права як: «...загальноприйняті норми–ідеї найвищого авторитету, що слугують основними засадами правового регулювання суспільних відносин, спрямовують їх учасників на встановлення соціального компромісу і порядку» [8, с. 115].

Науковець І.І. Каракаш, зокрема, визначає принципи права як: «...основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відображають істотні положення права» [9, с. 13.].

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, в теорії земельного права активно

досліджують: В.В. Носік, А.М. Мірошніченко, М.В. Шульга, П.Ф. Кулинич, А.І. Ріпенко, С. Резніченко, В.І. Федорович та інші.

П.Ф. Кулинич вказує на те, що «...норми ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України закріпили положення, які забезпечують юридичну цілісність майна, що складається із земельної ділянки та розміщеної на ній будівлі (споруди)» [10, с. 280].

Вважаємо, що вищезазначені положення практично зробили земельну ділянку приналежністю будівлі чи споруди. Загалом, про втілення в життя принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, в повній мірі говорити не можна. Адже поданий принцип не реалізований цілком у ситуаціях із практикою оренди для забудови, у випадках відчуження будівлі чи споруди на орендованій земельній ділянці.

Водночас, такий принцип демонструє загальні засади ЗКУ та ЦКУ стосовно правового врегулювання юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, за їх обороту.

Як зазначають А.М. Мірошніченко та Р.І. Марусенко: «Положення ст. 120 ЗК України є спеціальними по відношенню до ст. 92 ЗК України, яка обмежує коло суб'єктів права постійного користування земельними ділянками. Таким чином, якщо набувачем будинку, будівлі або споруди є суб'єкт, не згаданий у ст. 92 ЗК України, до нього переходить право постійного користування. Спеціальна норма застосовується не тому, що вона регулює вужче коло суспільних відносин, а тому, що її вибір обумовлюється цільовим тлумаченням» [11, с. 253].

Цільове тлумачення націлене на визначення сенсу норм права в залежності від тих результатів, які мають бути досягнуті її втіленням. Інакше кажучи, основу такого пояснення становить встановлення цілей норми права. Правовою системою вважається, що сама мета норми права – це формування внутрішніх взаємовідносин між задумом конкретного автора тексту й задумом розумного автора. Для першого підходу характерне відображення задуму автора тексту, а для другого – задум гіпотетичного автора й фундаментальні

цінності правової доктрини. Розглядаючи даний принцип, із використанням першого підходу, то можна ствердно говорити, що законодавець мав на меті запровадити такі правила поведінки, які б передбачали автоматичний перехід права на земельну ділянку при виникненні переходу права власності на будівлю або споруду. Підтвердженням цього є факт того, що законодавцем зазначені правила послідовно запроваджуються в законодавство України.

Використовуючи другий підхід, при розгляді принципу, поданого вище, можна запевнити, що і в цьому випадку мета законодавця збігається із метою попереднього підходу. З огляду на те, що дана засада впливає із самої природи речей: неважливо, хто є власником земельної ділянки чи хто фактично володіє, користується чи навіть розпоряджається нею – той, хто має право власності на той чи інший будинок, будівлю чи споруду.

Саме тому у разі допуску «поділу» власності на земельну ділянку та об'єкти нерухомості, які розташовані на ній, означатиме появу на практиці великої кількості судових спорів. Отже, така засада, має першочергове значення серед інших норм права при переході права власності на будівлю або споруду, у випадку переходу права власності або користування на земельну ділянку.

Коло суб'єктів у таких правовідносинах є обмеженим, адже, до них можна віднести тільки власників земельних ділянок та власників будівель чи споруд.

Коло об'єктів є винятковим питанням, що осягаються принципом єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені. В ст. 377 ЦКУ та ст. 120 ЗКУ вказується, що у випадку набуття права власності на жилий будинок, споруду чи будівлю до набувача переходять право власності чи користування земельною ділянкою. Отже, до таких об'єктів належать –земельна ділянка та нерухомість, за якою слідує перша. Згідно з ч. 1 ст. 79 ЗК України, земельна ділянка: «...частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [4].



Відповідно до ст. 380 ЦК України: «Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання» [12].

Відповідно до п. 14.1.15 ст. 14 Податкового кодексу України (далі – ПКУ): «Будівлі – земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче – огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності. А відповідно до п. 14.1.238 ст. 14 ПК України, споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій» [13].

