

Марія Щербина

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ

Mariia Shcherbyna

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ukraine

ISSUES OF SUPERFICIES SOLO CEDIT PRINCIPLE IMPLEMENTATION

According to current Ukrainian legislation, the land and the real estate objects that located on it are two separate objects of property rights. Buildings that located on another person's land parcel cause conflicts between the rights of a land owner and the rights of an owner of a building or structure. In this regard, the superficies solo cedit principle was implemented into Ukrainian legislation. This principle aims to automatic transfer of ownership of land in case of the transition of ownership of the real estate objects that located on it. Nevertheless, there are some problems in its implementation, such as defects of Art. 120 of Land Code of Ukraine. The author concludes that the possibility of acquiring of residential houses, buildings or structures ownership on another person's land parcel prevents the superficies solo cedit principle full implementation.

Key words: ownership, land lease, superficies, superficies solo cedit principle.

Постановка проблеми. Земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, нерозривно пов'язані одне з одним. Однак унаслідок певних історичних причин їх юридична доля була розірвана. Знаходження будівель на чужій землі породжує колізії між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди. У зв'язку з цим у законодавство України був запроваджений принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Незважаючи на це, існують певні проблеми в його реалізації, такі як недоліки редакції ст. 120 Земельного кодексу України¹ (далі – ЗК України), а також можливість набуття у власність будівель на чужій землі.

Стан дослідження: Проблеми, пов'язані з переходом права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду, активно досліджують у теорії земельного права, зокрема, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік та ін. Разом із тим у науці земельного права відсутнє комплексне дослідження даного питання.

Виклад основного матеріалу: Відповідно до ст. 120 ЗК України та ст. 377 Цивільного кодексу України² (далі – ЦК України), в Україні діє принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, який спрямований на об'єднання юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, оскільки згідно з чинним законодавством України згадана нерухомість – це два окремі об'єкти права власності.

Конституція України гарантує право власності на землю (ст. 41). Специфіка відносин власності на землю відображена в земельному законодавстві, зокрема в ЗК України. Стаття 79 ЗК України визначає земельну ділянку самостійним об'єктом права власності. Разом із тим будівля чи споруда, що розташована на земельній ділянці, проголошується самостійним об'єктом нерухомості (ст. 181 ЦК України). У цьому контексті можна сказати, що в Україні велика кількість будівель та споруд не належить власникові землі. Існування будівель на чужій землі обумовлено багатьма чинниками, зокрема: 1) після тривалого адміністративно-правового регулювання земельних

1 *Земельний кодекс України 2001* (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 3, 27.

2 *Цивільний кодекс України 2003* (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 40, 356.

відносин почалися процеси приватизації землі та нерухомого майна, які зазвичай приватизувалися окремо; 2) ЗК України тривалий час (2002–2007 рр.) визнавав земельну ділянку та розташовану на ній будівлю і споруду самостійними об'єктами праввідносин; 3) в Україні значна частина нерухомості досі будується на чужій землі.

При цьому потрібно пам'ятати, що власник будівлі є фактичним власником земельної ділянки, принаймні тієї її частини, що знаходиться під фундаментом забудови. Водночас законний власник земельної ділянки не може в повному обсязі реалізувати своє право власності на земельну ділянку, оскільки на ній розмішена споруда, що займає певну частину ділянки, а також потребує проходу до неї, користування водними ресурсами тощо. Все це суттєво обмежує можливості власника землі вільно користуватись та розпоряджатись власною землею. Разом із тим власник будівлі чи споруди може страждати від певних утисків, наприклад власник земельної ділянки може заборонити використовувати водні ресурси чи в цілому перекрити доступ до земельної ділянки тощо. Отже, роз'єднаність правових режимів земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна неодмінно тягне за собою колізію між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди.

На об'єднання юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, спрямовані ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України, де зазначається, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених 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 необхідна для їх обслуговування.

Однак у вищезгаданих статтях прямо не зазначено, що перехід прав на земельну ділянку здійснюється автоматично. Це дає змогу деяким науковцям говорити про те, що вказані норми не забезпечують автоматичного переходу прав на земельну ділянку, оскільки потрібно укласти два договори: договір відчуження будівлі чи споруди та договір відчуження земельної ділянки, укладення яких “розірвано у часі”¹. На користь даної позиції можна сказати: якщо земельна ділянка переходить одним договором разом із будівлею чи спорудою, то з точки зору юридичної техніки такий договір може бути обтяжливим, оскільки, поєднає два різних за правовою природою предмети договору. Однак із норм ст. 120 ЗК України видно, що права переходять разом (автоматично). Оскільки право перейшло разом із правом на будівлі чи споруду, то додаткової угоди про його перехід укласти не потрібно. Окрім того, при укладенні одного договору немає часового розриву, що дозволяє уникнути юридичних ризиків, зокрема ризику переходу земельної ділянки, в обхід ст. 120 ЗК України. Певні “незручності” для юридичної техніки не можуть переважати над нормами закону чи можливими юридичними ризиками. Тож земельна ділянка повинна відчужуватись одним договором купівлі – продажу разом із будівлею чи спорудою. У даному разі договір відчуження об'єкта нерухомості буде підставою для видачі нотаріусом новому власникові витягу про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Якщо сторони не досягли згоди щодо відчуження земельної ділянки під об'єктом, це є підставою у відмові в нотаріальному посвідченні договору відчуження житлового будинку, будівлі чи споруди². Інші науковці стверджують, що вказані норми не забезпечують автоматичного переходу прав на земельну ділянку, оскільки державна реєстрація права власності на будівлі чи споруди та державна реєстрація права власності на земельну ділянку “розірвані у часі”³. На жаль, недоліки редакції ст. 120 ЗК України на практиці призводять до нестабільності правозастосування, наприклад одні нотаріуси оформляють відповідні угоди шляхом укладення одного договору, інші – двох тощо.

