

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2020.40.217590>

*А. О. Лесько*, суддя Касаційного цивільного суду  
у складі Верховного Суду у відставці, адвокат  
e-mail: [allprivatum@ukr.net](mailto:allprivatum@ukr.net)

## ПРОБЛЕМА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ПРАВОВОГО ЗВ'ЯЗКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНОЇ НА НІЙ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ

Стаття присвячена проблемним аспектам щодо вирішення законодавцем та судовою практикою питання переходу права власності на земельну ділянку до набувача будівлі (споруди). Адже перехід прав на земельну ділянку та перехід права на розташовані на ній будівлі та споруди відбувається за різними процедурами. Причому перехід прав на земельну ділянку відбувається набагато довше, складніше та нерідко дорожче, ніж перехід прав на будівлю або споруду. Таке становище істотно підриває ефективність норм чинного законодавства України, які вимагають одночасно із відчуженням будівлі та споруди вирішувати й долю земельної ділянки. Перебування в іншій особі права власності на земельну ділянку, на якій розташована будівля (споруда), що належить певній особі та споруджена на ній на законних підставах, з додержанням усіх передбачених законодавством процедур та проведеною реєстрацією права власності на будівлю (споруду) в передбаченому законом порядку, суперечить суті поняття нерухомості. Оскільки, нерухомістю може визнаватися тільки непорушно поєднане з землею майно. Тому, при відокремленні права на земельну ділянку від права на споруду, споруда фактично втрачає статус нерухомості, проте цей статус визнаний державою внаслідок реєстрації права власності особи на неї саме як на нерухомість. Правниками неодноразово висловлювалися думки щодо необхідності встановлення правової взаємозалежності між земельними ділянками та розташованими на них будівлями і спорудами, які вважаються окремими, самостійними об'єктами речових прав, з тим, щоб земельні ділянки та розташовані на них будівлі і споруди поділяли єдину юридичну долю – мали однаковий власнісний статус та перебували у володінні та користуванні однієї особи. Актуальність теми полягає в тому, що сучасне правове регулювання відносин щодо нерухомого майна, яке не забезпечує не тільки автоматичного, а навіть більш-менш синхронного переходу прав на земельну ділянку під будівлею (спорудою), породжує правову невизначеність поняття «нерухомість».

**Ключові слова:** земельна ділянка, перехід права власності на земельну ділянку, кадастровий номер земельної ділянки, нерухомість, суд.

**Постановка проблеми.** Власники нерухомості, яка перебуває на землях територіальної одиниці відчувають непомірний адміністративний диктат, який примушує, крім встановлених податків (на нерухомість; земельний; орендна плата за земельну ділянку, яка передбачена для виробничих потреб), фактично ще й сплачувати оренду за частину своєї власної будівлі. Волею законодавця право власності на будівлю (споруду) не одержало належного захисту, а перетворилося на важкий тягар для власника внаслідок невиправданих обов'язків. Порушення права власності фактично відбувається «під прикриттям» забезпечення муніципальних потреб. Практика існування під приватним об'єктом нерухомості належної муніципальній владі земельної ділянки, запровадження непрозорих та мінливих методики формування розміру орендної плати за таку ділянку, часті свавільні дії місцевих органів влади щодо грошової оцінки окремих земельних ділянок, невірне застосування локальних коефіцієнтів, відсутність позитивних висновків державної експертизи, фактично роблять власника заручником місцевої влади, створюють підґрунтя для рейдерських схем по захопленню власності та створюють несприятливі умови діяльності, насамперед, для малого та середнього бізнесу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Означена тема на сьогодні не є новою, однак, у зв'язку з відсутністю автоматичного переходу права власності на земельну ділянку до набувача будівлі (споруди), нечіткістю законодавства щодо визначення поняття «не-

рухомість», для сучасної науки в цивільному праві України є досить обговорюваною та актуальною. Дослідження окремих аспектів окресленого питання можна знайти в працях О. Підпригори [2, с. 19], де авторка дійшла висновку про те, що з набуттям права власності на нерухоме майно, припиняються права попереднього власника на ту частину земельної ділянки, яка розташована безпосередньо під спорудою та є необхідною для безперешкодного доступу до неї та обслуговування задля збереження її стану. Актуальним є наукове дослідження Р. Книпера [3, с. 210], у якому автор висловлює думку, що наявність або відсутність динаміки економічного розвитку залежить від наявності або відсутності законного, гарантованого, прозорого, формалізованого права власності.

**Метою цієї статті** є визначення основних законодавчих та правозастосовчих проблем, що виникають в процесі виникнення (набуття) права власності на будівлю без переходу права власності на земельну ділянку; пошук раціональних шляхів їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу.** Однією з ключових правових категорій, які символізують факт зближення, гармонізації правових систем України та європейських країн, є категорія нерухомого майна. Імплементация цієї категорії у законодавствах різних країн свідчить про єдність певних загальних напрямків, змістовного розвитку правової думки та правового прогресу народів світу. З прийняттям та введенням у дію 1 січня 2004 року Цивільного кодексу України [1], правова категорія нерухомого майна знайшла відображення і в земельному законодавстві України. Згідно зі ст. 181 Цивільного кодексу України, 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. Отже, Цивільний кодекс України відніс до нерухомих речей не тільки земельні ділянки, а й будівлі і споруди, які на них розташовані, а також земельні ділянки, вільні від забудови. Таким чином, можна стверджувати, що законодавство України, яким визначається правовий режим будівель (споруд) та земельних ділянок, успішно розвивається у контексті загальносвітових правових орієнтирів. Однак, незважаючи на імплементацию у законодавство України категорії нерухомого майна, його стан у цій частині є далеким від досконалості. Так само недосконаліми є і окремі аспекти судової практики в цій площині.