Звідси видно, що в українському законодавстві немає нормативно-правового акту, де б визначення понять «житловий будинок», «споруда» та «будівля» наводились в єдиному документі. Варто зауважити, що у зв'язку з тим, що позначення вказаних термінів подаються в нормативних документах кількох галузей права, то в такому разі слід не забувати, що вони можуть вживатися в різних значеннях.

Для прикладу Л. Рабчинська визначає будівлю як: «...будь-який штучно створений на земельній ділянці чи під нею об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою та використовується для проживання або перебування людей, розміщення нерухомих речей; а споруду науковець визначає як будь-який відмінний від будівлі, штучно створений на земельній ділянці чи під нею об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою та використовується для виконання спеціальних технічних функцій» [14, с. 103].

У попередніх твердженнях, а саме у вищезазначених статтях виділяють такі об'єкти нерухомості як: жилий будинок, будівля й споруда. Вважаємо, що доцільніше було б виділяти тільки будівлі й споруди, адже житловий будинок – це і є будівля. Отож, будівлі й споруди включають всі можливі об'єкти

нерухомості, які можуть розміщуватись на земельній ділянці. Під час здійснення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, вважаємо, що під поняттями будівлі та споруди слід вважати об'єкти, які розміщені на земельній ділянці, перенесення яких є неможливим без їхнього знецінення чи заміни їх призначення, а також стосовно яких встановлено права.

Також гадаємо, що до кола об'єктів, що охоплюються поданим принципом не мають відноситись об'єкти незакінченого будівництва. Підтверджуючими фактами такого висновку є:

- 1) в ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ вказані тільки жилий будинок, споруда та будівля;
- 2) п. 1 ч. 3 ст. 331 ЦКУ завбачає, що до моменту завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, певного обладнання, які під час такого будівництва були використані;
- 3) будівлі та споруди повинні перебувати виключно у власності власника земельної ділянки.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, як уже звучало твердження, має на меті об'єднати юридичні долі двох окремих об'єктів нерухомості.

Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦКУ: «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [12].

Попри те, що законодавством прямо зазначено, що в Україні земельна ділянка та розміщені на ній будівлі або споруди є окремими об'єктами нерухомості, підтвердженням останнього можна назвати кілька фактів:

- 1) присутні випадки виявлення будівель або споруд на чужих землях;
- 2) земельну ділянку та будівлю або споруду може мати одна особа на різних титулах;

3) державної реєстрації потребує і земельна ділянка, і будівля або споруда, що на ній розміщена, за умови, що вони належать єдиному власнику;

4) земельну ділянку і будівлю або споруду, яка на ній розміщена, можуть мати інші суб'єкти на різних правових титулах, при умові, що такі об'єкти належать одному власнику,;

5) присутня ймовірність набуття у власність користувачами земельних ділянок зведених об'єктів нерухомості.

Отже, вищезгадані об'єкти є майном специфічного роду, якому притаманні всі ознаки нерухомого майна.

Цікавим є підхід Республіки Чехія. Так ст. 3058 ЦК Чехії передбачає: «У разі якщо земельна ділянка та будівля чи споруда, яка на ній розташована, належить одному й тому ж власнику, то будівля перестає бути окремою річчю та стає частиною земельної ділянки, на якій вона розташована» [15]. Не застосовується таке правило, коли така будівля не входить до елементної частки земельної ділянки. Отож, звідси зрозуміло, що законодавство Чехії знаходиться в процесі організації єдиного об'єкта нерухомості.

Наступним яскравим прикладом є Угорщина. Відповідно до ст. 5:51 ЦК Угорщини: «...власник земельної ділянки набуває право власності на все, що стало частиною земельної ділянки, за винятком випадку, якщо така річ належить іншій особі на будь-якому титулі. Разом з тим, ст. 5:17 ЦК Угорщини передбачає наступне: право власності розповсюджується на все, що прикріплено до речі таким чином, що у випадку відділення річ або її частина буде знищена чи суттєво впаде в ціні» [16].

Із поданих положень видно, що будівля не є складовою земельної ділянки. Ч. 1 ст. 5:18 ЦК Угорщини передбачає, що: «...право власності на будівлю повинно включатись у право власності на земельну ділянку. Однак зазначена норма не є імперативною, оскільки одночасно передбачає, що будівля може належати іншій особі, якщо це встановлено договором між власником земельної ділянки та власником будівлі. Більше того, чинне законодавство Угорщини гарантує власнику будівлі чи споруди право на землю, на якій

розташована його нерухомість. Так, ст. 5:145 ЦК Угорщини передбачає, якщо земельна ділянка та будівля, що на ній розташована, перебувають у власності різних осіб, то власник будівлі повинен мати право на використання земельної ділянки в обсязі, необхідному для нормальної експлуатації будівлі. Ч. 2 зазначеної статті говорить про те, що власник будівлі має право використовувати землю і користуватися її благами, а також він несе відповідальність за витрати з обслуговування земельної ділянки, співмірні з використанням будівлі, в силу свого права на використання земельної ділянки» [16].

