



БУДІВЛІ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЛІ. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради

**Анатолій
МІРОШНИЧЕНКО,**
доктор юридичних наук,
професор,
завідувач кафедри
земельного
та аграрного права,
заступник декана
юридичного факультету
Київського національного
університету
імені Тараса Шевченка

**Артем
РІПЕНКО,**
кандидат юридичних наук,
начальник відділу правової
експертизи
юридичного департаменту
Одеської міської ради,
член комісії з розгляду
земельних спорів
у м. Одеса

Сьогодні в Україні нікого не здивує знаходження будівлі, будинку чи споруди на чужій землі. Яскравий приклад — їх знаходження на землях (земельних ділянках) державної або комунальної власності. На практиці нерідко виникають проблеми при відчуженні земельних ділянок, на яких розміщені такі будівлі.

У римському цивільному праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип «*superficies solo cedit*» (наземне майно «приростає» до земельної ділянки)¹. Вирішення питання про право власності на будівлю, зведену на чужій ділянці, не викликало у римських юристів скільки-небудь істотних ускладнень, адже, з одного боку, принцип «*superficies solo cedit*» застосовувався не лише при зведенні будівлі на чужій ділянці, але й при забудові власної землі чужим матеріалом. Фундаментом для цього правила було визнання землі разом з будівлями єдиним цілим, в якому земля вважалася головною річчю, а все, що її покривало, розглядалось як прирощення. З іншого боку, римське приватне право не дозволяло одночасного існування двох прав власності на одній і тій же ділянці².

¹ Кассо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. — С.3.

² Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: «Статут», 2000. — С. 135-136.

Проте в подальшому з ускладненням обороту в правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю³. Європейські держави поступово запроваджували неоднакові моделі визначення прав особи — не власника земельної ділянки на зведені на ділянці будівлі: від поширення на них правового режиму нерухомості до визнання тимчасової власності орендаря на них, або ж віднесення таких будівель до рухомих речей⁴.

У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються приналежностями земельної ділянки, в Україні ж ситуація вже тривалий час є зворотною: Земельний кодекс України (далі — ЗКУ) в ред. 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будинків, будівель і споруд, розташованих на ній (ст.30). Після певної перерви це правило почало знову послідовно впроваджуватися в чинне законодавство, і сьогодні земельна ділянка розглядається фактично як приналежність будинку, будівлі або споруди (далі — будівлі): див. ст.120 ЗКУ, ст.377 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ, при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст.1225 ЦКУ (при спадкуванні будівлі та споруди), ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку» (при іпотечі будівлі і споруди), ст. 796 ЦКУ (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди). Ч. 6 ст. 120 ЗКУ передбачає, що істотною умовою договору про відчуження будівель є кадастровий номер земельної ділянки, *«право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти»*.

Незважаючи на наявність правил про слідування земельної ділянки за будівлею (а точніше — про їх одночасне відчуження), поширеною є ситуація, в якій власник будівлі не є власником або користувачем земельної ділянки (до запровадження вимог про необхідність зазначення кадастро-

вого номера земельної ділянки при відчуженні будівель⁵). Особливо поширеними є випадки знаходження таких будівель на землях державної та комунальної власності. Наприклад, внаслідок того, що вони були побудовані під час використання земельної ділянки на певному титулі права користування, або ж внаслідок прийняття судом рішень про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно з посиланням на ст.376 ЦКУ, проте, по суті, всупереч положенням цієї статті.

У свою чергу особа, яка придбала таку будівлю, теж нібито не набула прав на неї, адже не відбувся «перехід» відповідного права (не може перейти те, чого не було, а для такого «переходу» від іншого власника формально немає підстав)⁶. Є і практика обходу вимог ст.120 ЗКУ щодо недопустимості відчуження будівлі або споруди без земельних ділянок, на якій вони розташовані. Зокрема, в силу певних двозначностей формулювань ст.120 ЗКУ існує тлумачення, за яким можна відчужувати частку у спільній власності на будівлю без відчуження ідентичної частки у праві власності на ділянку.

На наш погляд, будь-яке відчуження будівлі без земельної ділянки суперечить закону. Всі двозначності у формулюванні ст.120 ЗКУ слід тлумачити з урахуванням її мети — забезпечити єдність юридичної долі земельної ділянки і будівлі. Втім, цілком можна зрозуміти, чому практика обходу положень ст.120 ЗКУ з'явилася: надто вже жорсткі вимоги з точки зору потреб обороту висуває стаття. Замість того, щоб будівля «тягнула» за собою земельну ділянку, існуючі правила мають своїм наслідком те, що не сформованість земельної ділянки або відсутність у відчужувача будівлі прав на ділянку майже повністю блокує відчуження будівлі.

Таким чином, рішення, передбачене у ст.120 ЗКУ, не є оптимальним. Краще було б, на наш погляд, передбачити «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі (під плямою забудови будівлі та навколо неї в обсязі, необхідному для обслуговування будівлі) навіть у випадку, коли ділянка для розміщення конкретної будівлі не сформована, і дозволити набувачеві оформлювати право на набутої ділянку вже після відчуження, у т.ч. за допомогою визнання такого права в судовому порядку.