Аналіз законодавства різних країн світу щодо правового режиму землі, будівель та споруд дає підстави для висновку про різноплановість правових зв'язків між земельними ділянками та розташованими на них будівлями і спорудами. За характером зазначених зв'язків можна виділити три основні концептуальні підходи до правового регулювання відносин щодо нерухомого майна [4, с. 100].

Перший – земельна ділянка та розташована на ній будівля (споруда) являють собою єдиний об'єкт правових відносин. Так, наприклад, об'єктом транзакцій за законодавством США є лише земельні ділянки, а розташовані на них будівлі (споруди) розглядаються як їх приналежності. Відповідно при відчуженні земельної ділянки новий власник автоматично стає володільцем всіх розташованих на ділянці об'єктів нерухомості, інших природних ресурсів, включаючи надра, тощо. Аналогічний підхід сприйнятий і правовою системою Великобританії, в якій, правда, основним об'єктом транзакцій виступає будівля, а земельна ділянка розглядається як її приналежність.

Другий підхід базується на роз'єднаності, відокремленості правових режимів земельних ділянок та розташованих на них будівель і споруд. Він полягає в тому, що земля (земельні ділянки) та будівлі (споруди) визнаються окремими незалежними один від одного об'єктами правових відносин. Роз'єднаність та відокремленість правових режимів земельних ділянок та розташованих на них будівель і споруд була характерною для соціалістичної правової системи, зокрема, для правової системи колишнього СРСР.

І, третій концептуальний підхід до правового регулювання відносин щодо нерухомого майна полягає у закріпленні у законодавстві правового режиму «єдиної юридичної долі» земельних ділянок та розташованих на них будівель і споруд. Суть цього підходу полягає у встановленні правової взаємозалежності між земельними ділянками та розташованими на них будівлями і спорудами, які вважаються одним нерухомим об'єктом ре-

чових прав, з тим, щоб земельні ділянки та розташовані на них будівлі і споруди поділяли єдину юридичну долю – мали однаковий власнісний статус та перебували у володінні та користуванні однієї особи. Саме цим шляхом зараз і йде Україна, адже зрозуміло, що динамічний оборот нерухомості неможливий за умови, якщо у законодавстві не реалізований принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд (далі – «принцип єдності юридичної долі»). Водночас, ефективній та послідовній реалізації цього принципу сьогодні заважає те, що перехід прав на земельну ділянку, з одного боку, та перехід права на розташовані на ній будівлі і споруди відбувається наразі за різними процедурами. Причому перехід прав на земельну ділянку відбувається набагато довше, складніше та нерідко дорожче, ніж перехід прав на будівлю або споруду. Таке становище істотно підриває ефективність приписів ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України та інших норм, які вимагають одночасно із відчуженням будівлі та споруди вирішувати долю і земельної ділянки.

За визначеннями, які містяться в юридичній енциклопедії, «Нерухомість – земельні ділянки та все, що розташоване на них і безпосередньо з ними пов'язане (будівлі, споруди, підприємства, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження тощо), тобто об'єкти, переміщення яких без завдання непропорційної шкоди їх призначенню є неможливим.»

«Поділ об'єктів цивільних відносин на рухоме та нерухоме майно веде свою історію з часів римського права і застосовується у сучасному цивільному законодавстві більшості країн світу. В нормативних актах періоду СРСР термін «нерухоме майно» був замінений на «основні фонди».

В законодавстві незалежної України поняття «нерухомого майна» уперше було введено Законом України «Про заставу», в якому зазначається, що предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею, – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого (ст.31). [6]. Особливість правового режиму нерухомого майна полягає у тому, що його об'єкти, а також права на них підлягають спеціальній державній реєстрації відповідними органами. До нерухомого майна належать також інші об'єкти, які мають особливе значення і цінність для цивільного обороту: повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти тощо. Режим нерухомого майна може бути поширений законом на інші об'єкти [7, с. 152]. Поширення режиму нерухомого майна на інші об'єкти є допустимим, хоча дещо й штучним. А от будівлі, прив'язані до земельної ділянки, яку займають самою своєю площею, є таким майном за визначенням, оскільки без прив'язки до земельної ділянки залишатимуться тільки складеними у відповідному порядку будівельними матеріалами.

Великий енциклопедичний юридичний словник визначає нерухомі речі (нерухоме майно) наступним чином: «Нерухомі речі (нерухоме майно) – об'єкт цивільного права, який має особливий правовий режим» [8, с. 500]. У Цивільному кодексі України міститься поділ речей на рухомі та нерухомі (ст. 181). Підставами класифікації є два критерії: матеріальний та юридичний.

За **першим** критерієм, сутність якого полягає у **ступені зв'язку з землею**, до нерухомого майна належать земельні ділянки та все, що розташоване на них і міцно з ними пов'язане, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційного збитку їх призначенню є неможливим. За даною ознакою до нерухомого майна належать будівлі, споруди, багаторічні насадження, підприємства як майнові комплекси.