На практиці існує думка, що за відсутності кадастрового номеру право власності на земельну ділянку перейти не може, оскільки ч. 6 ст. 120 ЗК України зазначає, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий

1 Спіцина, Л. (2008). Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані будови, споруди, житлові будинки. Київ: *Землевпорядний вісник*, 3, 49.

2 Федорович, В.І. (2009). *Перехід прав на земельну ділянку у зв'язку з придбанням будівель та споруд: проблеми законодавства та практики*. Чернівці, 308.

3 Семчик, В.І., Кулинич, П.Ф., Єрмоленко, В.М. [та ін.] (2013). *Проблеми розвитку аграрного та земельного права України*: монографія. Київ: Ред. журн. «Право України», Харків: Право, 281.

номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Не можна не погодитись з А. М. Мірошніченко, який зазначає: "...якщо будівлю чи споруду відчужує особа, яка не має титулу на земельну ділянку, вона не може і не повинна вказувати в договорі відчуження кадастровий номер земельної ділянки, як цього вимагає ч. 6 ст. 120 ЗК України. Право на земельну ділянку переходить до набувача автоматично в силу вимог закону"¹.

Варто звернути увагу на положення ч. 5 ст. 120 ЗК України, в якій зазначається, що в разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди. Якщо ділянка була орендована – право оренди переходить автоматично, тож потреби в ч. 5 ст. 120 ЗК України немає. Якщо ні – не може перейти "право користування на умовах оренди", якого не було. Бо власник будівлі чи споруди є фактичним власником земельної ділянки, то надання йому права користування земельною ділянкою – це підміна понять. На нашу думку, ч. 5 ст. 120 ЗК України є беззмисловою та повинна бути скасована.

На жаль, недоліки редакції ст. 120 ЗК України – не єдина проблема. Основна проблема полягає в можливості набуття у власність будівель на чужій землі. Наприклад, орендар земельної ділянки набуває право власності на будівлю чи споруду, яку звів на орендованій ним земельній ділянці. У даному контексті цікавим є питання юридичної долі будівлі чи споруди після припинення дії договору оренди землі. У ст. 34 Закону України "Про оренду землі"², яка передбачає наслідки припинення або розірвання договору оренди землі, нічого не зазначено про юридичну долю будівлі чи споруди. Так, у ст. 34 вказаного закону зазначено лише про те, що в разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором.

Варто зазначити, що в той самий час в Україні поряд з орендою землі для забудови існує суперфіцій. Як і в разі з орендарем, суперфіціарій набуває право власності на будівлю чи споруду, яку звів на чужій земельній ділянці. Чинне законодавство України визначає юридичну долю будівлі чи споруди після припинення дії договору суперфіцію. Так, ст. 417 ЦК України зазначає, що в разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. Однак у разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування. Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Як бачимо, орендар і суперфіціарій в Україні набувають у власність зведену на чужій землі будівлю чи споруду. Забудова земельної ділянки означає зміну правового режиму земельної ділянки, яка цим фактом нерозривно пов'язується із зведеною на ній спорудою. Тобто де-факто ці два об'єкти єдине ціле. Однак надання права власності на будівлю чи споруду, що перебуває на чужій землі, роз'єднує їх юридичну долю.

У цьому контексті не можна не зазначити, що практика надання земельних ділянок для забудови виникла ще в римському праві за часів Республіки. За римським правом, право власності на будівлю чи споруду визнавалось за власником землі – *semper superficies solo cedere* – все, що знаходиться на землі та зв'язано з нею, належить (як *accessio*) власникові землі. Однак тільки суперфіціарію належало протягом строку дії договору суперфіцію право користування будівлею³. Варто зазначити, що така практика існує і на сьогоднішній день у більшості країн світу. Наприклад,

1 Мірошніченко, А.М. (2011). *Земельне право України*: підручник. Київ: Алерта, 202.