Безсумнівно, успішне здійснення такого принципу створює фундамент, який в майбутньому буде сприяти створенню єдиного об'єкта нерухомості. Однак передача власнику будівлі чи споруди земельної ділянки є тільки першим етапом. Для повного вироблення єдиного об'єкта нерухомості доцільно об'єднати не самі юридичні долі, а об'єкти в єдиний – земельну ділянку.

Ю. Попов зазначив, що: «Конструкцію єдиного об'єкта нерухомості можна розглянути на прикладі законодавства Німеччини, де єдиний об'єкт нерухомості складає земельна ділянка. Звичайно, під земельною ділянкою слід розуміти земельну ділянку разом з усіма її складовими частинами» [17, с. 52].

Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЦК Німеччини: «до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно з'єднані з землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, поки вони пов'язані з землею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту посіву, рослина – з моменту її посадки. Під будівлями судова практика розуміє будинки та інші будівлі, мости, підземні гаражі, не прикріплені до землі готові гаражі з бетону. В Німеччині нерухомістю визнаються земельні ділянки, а будівлі та споруди не визнаються ані рухомими речами, ані нерухомими речами. Вони поєднані з земельними ділянками, в силу чого втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речей, а вважаються складовими частинами земельної ділянки та складають з нею одне ціле» [18].

Міцний зв'язок істотного складового елемента із земельною ділянкою є надзвичайно важливою ознакою. Подані частини є такими, при відділенні від земельної ділянки, які будуть неодмінно зруйновані. Характерною особливістю такого зв'язку має бути його постійність. Окрім того, предметом окремих прав не можуть бути елементи частини речі, котрі не можуть бути відділеними одна від іншої без того, щоб котрась із них не була знищена або змінена у своєму значенні. Інакше кажучи, такі складові можуть мати місце в обороті тільки як єдине ціле.

Доцільно було б вказати на те, що ЦК Німеччини орудує поняттям «тимчасово приєднані складові частини». Так, відповідно до ст. 95 ЦК Німеччини: «До складових частин земельної ділянки не належать речі, пов'язані із землею лише для тимчасових цілей. Аналогічне правило застосовується до будівлі чи споруди, зведеної на земельній ділянці особою, яка володіє обмеженим правом на чужу земельну ділянку» [18].

У Республіці Польща будівлі й споруди є невід'ємним елементом земельної ділянки при умові, що постійний і нерозривний зв'язок встановлено із земельною ділянкою. Ст. 48 ЦК Польщі зазначає, що: «з урахуванням винятків, передбачених законом, складовими частинами земельної ділянки є будівлі та інші об'єкти, що мають постійний зв'язок із земельною ділянкою, а також дерева та інші рослини після посадки або посіву» [19].

Саме такі складові частини поділяють юридичну долю земельних ділянок, на яких вони розміщені. Тимчасові споруди за польським законодавством не аналізуються як складовий елемент земельної ділянки і, який належать власнику, не беручи до уваги, чи має він таке право власності на земельну ділянку.

Ідея єдиного об'єкту нерухомості, як уже стверджувалось, була впроваджена в законодавство чималої кількості країн, які були згадані вище. У такому випадку можна зазначити, що створення постійного і нероздільного зв'язку між земельною ділянкою й будівлею або спорудою, яка на ній розташована, загалом не відрізняється.

Підсумовуючи вищенаведене, можна стверджувати, що основна відмінність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, від концепції єдиного об'єкту нерухомості полягає в методах їх реалізації.

Проаналізувавши наведені твердження й положення, доцільно зазначити, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені – це фундаментальна правова ідея, яка віднайшла своє втілення в правовому регулюванні, згідно якої земельна ділянка й об'єкти нерухомості, котрі на ній розміщені, водночас беруть участь в обороті, не зважаючи на те, що і розглядаються як окремі об'єкти.

2.1. Аналіз законодавчого регулювання питання переходу права на земельну ділянку до набувача будівлі чи споруди

29.08.2019 року під номером 0850 було зареєстровано, а 02.02.2021 року вже й прийнято Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості).