**Другий**, юридичний критерій, використовується для віднесення до категорії нерухомого майна речей, які мають особливе значення та цінність для цивільного обороту. ЦК України до них відносить, зокрема, повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Даний перелік не є вичерпним. Режим нерухомого майна може бути поширений законом на інші речі". Та обставина, що правовий режим нерухомого майна може бути поширений законом на певні речі, не змінює сутнісного розуміння нерухомого майна як цілісного із земельною ділянкою, на якій споруджене та яку займає. Сутнісне розуміння поняття нерухомого майна законом змінено бути не може. Така наша

позиція стосується, зокрема, приватного житлового будинку, капітальної споруди та підприємства (його структурних будівель) як цілісного майнового комплексу. Тому природно некоректним є факт, коли власник будівлі (споруди) саме тією частиною земельної ділянки, на якій власне стоїть споруда, тобто її фундамент, підвальні приміщення, в решті-решт – яка є її невід'ємною частиною, користується на підставі договору оренди. Тож, на нашу думку, ці площі не можуть бути включені до розміру земельної ділянки, яка є предметом договору оренди. Після спорудження будівлі та введення її в експлуатацію, умовно кажучи, «фундамент» або «підлога» не можуть залишатися у власності попереднього власника земельної ділянки та надаватися власнику будівлі в оренду на умовах договору оренди нарівні з іншими частинами земельної ділянки.

Даючи згоду на забудову певної частини ділянки спорудою, яка за законом набуває статусу нерухомості, власник добровільно визначає таку долю земельної ділянки та втрачає таку ділянку, оскільки вона природно стає невід'ємною частиною будівлі, право власності на яку на підставі закону виникає у іншої особи та підтверджується державою через процедуру реєстрації такого права. Однак закон не передбачає такого механізму прямо, а штучно залишає й цю частину землі у власності (користуванні, іншому праві володіння) іншої особи. Виходить, що залишаючи за особою, яка до забудови володіла земельною ділянкою, переданою під забудову, права на цю ділянку надалі, закон залишає цій особі певні права на нерухомість, яка має іншого власника.

Проте, на нашу думку, на умовах договору оренди може переходити у користування власника нерухомої будівлі тільки інша частина земельної ділянки, яка прилягає до земельної ділянки, а не розташована безпосередньо під будівлею. Та частина земельної ділянки, що розташована безпосередньо під будівлею, не може мати іншого власника, ніж власник будівлі. Змістовне наповнення договору оренди земельної ділянки в цьому випадку також є сумнівним, адже орендар земельної ділянки – власник будівлі, її фактично повернути не може та й сторони не домовлялися про можливість повернення земельної ділянки після її забудови.

За основами римського приватного права нерухомі речі (*res immobiles*) – це не тільки земля, але й ті речі, для яких зміна місця без пошкодження була неможливою.

Виходячи із такого сутнісного розуміння поняття нерухомості, ми погоджуємося з висловленим О. А. Підпригорою логічним висновком, що з набуттям права власності на нерухоме майно, припиняються права попереднього власника на ту частину земельної ділянки, яка розташована безпосередньо під спорудою та є необхідною для безперешкодного доступу до неї та обслуговування задля збереження її стану [9, с. 85-87].

Правниками неодноразово висловлювалися думки щодо необхідності встановлення правової взаємозалежності між земельними ділянками та розташованими на них будівлями і спорудами, які вважаються окремими, самостійними об'єктами речових прав, з тим, щоб земельні ділянки та розташовані на них будівлі і споруди поділяли єдину юридичну долю – мали однаковий власнісний статус та перебували у володінні та користуванні однієї особи. З моменту проголошення незалежності України в державі розпочався новий етап законотворення, що стосувався також і розвитку земельного законодавства. Водночас, і ст. 120 Земельного кодексу України зазнавала постійних змін. В редакції від 25 жовтня 2001 року (№ 2768-III) ч. 1 ст. 120 ЗК України передбачала, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. Таким чином, частина перша статті 120 Земельного кодексу України, на відміну від ст. 30 Земельного кодексу 1992 року, тривалий час, аж до змін, внесених Законом України від 27 квітня 2007 року № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» [10], закріплювала, по суті, самостійні правові режими земельної власності і власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомості. Перехід права власності на землю вимагав у цьому випадку окремого довірливо-правового регулювання шляхом укладення відповідних цивільно-правових угод

між власником земельної ділянки і набувачем будівлі (споруди). Такими угодами може бути договір купівлі-продажу, дарування, міни земельної ділянки. Як зазначали автори коментаря до Земельного кодексу України [11, с. 249], зокрема, договором, що регламентує перехід права користування ділянкою до набувача будівлі (споруди), частина 1 коментованої статті (стаття 120) визнає тільки договір оренди земельної ділянки. Автори науково-практичного коментаря також відзначили, що важливою новелою ч. 1 ст. 120 діючого Земельного кодексу у порівнянні з аналогічною ст. 30 Земельного кодексу України 1992 року законодавець допускає можливість поділу земельної ділянки між відчужувачем та набувачем будівель (споруд), а також формування різних правових режимів користування земельною ділянкою як між різними суб'єктами (частина ділянки – на праві власності у відчужувача будівель (споруд), а частина – у оренді у їх набувача), так і одного з них (частина ділянки набута у власність набувачем будівлі (споруди), а інша частина залишилася у власності відчужувача і здана останнім у оренду набувачеві). Запропонована законодавцем схема, на їх думку, є «достатньо гнучкою і здатна забезпечити максимальне врахування інтересів як відчужувача, так і набувача будівель (споруд)».