2 Закон про оренду землі 1998 (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 46, 280.

3 Иконичкая, И.А. (ред.) (2009). *Право собственности на землю в России и ЕС*. Москва: Волтерс Клувер, 198.

у Федеративній Республіці Німеччина існує Закон про спадкове право забудови (Erbbaurecht)¹, за яким володілець Erbbaurecht може зводити будівлю чи споруду на обтяженій земельній ділянці. У даному разі слід звернути увагу на те, що обтяження земельної ділянки здійснюється не об'єктом (будівлею чи спорудою), а правом на її зведення, тобто в такому разі дотримується концепція єдиного об'єкта нерухомості. Окрім того, зазначений закон регулює питання юридичної долі будівлі чи споруди після припинення дії договору. Так, відповідно до ч. 1 парагр. 27, у разі припинення дії договору Erbbaurecht власник земельної ділянки повинен компенсувати уповноваженій особі певну суму від вартості будівлі чи споруди. Частина 2 парагр. 27 зазначає: якщо уповноважена особа належить до малозабезпеченої верстви населення, то власник земельної ділянки повинен виплатити такій особі не менше двох третіх від вартості будівлі чи споруди.

Враховуючи вищезазначене, можна стверджувати, що для забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у повному обсязі необхідно надати суперфіціарієві чи орендареві землі виключне право користування збудованою будівлею чи спорудою протягом строку користування земельною ділянкою, однак власником такої будівлі чи споруди повинен вважатися власник земельної ділянки. Після закінчення дії договору оренди землі чи суперфіціє земельна ділянка разом із зведеною будівлею чи спорудою повинна повертатись до власника землі.

Існують випадки, за яких принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, взагалі не працює, наприклад у разі з багатоквартирними житловими будинками. Насамперед це пов'язано із суперечностями в правовому регулюванні питання суб'єкта права власності на земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком тощо. Проте дане питання є предметом окремого дослідження.

Висновки: У підсумку можна сказати, що роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна призводить до порушення прав як власника землі, так і власника будівлі чи споруди, яка на ній розташована. Вирішенням даної проблеми є об'єднання юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Однак існують проблеми, які не дозволяють вважати, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у законодавстві реалізований у повному обсязі. Для того щоб даний принцип міг функціонувати в повному обсязі, необхідно: 1) норми ст. 120 ЗК України тлумачити як такі, що спрямовані на автоматичний перехід права власності на земельну ділянку до набувача будівлі чи споруди, тобто вважати, що земельна ділянка перейшла одночасно з будівлею чи спорудою (одним договором), це стосується також несформованих земельних ділянок; 2) ч. 5 ст. 120 ЗК України скасувати; 3) виключити можливість набуття права власності на будівлю чи споруду особою, що не є власником землі; за власником земельної ділянки визнати право власності на зведену орендарем (суперфіціарієм) будівлю чи споруду.

References

1. Fedorovych, V. I. (2009). *Perekhid prav na zemel'nu dilyanku u zv'yazku z prydbannyam budivel' ta sporud: problemy zakonodavstva ta praktyky*. Chernihiv.
2. Ykonytskaya, I. A. (red.) (2009). *Pravo sobstvennosti na zemlyu v Rossyy u ES*. Moskva: Volters Kluver.
3. Mirosnychenko, A. M. (2011). *Zemel'ne pravo Ukrayiny: pidruchnyk*. Kyiv: Alerta.
4. Semchyk, V. I., Kulynych, P. F., Yermolenko, V. M. [ta in.] (2013). *Problemy rozvytku ahrarnoho ta zemel'noho prava Ukrayiny. Monohrafiya*. Kyiv: Red. zhurn. «Pravo Ukrayiny», Kharkiv: Pravo.
5. Spitsyna, L. (2008). Osoblyvosti vidchuzhennya zemel'nykh dilyanok, na yakykh roztashovani budovy, sporudy, zhytlovi budynky. *Kyiv: Zemlevporyadnyy visnyk*, 3, 49.
6. *Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny 2003* (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 40, 356.
7. *Zakon pro orendu zemli 1998* (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 46, 280.
8. *Zakon pro spadkove pravo zabudovy 1919* (Bundestah). *Ofitsiyyny sayt Federal'noho ministerstva yustytisyi ta zakhystu prav spozhyvachiv Federatyvnoyi Respubliki Nimechchyny*. <<http://www.gesetze-im-internet.de/erbbau/BJNR000720919.html#BJNR000720919BJNG000200314>> (2015, traven', 15).
9. *Zemel'nyy kodeks Ukrayiny 2001* (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 3, 27.

¹ Закон про спадкове право забудови 1919 (Бундестаг). *Офіційний сайт Федерального міністерства юстиції та захисту прав споживачів Федеративної Республіки Німеччини*. <<http://www.gesetze-im-internet.de/erbbau/BJNR000720919.html#BJNR000720919BJNG000200314>> (2015, травень, 15).