Основоположна ідея поданого законопроекту полягає у зміні законодавства, де новому власнику при набутті права власності на об'єкт нерухомості буде забезпечуватися відповідно й право на земельну ділянку, на котрій розташований відповідний об'єкт. Мета його зводиться до того, щоб усунути прогалини й удосконалити норми земельного законодавства, які розглядають досліджуване питання.

Земельним кодексом України, а саме ч. 2 статті 120 та Законом України «Про оренду землі», ч. 3 статті 7, визначено, що договір про встановлення прав на користування земельною ділянкою і, навіть, її оренди за умови набуття права власності на споруду чи будівлю, житловий будинок, який розміщений на ній, та, як наслідок, виникнення в нового власника нерухомості права користування такою ділянкою будуть «автоматично» припинятись.

Підтвердженням цього є постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2019 у справі № 921/158/18, де було зазначено, що «...згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди (зміст якого розкривається, зокрема, у статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України) особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття. Отже, відповідно до зазначених правових норм власники споруди мають право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована» [20].

Однак, практично подане положення є недієвим, адже чинним законодавством викладені вимоги щодо виконання встановленої процедури укладання й припинення договорів. Частина перша статті 654 ЦКУ зазначає: «Зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту» [12].

Можливе вирішення наведених проблем споглядається у запровадженні розірвання договору в обов'язковому порядку, згідно якого закріплюється право користування земельною ділянкою із відчужувачем об'єкта нерухомості, який розміщений ній, та укладенні договору на попередніх умовах з набувачем нерухомого майна.

Строк в 30 днів для того, щоб розірвати чи укласти новий договір пояснюється тим, що при складенні ситуації, коли держава чи територіальна громада є власником земельної ділянки, то відповідне рішення приймається компетентним органом державної влади або місцевого самоврядування. Встановлення такого терміну в конкретній ситуації є потрібним та важливим, адже такий спосіб передбачає зменшення ризику порушення строків, які пов'язані з розкладом сесій чи засідань вказаних органів.

Досліджуваний проект Закону завбачає визначення правових наслідків невиконання вимог стосовно обов'язкового розірвання чи укладення договору, за яким закріплюється право користування земельною ділянкою. В такій

ситуації особа має право звернутися до суду за захистом своїх порушених прав, з використанням різних, передбачених законом, способів.

Такі зміни до вищезазначених статей як ЦКУ, так і Закону України «Про оренду землі» містять відсилочний характер норм саме до статті 120 ЗКУ. Спрямованість обраного підходу виражається в уникненні розосереджування правового регулювання та повторення норм.

Таким чином, поданий законопроект в цілому відповідає загальним напрямкам практики, яка склалась, а також, допомагає усунути колізії в процедурах, які пов'язані із вдосконаленням порядку переходу прав на оренду земельної ділянки.

Однак, до негативних рис можна віднести те, що проектом не передбачено встановлення певного співвідношення між розмірами й вартістю купленого об'єкта нерухомості та розмірами й вартістю земельної ділянки, на котрій він розташований. В дійсності це призведе до можливості заволодіння такими земельними ділянками, які будуть невідповідно великими стосовно розміру та вартості в порівнянні з розташованими на них об'єктами нерухомого майна. На наш погляд, запровадження таких вимог купівлі земельних ділянок не відповідатиме частині першій статті 373 ЦКУ, яка обумовлює землю як основним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною держави.

Запропонованими нормами законопроекту не взято до уваги те, що земельна ділянка, як впливає згідно ст.ст.79, 791 ЗКУ, ст. 181 ЦКУ – самостійний об'єкт права власності. В протигагу цьому, проект встановлює виникнення прав власності чи користування щодо земельної ділянки без будь-якого вчинення окремого правочину відносно неї.

Також варто зауважити, що не врегульованим залишається питання стосовно переходу права власності чи користування з приводу земельної ділянки у тому випадку, коли на ній розташовано декілька будівель.

Перехід прав оренди земельної ділянки до власника купленої будівлі, який завбачається положеннями ч. 3 ст. 120 ЗКУ, порушує комплекс



встановлених на законодавчому рівні гарантій та прав попереднього орендаря, а саме: ст.ст. 9, 24, 27, 28 ЗУ «Про оренду землі», ст. 777 ЦКУ.

Статтею 777 ЦКУ встановлено два види переважних прав наймача перед іншими особами: право на укладення договору найму на новий термін та право на купівлі майна в разі його продажу. Так, відповідно до ч. 2 ст. 777 ЦКУ: «Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання» [12]. Стаття 120 ЗКУ в редакції законопроекту не зважає на це переважне право орендаря.