Проте, на нашу думку, запропонована законодавцем схема нівелювала поняття нерухомості, і попри внесення до ст. 120 ЗК України наступних змін, фактично зберегла своє існування у випадках, коли будівля і споруда до набуття особою права власності на неї знаходилася на земельній ділянці, яка перебуває у власності територіальної громади.

У статті 120 ЗК у редакції Закону від 27 квітня 2007 року № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України», вже було чітко визначено, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Аналізуючи згадувані редакції ЗК України, ми вважаємо, що найбільш прийнятною в аспекті захисту прав власника нерухомості була саме така редакція ст. 120 ЗК.

Чинна редакція статті 120 ЗК України встановлює дещо інші норми, однак визначає, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації та що укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера [12].

Однак, такі зміни до ст. 120 ЗК не вирішили проблему недосконалого правового регулювання щодо долі тієї частини земельної ділянки, яка нерозривно поєднана із будівлею, тобто розташована безпосередньо під будівлею. Щоб пояснити сутність окресленої проблеми, поставимо просте питання: «Якщо частина земельної ділянки, яку займає фундамент будівлі, знаходиться у власності іншої особи, а не власника будівлі, то що в такому разі являє собою ця «нерухомість» – будівлю чи тільки стіни, чи гарно складені будівельні матеріали?»

Волею законодавця та практикою застосування існуючих законів та підзаконних нормативних актів право власності на будівлю, розташовану на земельній ділянці територіальної одиниці не одержало належного захисту, а перетворилося на важкий тягар для власника внаслідок невиправданих обов'язків. Власники нерухомості, яка перебуває на землях територіальної одиниці відчують непомірний адміністративний диктат, який примушує крім інших установлених законом платежів (податок на нерухомість; земельний; орендна плата за земельну ділянку, яка передбачена для виробничих потреб), ще й сплачувати оренду за частину своєї власної будівлі.

Порушення права власності нерідко відбуваються під прикриттям вирішення місцевою владою завдань забезпечення муніципальних потреб. Практика існування під приватним об'єктом нерухомості належної муніципальній владі земельної ділянки, запровадження непрозорих та мінливих методик формування розміру орендної плати за таку ділянку, нерідкі свавільні дії місцевих органів влади щодо грошової оцінки окремих земельних ділянок, невірне застосування локальних коефіцієнтів, відсутність позитивних висновків державної експертизи, фактично роблять власника будівлі заручником місцевої влади, створюють підґрунтя для рейдерських схем по захопленню власності та створюють несприятливі умови, насамперед, для малого та середнього бізнесу.

Попри те, що законодавець ніби й не має на меті розділяти будівлю (споруду) та земельну ділянку під нею, той факт, що нерухома річ одна – це земельна ділянка з приєднаною до неї будівлею, ігнорується органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, не знаходить чітких висновків з цього питання у судових рішеннях. Зазначене призводить до системних порушень прав власності фізичних та юридичних осіб на належні їм будівлі (споруди).

В умовах існуючого правового регулювання та правозастосування нерідко одна сторона договору оренди земельної ділянки – орган місцевого самоврядування свавільно відносить земельну ділянку до певної категорії, вирішує питання нормативної грошової оцінки земельної ділянки, непрозоро визначає розмір орендної плати, а власник будівлі позбавлений будь-якої можливості фактично впливати на ці умови договору оренди як його сторона. Захист права власності представників малого та середнього бізнесу, який здійснює свою діяльність у власних відокремлених будівлях незначної площі, не одержав належного правового регулювання, адже прибуток від малої підприємницької діяльності не завжди забезпечує можливість для сплати орендної плати за земельну ділянку, яка фактично становить фундамент самої споруди. Таким чином, застосовувані на підставі підзаконних актів методики, нормативні оцінки вартості земельних ділянок, визначені на їх підставі розміри орендної плати фактично порушують право власності, гарантоване на рівні Конституції України.

При цьому щоразу спостерігається невинуватене зростання орендної плати за земельні ділянки під розташованими на них об'єктами нерухомості власника, що породжує численні судові спори.

На жаль, суди також не завжди стають на захист прав власників у спорах з органами місцевої влади. Прикладом може слугувати цивільна справа № 642/4792/17. У цій справі Рішенням Ленінського районного суду м. Харкова від 13 квітня 2018 року, залишеним без змін постановою Апеляційного суду Харківської області від 14 серпня 2018 року, позовні вимоги Харківської міської ради задоволено частково. Стягнуто з ОСОБА\_3 на користь Харківської міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати у сумі 120 674,60 грн.

