

*Мороз Г.В.*

*доцент кафедри трудового, екологічного та аграрного права  
навчально-наукового юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський  
національний університет імені Василя Стефаника», доцент*

## **ЩОДО ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНИХ НА НІЙ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД**

На сьогодні в Україні досить поширеною залишається ситуація, за якої будівлі та споруди мають правовий режим, відмінний від правового режиму земельної ділянки, на якій вони знаходяться. Йдеться про численні випадки існування будівель і споруд на чужій землі. Це зумовлено радянською правовою традицією та виключною державною власністю на землю, а приватизаційні процеси, що розпочалися на початку 90-х, відбувались окремо - щодо нерухомого майна та щодо землі.

Правовий режим єдиної юридичної долі земельної ділянки і розташованої на ній будівлі (споруди) в науковій літературі обґрунтовано пропонується визначити як принципове положення, що впливає із ряду норм земельного та цивільного законодавства, а також із великої кількості судових рішень, в яких визнається, що право власності на землю (право землекористування) перейшло до набувача об'єкта нерухомості разом із правом власності на будівлю чи споруду. Відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, слідує також із змісту ст. 7 Закону України «Про оренду землі». Разом з тим, такі законодавчі положення

не рідко є причиною виникнення певних конфліктів, зокрема коли земельна ділянка та будівля, що знаходиться на ній, належать різним особам.

Загалом зазначені норми умовно закріплюють принцип цілісності, єдності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований, що відповідає світовій практиці. Так, за цивільним законодавством 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. Такий підхід є цілком виправданим та враховує об'єктивну характеристику будівель і споруд – їх нерухомість, невіддільність від земельної ділянки. За українським законодавством хоча, по суті, й проголошено «автоматичний» перехід прав на земельну ділянку, однак фактично це відбувається далеко не завжди. Наразі визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та має місце механізм окремого правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість (ВСУ у справі № 6-253цс16 від 13 квітня 2016 р). Тобто земельні ділянки й розташовані на них будівлі чи споруди і досі залишаються окремими об'єктами нерухомості, а це суперечить визначенню поняття нерухомих речей (ст. 181 Цивільного кодексу України), оскільки втрачається така ознака нерухомості, як неможливість переміщення об'єктів без їх знецінення та зміни їх призначення.

З метою недопущення відчуження житлових будинків, будівель, споруд без земельної ділянки, на якій вони розташовані, питання щодо переходу прав на земельну ділянку при набутті права на житловий будинок, будівлю або споруду дещо ускладнено положенням про істотні умови договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду. Істотною умовою такого договору є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

У контексті питання, що розглядається, важливо згадати і про деякі законодавчі ініціативи. Так, серйозною перешкодою в реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель або споруд, міг стати проект закону України від 04.06.2015 року № 2027а «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)», який 08.12.2015 року прийнято в першому читанні. Даним проектом встановлено ускладнену процедуру переоформлення права користування земельною ділянкою при відчуженні будівель і споруд, що на ній розташовані: 1) звернення набувача будівлі до власника земельної ділянки з пропозицією передати йому у користування земельну ділянку під об'єктом нерухомості, що належить йому на праві власності; 2) прийняття пропозиції та письмове повідомлення користувача земельної ділянки про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду; 3) не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомості, сторони зобов'язані розірвати договір, на підставі якого виникло право користування земельною ділянкою, а набувач зобов'язаний укласти договір з власником такої земельної ділянки. Насправді така процедура, як стверджують фахівці, спрямована на руйнування єдності правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості. А це, в свою чергу, може стати суттєвою перешкодою у формуванні єдиного об'єкта нерухомості, та з точки зору інтересів обігу є негативним моментом. Складно, якщо два різні об'єкти нерухомості беруть участь в обігу одночасно, це може призвести до колізії прав на них. Тому, враховуючи досвід правового регулювання аналогічних відносин у багатьох країнах, доцільно повноцінно впроваджувати принцип автоматичного і одночасного переходу прав на земельну ділянку при відчуженні будівель чи споруд. Земельна ділянка і розташовані на ній об'єкти нерухомості фактично становлять одне ціле та через механізм їх юридичного об'єднання в один об'єкт повинні сприйматись як одна єдина річ, оскільки нерозривно пов'язані між собою.