Отже, в цілому, втілення цього закону в життя і його виконання буде сприяти правовій визначеності, адже у випадку набуття права власності на житловий будинок, споруду чи будівлю, які розташовані на ній, це дасть нагоду закріпити порядок переходу прав користування земельною ділянкою. Плюс до всього, його здійснення призведе до зменшення завантаженості судів, через те, що припинення правовідносин орендного характеру й інших правовідносин землекористування буде виконуватись в позасудовому порядку.

## ВИСНОВКИ

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, завбачає, що такі два окремі об'єкти нерухомості як земельна ділянка та споруда або будівля, котра на ній розміщена, водночас входять в оборот. Його запровадження й виконання забезпечить зменшення колізій між правами власників земельних ділянок та власників об'єктів нерухомості, котрі на них розміщені.

Система здійснення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, завбачає, що:

1) можливість набуття такого права власності на будівлі й споруди має бути лише у власників земельних ділянок;

2) за умови переходу права на об'єкти нерухомості, котрі на них розміщені, має «автоматичним» способом переходити й право на земельну ділянку.

Під час дослідження й аналізу спеціальної юридичної літератури й нормативно-правових актів України, які містять в собі норми, що керують механізмом здійснення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, стало відомо те, що в Україні такий принцип реалізований не в повній мірі.

Проаналізувавши законодавства розвинених європейських країн можна вказати, що, не дивлячись на різницю у правових системах певних країн, об'єднуючим фактором для багатьох країн є закріплена на законодавчому рівні концепція єдиного об'єкту нерухомості.

Однак не може йти мова про повне встановлення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки й об'єктів нерухомості, котрі на ній розміщені, в Україні, адже виникають проблематичні моменти в порядку його здійснення. До них можна віднести, зокрема:

- спроможність набуття у власність будівель чи споруд на чужій землі;

- дефекти в механізмі здійснення правила про перехід прав на земельні ділянки за умови переходу права на об'єкти нерухомості, котрі на них розміщені, в автоматичному порядку.

### Список використаних джерел

1. Крамаренко О.В. Поняття земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах. Держава і право. 2009. Вип. 46. С. 436-443.
2. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. Видання четверте, доповнене / за ред. Гетьмана А. П., Шульги М. В. Х.: ТОВ Одиссей, 2007. 624 с.
3. Земельне право : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. Х. : Право, 2013. 520 с.
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
5. Єрмоленко В.М. Взаємозв'язки містобудівного і земельного права. Право. Людина. Довкілля: науково-практичний журнал. 2020. 11(1). С. 19–26.
6. Носік В.В. Правовий режим земель сіл, селищ, міст. Земельне право України: підручник / Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін.; за ред. В.В. Носіка. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008.
7. Сіряченко І.І. Правове регулювання цільового використання земель в межах населених пунктів України: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2013. 21 с.
8. Скакун О.Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. Харків: Консум, 2001. 656 с.
9. Кассо Л. Здания на чужой земле. М.: Изд. Книжного магазина И.К. Голубева под фирмою "Правоведение", 1905. 48 с.
10. Проблеми розвитку аграрного та земельного права України: монографія / В.І Семчик, П.Ф. Кулинич, В.М. Єрмоленко [та ін.]; за заг. ред. В.І. Семчика, П.Ф. Кулинича. К.: Ред. Журн. "Право України"; Х.: Право, 2013. – 372 с.
11. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково – практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.

12. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. № 435-IV.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
13. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
14. Рабчинська Л. Будівлі і споруди, що використовуються у сфері господарювання. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. 2010. №82. С. 102 – 104.
15. Цивільний кодекс Республіки Чехія.  
URL: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Civil-Code.pdf>
16. Цивільний кодекс Угорщини  
URL: [https://tdziegler.files.wordpress.com/2014/06/civil\\_code.pdf](https://tdziegler.files.wordpress.com/2014/06/civil_code.pdf)
17. Попов Ю. Належне регулювання земельних відносин (відносин щодо нерухомості) як потреба розвитку економічних відносин (цивільно – правовий аспект). Українське комерційне право. 2010. № 10. С. 47 – 56.
18. Цивільний кодекс Німеччини. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/)
19. Цивільний кодекс Республіки Польща  
URL: <https://supertrans2014.files.wordpress.com/2014/06/the-civil-code.pdf>
20. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2019 у справі № 921/158/18.  
URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/81139165?utm\\_source=jurliga.ligazakon.ua&utm\\_medium=news&utm\\_content=jl03](https://verdictum.ligazakon.net/document/81139165?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03)