Судові рішення мотивовані тим, що грошові кошти, які є предметом позову в даній справі та підлягають стягненню, є сумою несплаченої відповідачем орендної плати за використання земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, без укладення договору оренди за період із 01 вересня 2014 року по 31 серпня 2017 року, внаслідок чого позивач був позбавлений можливості отримати дохід у такому розмірі від здачі спірної земельної ділянки в оренду, чим позивачеві завдано збитки у виді недержаної орендної плати за землю. Відповідно до акта обстеження, визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки за адресою: АДРЕСА\_1, складеного Департаментом територіального контролю Харківської міської ради 15 серпня 2017 року, встановлено, що ОСОБА\_3 використовує земельну ділянку № 1 площею 0,0386 га та земельну ділянку № 2 площею 0,0061 га на АДРЕСА\_1 для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель літ. «А-1» загальною площею 361,8 кв. м та літ. «В-1» загальною площею 49,4 кв. м (аптека, магазин), право власності які зареєстровано за ОСОБА\_3. Межі земельної ділянки № 1 визначені відповідно до меж паркану та зовнішніх меж нежитлової будівлі.

Межі земельної ділянки № 2 визначені відповідно до зовнішніх меж нежитлової будівлі (а. с. 123-124).

Як убачається з матеріалів справи, суди, визначаючи суму, яка підлягає стягненню, взяли до уваги акт обстеження, визначення меж, площі та конфігурації спірної земельної ділянки від 15 серпня 2017 року, договори дарування із зазначенням площі нерухомого майна, та вирахували цю суму шляхом множення вартості одного квадратного метру спірної земельної ділянки (відповідно до проведеної та затвердженої нормативно-грошової оцінки земель м. Харкова станом на рік розрахунку) на всю площу земельної ділянки, що використовується ОСОБА\_3, а також на розмір ставки орендної плати за земельну ділянку із урахуванням сплачених відповідачем сум земельного податку.

Таким чином, доводи касаційної скарги ОСОБА\_3 про неправильне обрахування суми безпідставно отриманих коштів Верховний Суд вважав необґрунтованими [14].

У згаданій справі було викладено окрему думку судді, яка містила наступні тези незгоди з постановою Верховного Суду: «Відповідно до статті 181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. За визначенням, нерухомістю є земельні ділянки і все, що нерозривно зв'язано із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без неспівмірної шкоди для їх призначення неможливе, в тому числі будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва.

Правова проблема чинного законодавства України та його тлумачення судами – це недодержання принципу єдності права на земельну ділянку і будівлю (споруду), зведену на цій земельній ділянці. Тому застосування норм щодо єдності долі права на земельну ділянку і права на споруджену на ній будівлю потребує удосконалення.

Нерухоме майно – це земельна ділянка разом з розташованою на ній будівлею. Без поєднання із земельною ділянкою будівля не може стати нерухомим майном. Відповідно держава, реєструючи право особи на об'єкт як на нерухоме майно, тим самим уже визнає право цієї особи на земельну ділянку під цим об'єктом.

Після здійсненої державою реєстрації права власності особи на будівлю як на нерухоме майно, будь-якого іншого права, будь-якої іншої особи на земельну ділянку, на якій безпосередньо розташована будівля, та на земельну ділянку, яка забезпечує функціонування цієї будівлі за призначенням, існувати не може, оскільки це суперечить самій суті поняття «нерухомість».

Нерухома річ в даному випадку одна, яка включає в себе землю і розташовану на ній будівлю, та становить один об'єкт нерухомості, який є єдиним. В судовій практиці, навпаки, має місце тлумачення, що земельна ділянка і будівля на ній – не одна нерухома річ, а дві, що нівелює статус самої будівлі як об'єкту «нерухомості», незважаючи на набуття нею такого статусу внаслідок державної реєстрації.

Перебування у особи права власності на земельну ділянку, на якій розташована належна іншій особі та споруджена на ній на законних підставах, з додержанням всіх передбачених законодавством процедур та реєстрацією права власності на споруду в передбаченому законом порядку, суперечить суті поняття нерухомості, оскільки нерухомістю може визнаватися тільки поєднане з землею майно. Якщо відокремлювати право на земельну ділянку від права на споруду, то споруда фактично втрачає статус нерухомості, проте цей статус визнаний державою внаслідок реєстрації права власності особи на неї саме як на нерухомість.

При цьому потребує чіткого визначення земельна ділянка та її розмір, яка забезпечує будівлі статус нерухомості. Це, природно, має бути земельна ділянка, зайнята безпосередньо будівлею, та земельна ділянка, розмір якої забезпечує функціонування будівлі за її призначенням. Розмір земельної ділянки, який забезпечував би функціонування будівлі,

повинен визначатися відповідними фахівцями (експертами) при вирішенні цього питання. Будь-яке інше правове регулювання не відповідає статусу нерухомості» [15].

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV (з наступними змінами і доповненнями) – далі Закон № 161-XIV, оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Статтею 4 Закону № 161-XIV передбачено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Поняття договору оренди землі визначено у статті 13 Закону № 161-XIV, а саме: договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Як передбачено статтею 19 Закону № 161-XIV, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Стаття 34 Закону № 161-XIV передбачає припинення договору оренди земельної ділянки шляхом його розірвання та повернення земельної ділянки міській раді, яка вважає себе її орендодавцем [13]. На нашу думку, існування правовідносин оренди земельної ділянки саме у такому змісті, як передбачено Законом № 161-XIV, за наявності права власності на будівлі як на нерухоме майно є неможливим. Розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки, яке передбачено цим Законом, фактично не може бути застосовано, оскільки призведе до втрати власником будівель або їх знищення, що суперечить статті 181 ЦК України, яка дає визначення речі як нерухомої.

Такі правовідносини суперечать самому поняттю «нерухомості» як об'єкту, нерозривно поєднаного із землею. Непоєднаність із землею не створює поняття нерухомого майна.

Як вказує автор окремої думки, «Аналіз змісту статті 120 ЗК України у редакції на час набуття ОСОБА\_4 права власності на нерухоме майно дає підстави для висновку про однакову спрямованість її положень щодо переходу прав на земельну ділянку при виникненні права власності на будівлю і споруду, на якій вони розміщені. За таких обставин позовні вимоги Харківської міської ради до ОСОБА\_3 за наведених позивачем підстав позову та розмірів орендної плати не підлягали задоволенню» [15].

Окремої уваги в цій справі заслуговує й має вирішальне значення та обставина, що межі земельної ділянки № 1 визначені відповідно до меж паркану та зовнішніх меж нежитлової будівлі. Межі земельної ділянки № 2 визначені відповідно до зовнішніх меж нежитлової будівлі. Тобто, позивач – Харківська міська рада вимагала орендної плати за земельну ділянку, межі якої співпадають з межами нежитлової будівлі, тобто за землю безпосередньо під будівлею.

Слід відзначити й те, що законодавчі зміни до статті 377 ЦК України в аспекті забезпечення права на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі або споруди, що розміщені на ній, також не можна визнати логічними та послідовними. Ст. 377 ЦК України в редакції Закону № 1702-VI від 05.08.2008 зазначала, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування.

У цій редакції статті чітко прослідковується безумовне визнання законодавцем права власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею та спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування,



навіть за умови, що договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений.

Проте стаття 377 ЦК в редакції Закону № 1702-VI від 05.11.2009 [17] набула дещо іншого спрямування, за яким доля тієї частини земельної ділянки, що зайнята житловим будинком, будівлею та спорудою, та частини земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування, не одержала відповідного регулювання. Однак цією редакцією ст. 377 ЦК було визначено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

Водночас, закріпивши як істотну умову договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на ці об'єкти, законодавець фактично висловився про нерозривну поєднаність земельної ділянки зі спорудою. Проте, на нашу думку, чітко не визначився з механізмом переходу права на земельну ділянку, безпосередньо зайняту спорудою.

Як слушно відзначає у своїй роботі «Власність як основа демократичного суспільства та демократичної держави» професор Н. С. Кузнєцова, «у нормативно-правових актах 1991-1993 років законодавець закріпив новели, якими адекватно відреагував на істотні обмеження права власності, що містилися у попередньому законодавстві, і в міру свого бачення зробив спробу їх усунути» [16, с. 261].

Водночас, ми погоджуємося із В. І. Кратом, який вказує, що «суперечливість чинного законодавства, що проявляється як у недоліках юридичної техніки, так і у відсутності узгодженої концепції, безумовно, детермінує завдання перед доктриною у виробленні рекомендацій щодо створення ефективного правового режиму нерухомості за сучасних інтенсивних умов розвитку суспільних відносин» [17, с. 66].

Не можна не погодитися також з посиланням Р. Книпера на одну сучасну економічну теорію – школу економіки власності «property economics», у якій йдеться, що наявність або відсутність динаміки економічного розвитку залежить від наявності або відсутності законного, гарантованого, прозорого, формалізованого права власності. «Тільки після створення такого права, котре буде захищатися державним правом, вдається створити ефективне виробництво і використання ресурсів, які забезпечують добробут» [18, с. 400].

На нашу думку, саме землі під будівлями не можуть мати іншого власника, ніж власника будівлі та перебувати у користуванні власника будівлі на умовах договору оренди.

Такі положення законодавства також стали предметом критики у статті Рольфа Книпера «Володіння і власність» [3, с. 476], де автор слушно зазначає, що «Гарантія правового титулу зробила би надійними як (тимчасову) передачу речі для користування, тобто володіння нею, так і її використання для забезпечення кредиту, а тим самим і ринок кредитування. Правильність останнього тезису можна довести емпірично: від'єднання власності на землю від власності на будівлю значно утруднило розвиток забезпечення іпотечного кредиту у пострадянських державах, а разом з цим і ринок кредитування. Правовий титул повинен бути ясним, і його встановлення повинно здійснюватися без значних матеріальних витрат на пошук та одержання інформації».

**Незважаючи на відзначені нами суперечності законодавства, зокрема, ст. 120 ЗК та ст. 377 ЗК, Закону України «Про оренду землі», водночас, ми не вважаємо їх безумовною перешкодою до вирішення судами питання щодо того, яка саме земельна ділянка – чи безпосередньо зайнята будівлею, чи тільки та, яка використовується для забезпечення виробничих потреб, може стати об'єктом окремого договору оренди землі, та об'єктом справляння орендної плати.**

В цьому сенсі варто звернути увагу на постанови Верховного Суду України у справах № 6-2цс15 [20], № 6-2225цс16 [21], правові позиції в яких навіть за умови мінливості законодавства містили висновки щодо закріплення загального принципу «цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований».

Однак, зазначені спірні правовідносини, на нашу думку, суди нерідко вирішують без урахування сутнісного поняття нерухомості та безпідставно вважають, що предметом договору оренди може стати земельна ділянка, зайнята безпосередньо під спорудою.

**Висновки і пропозиції.** Попри суперечливість норм ст. 120 ЗК та ст. 377 ЦК, наведені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду. Будівля (споруда) та земельна ділянка, яку вона безпосередньо займає, становить одну нерухому річ. При цьому, при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з нормою 125 ЗК України слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило застосовується й до випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Таким чином, за нашу думку, орендна плата за земельну ділянку з власника нерухомого майна підлягає стягненню лише за ту частину земельної ділянки, яку не можна визначити як таку, що безпосередньо зайнята будівлею, та як таку, що забезпечує використання будівлі за призначенням з точки зору доступу до неї, протипожежних, санітарних норм тощо.

При цьому вирішальне значення має визначення будівлі саме такою, переміщення якої неможливе без заподіяння неспівмірної шкоди, призведе до її руйнування та повної втрати можливості використання за призначенням. В таких випадках значення має характер прив'язки фундаменту до землі, який свідчить про міцність та нерозривність з'єднання.

Нерозривність зв'язку із земельною ділянкою, яка перешкоджає переміщенню будівлі без її зруйнування, за умови побудови цього об'єкта з додержанням будівельних норм і правил, належного оформлення прав на забудову, введення в експлуатацію та здійснення державної реєстрації, тобто законного набуття прав на будівлю, свідчить про наявність у особи права власності на один (єдиний) об'єкт нерухомості, який включає в себе земельну ділянку та розташовану на ній будівлю, а не про існування окремих двох об'єктів – будівлі (споруди) і земельної ділянки.

В іншому разі фактично звужуються межі речового права власника будівлі стосовно самої будівлі та підміна його строковою орендою.

Віднесення до різних об'єктів нерухомості власне самої будівлі (споруди) та окремо частини землі, до якої вона безпосередньо прив'язана за своїм статусом нерухомості, на нашу думку, є неналежним правовим регулюванням та потребує удосконалення.

Пропонується внести зміни до чинного законодавчого врегулювання поняття «нерухомість», щодо визначення статусу земельної ділянки, розташованої безпосередньо під будівлею, та щодо порядку набуття на таку земельну ділянку права власності.

### Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України: Закон України № 1255-IV від 18.11.2003. ВВР, 2004. № 11. Ст. 140.
2. Підпригора О. Порядок набуття права власності. Українське комерційне право. 2004. № 5. С. 18-24
3. Книпер Р. Владение и собственность. Гражданское общество и развитие гражданского права (Збірник статей). 2014. С. 471-483.
4. Наконечна К. В. Особливості земельних відносин в різних країнах світу. Дис. на здоб. наук. ступ. канд. екон. наук. Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2014.
5. Земельний кодекс України: Закон України № 898-IV від 05.06.2003. ВВР, 2003. № 38. Ст. 313.
6. Про заставу: Закон України № 2655-XII від 02.10.1992. ВВР, 1992. № 47. Ст. 643.

7. Юридична енциклопедія за ред. І. Ф. Севрюкова, К. 2010. Т. 4. 552 с.
8. Великий енциклопедичний юридичний словник. Київ, Видавництво «Юридична думка». 2012. 548 с.
9. Підпригора О. Римське приватне право. Основи римського приватного права. К.: Кондор. 2009. 220 с.
10. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України № 997-V від 27.04. 2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-16>.
11. Коментарій к Земельному кодексу України : Издание четвертое. Х.: ООО «Одиссей», 2006. 512 с.
12. Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>.
13. Про оренду землі: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
14. Постанова Верховного Суду України. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81425704>.
15. Постанова Верховного Суду України. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81438901>.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю: Закон України № 1702-VI від 05.11.2009. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2010. № 5. Ст. 40.
17. Кузнецова Н.С. Власність як основа громадянського суспільства і демократичної держави. Право України. № 7-8. 2011. С. 5-14
18. Крат В. Нетипові об'єкти цивільних прав. Право України. 2010. С. 62-67.
19. Гражданское общество и развитие гражданского права. Киев. «Юридическая практика». 2014. 476 с.
20. Постанова Верховного Суду України. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42763573>.
21. Постанова Верховного Суду України. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62058395>.

## References

1. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine № 1255-IV of 18.11.2003. ВВР, 2004. № 11. ст. 140. [in Ukrainian].
2. Pidopryhora O. (2004) Ukrainian Commercial Law № 5. Procedure for Acquisition of Property Rights, pp. 18-24. [in Ukrainian].
3. Kniper R. (2008) Commentary to the Civil Code of the Russian Federation (educational and practical commentary). Property rights, P. 208-214. [in Ukrainian].
4. Nakonechna KV. The dissertation of Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Global Economics of the National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine "Features of land relations in different countries" [in Ukrainian].
5. Land Code of Ukraine: № 898-IV of 05.06.2003, VVR, 2003, № 38, Article 313. [in Ukrainian].
6. On pledge: Law of Ukraine № 2655-XII of 02.10.92. ВВР. 1992. № 47. p. 643. [in Ukrainian].
7. Sevryukova. I. Legal Encyclopedia, Volume 4, P. 152. [in Ukrainian].
8. Large encyclopedic legal dictionary. Kyiv, Legal Thought Publishing House, 2012, p. 548. [in Ukrainian].
9. Pidopryhora O. (2009). Roman private law. Fundamentals of Roman private law. P.85-87. [in Ukrainian].
10. On Amendments and Repeal of Certain Legislative Acts of Ukraine in Connection with the Adoption of the Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine № 997-V of April 27. 2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-16>. [in Ukrainian].
11. Commentary on the Land Code of Ukraine : 4th edition. Х.: LLC "Odyssey", 2006. 512 p. [in Ukrainian].
12. On privatization of state and communal property: Law of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>. [in Ukrainian].
13. On land lease: Law of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. [in Ukrainian].
14. Resolution of the Supreme Court of Ukraine. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81425704>. [in Ukrainian].
15. Resolution of the Supreme Court of Ukraine. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81438901>. [in Ukrainian].
16. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning Simplification of the Procedure for Acquiring Land Rights: Law of Ukraine № 1702-VI of November 5, 2009. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR). 2010. № 5. Article 40. [in Ukrainian].
17. Kuznetsova NS. (2011) Property as the basis of civil society and a democratic state. Law of Ukraine. № 7-8. С. 5-14. [in Ukrainian].
18. Krat V. (2010). Atypical objects of civil rights. Law of Ukraine. P. 62-67. [in Ukrainian].
19. Civil Society and the Development of Civil Law, Kyiv, Legal Practice, 2014, pp. 475-476. [in Ukrainian].
20. Resolution of the Supreme Court of Ukraine. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/42763573>. [in Ukrainian].
21. Resolution of the Supreme Court of Ukraine. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/62058395>. [in Ukrainian].

*А. А. Лесько* судья Кассационного гражданского суда  
в составе Верховного Суда в отставке, адвокат  
e-mail: allaprivatum@ukr.net

## ПРОБЛЕМА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ПРАВОВОЙ СВЯЗИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЕМ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

### Резюме

Статья посвящена проблемным аспектам относительно обеспечения законодателем автоматического перехода права собственности на земельный участок к приобретателю здания (сооружения). Ведь переход прав на земельный участок и переход права на расположенные на нем здания и сооружения происходит по разным процедурам. Причем переход прав на земельный участок происходит гораздо дольше, сложнее и нередко дороже, чем переход прав на здание или сооружение. Такое положение существенно подрывает эффективность норм действующего законодательства Украины, которое требует одновременно с отчуждением здания и сооружения отчуждать и земельный участок. Пребывание у лица права собственности на земельный участок, на котором расположено здание (сооружение), принадлежащее другому лицу и возведенное на нем на законных основаниях, с соблюдением всех предусмотренных законодательством процедур и проведенной регистрацией права собственности на здание (сооружение) в предусмотренном законом порядке, противоречит сути понятия недвижимости. Поскольку недвижимостью может признаваться только сопряженное с землей имущество. Поэтому, если отделять право на земельный участок от права на постройку, то сооружение фактически теряет статус недвижимости, однако этот статус признан государством в результате регистрации права собственности лица на него именно как на недвижимость. Правоведами неоднократно высказывались мнения о необходимости установления правовой взаимозависимости между земельными участками и расположенными на них зданиями и сооружениями, которые считаются отдельными, самостоятельными объектами прав, с тем, чтобы земельные участки и расположенные на них здания и сооружения разделяли единую юридическую судьбу – имели единый правовой статус и находились во владении и пользовании одного лица. Актуальность темы заключается в том, что действующее законодательное регулирование отношений относительно недвижимости, которое не обеспечивает не только автоматического, но даже более или менее синхронного перехода прав на объекты земельной и другой недвижимости, порождает правовую неопределенность понятия «недвижимость».

**Ключевые слова:** земельный участок, переход права собственности на земельный участок, кадастровый номер земельного участка, недвижимость, суд.

*A. O. Lesko*

Judge of the Civil Court of Cassation  
Retired from the Supreme Court, Lawyer  
e-mail: allaprivatum@ukr.net

## THE PROBLEM OF DIVERSITY OF LEGAL RELATIONS BETWEEN LAND AND BUILDINGS AND STRUCTURES LOCATED ON IT

### Summary

Article is devoted to problematic aspects of ensuring the automatic transfer of ownership of land to the purchaser of the building (structure), since the transfer of land rights and the transfer of buildings and structures rights located on it occurs according to different procedures. Moreover, transfer of land rights is much longer, more complicated and often more expensive procedure than transfer of buildings and structures rights. This situation significantly undermines the effectiveness of current Ukrainian legislation, which requires simultaneous alienation of land, buildings and structures. Possession of land ownership, where located a building (structure), which is owned by another person and constructed legally, according

to all legal and registration procedures, contradicts the essence of the concept of real estate, because real estate can be recognized only as property connected with the land. Therefore, if we separate the land rights from the building rights, the building actually loses the status of real estate, although this status is recognized by the state due to the person's registration of ownership as real estate. Lawyers have repeatedly suggested their opinion to establish legal interdependence between land and buildings and structures located on it, which are considered separate, independent objects of property rights, so that land and buildings and structures located on it share a single legal fate – had the same property status and were owned and used by one person. The relevance of the topic is that a detailed analysis of the provisions of Part 1. Art. 120 of the Land Code of Ukraine gives grounds to conclude that modern legal regulation of real estate relations do not provide not only automatic but also more or less simultaneous transfer of land rights and non-land real estate.

**Keywords:** land, transfer of ownership of land, cadastral number of land plot, real estate, court.