Також існує практика відчуження земельних ділянок окремо від розташованих на ній будівель і споруд (втім, не дуже поширена⁷). Як видається, такі правочини є нікчемними, оскільки підпадають під ознаки фіктивних — адже з економічної точки зору набувач земельної ділянки за правочином отримав «ніщо» — володіти та користуватися земельною ділянкою під чужою будівлею він не може, вартість набутого «активу» прямує до нуля. Якщо так, то *«правочин... вчинено без наміру»*

³ Див.: Кассо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. — 42 с.

⁴ Там само.

⁵ Хоча й після запровадження таких вимог особи отримують кадастрові номери, не маючи реєстрації права власності на відповідні земельні ділянки. Тобто, вирішуючи проблему наповнення кадастрової бази за рахунок власників будівель та споруд, розташованих на державній та комунальній землі, не знаходить свого вирішення проблема уніфікації прав на будівлі та відповідні ділянки. Крім того, вимога щодо необхідності отримання кадастрового номера нерідко обходила шляхом поетапного відчуження часток у праві власності на певний будинок, будівлю чи споруду.

⁶ Покупець будівлі, права на яку набуто у особи — не власника відповідної земельної ділянки, опиняється в складній ситуації щодо вирішення якєї законодавство не містить чітких правил.

⁷ До неї можуть вдаватися у випадку, коли будівлі самовільно реконструйовані (добудовані) або не завершено будівництвом, тобто їх не можна продати «в загальному порядку», або ж для уникнення зайвих витрат на оформлення та сплату податків тощо.

створення правових наслідків, які обумовлювалися цим правочином» (ст. 234 ЦКУ), він є фіктивним. У деяких випадках особи можуть бажати настання наслідків у вигляді переходу права власності також і на відповідні будівлі та споруди, але не додержуються встановленої законодавством процедури.

Підсумовуючи, слід констатувати, що в силу різних причин знаходження на чужій землі будівель і споруд в Україні є дуже поширеним явищем. Це явище, без сумніву, слід оцінити негативно. Права власника будівлі або споруди, з одного боку, та права власника ділянки, з іншого, неминуче вступають у конфлікт і реалізовані одночасно бути не можуть. Земельна ділянка під плямою забудови, а також безпосередньо поблизу будівлі не може бути використана її титульним власником «за визначенням». З іншого боку, власник ділянки може серйозно ускладнити використання будівлі (наприклад, побудувавши по межі ділянки глухий паркан чи просто поставивши на проїзді шлагбаум). Конфлікти, що виникають (іноді — дуже гострі), на наш погляд, можуть і повинні бути вирішені судом.

Гіпотетично існуючий конфлікт (колізія)⁸ між правами на будівлю та земельну ділянку може бути вирішений по-різному, зокрема, шляхом:

1. знесення будівлі або споруди;
2. викупу власником будівлі або споруди земельної ділянки;
3. викупу власником земельної ділянки будівлі або споруди;
4. надання власнику будівлі певного правового титулу на користування земельною ділянкою.

При цьому спеціальні правила застосування описаних способів захисту прав, що знаходяться в колізії, існують в законі лише для

випадків, коли будівля опинилася на чужій ділянці внаслідок закінчення строку суперфіцію (ст. 417 ЦКУ). Втім, спір має бути вирішений і в інших випадках розташування будівлі на чужій землі, адже відмова у здійсненні

правосуддя недопустима⁹. Розглянемо можливість застосування кожного з описаних вище гіпотетичних способів захисту (вирішення спору) для випадків, які прямо не підпадають під дію ст. 417 ЦКУ.

1 Знесення будівлі або споруди

Очевидно, що чужа будівля — це перешкода у здійсненні права власності на земельну ділянку. Напрошується і очевидний спосіб захисту порушеного права на земельну ділянку — негативний позов, або позов про усунення перешкод шляхом знесення чужої будівлі (ст. 391 ЦКУ). Водночас, знесення будівлі — це позбавлення права власності на таку будівлю (за умови, що така будівля споруджена законним шляхом і право на неї зареєстроване). Право власності захищається гарантіями, встановленими, зокрема, ст. 41 Конституції України, а також § 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року (ратифікована Законом України від 17.07.1997) з урахуванням практики її застосування Європейським судом з прав людини. Не зовсім очевидно, як саме мають застосовува-

тися ці гарантії до даної конкретної ситуації, втім, зрозуміло, що «просто так» знести будівлю без належного відшкодування неможливо. Також ясно, що припинення права власності має передбачатися законом, і навряд чи положення ст. 391 ЦКУ про негативний позов можна розглядати як достатню підставу для знесення будівлі у даному конкретному випадку.

За існуючою судовою практикою у разі знаходження на земельній ділянці будівель, що зареєстровані у встановленому порядку, звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача означає припинення права власності на такі споруди і допускається лише у випадках, прямо передбачених законом (відчуження майна з мотивів суспільної необхідності тощо)¹⁰. Слід погодитися із таким підходом.

⁸ Автори розглядають тут ситуації, коли «нормальні» та взаємоузгоджені заходи щодо вирішення колізії між правами (наприклад, добровільний продаж, обмін ділянок тощо) учасники відповідних відносин не можуть чи не хочуть вжити.

⁹ Див., наприклад: ч. 4 ст. 8 Кодексу адміністративного судочинства України, ст. 4 Господарського процесуального кодексу України, ч. 9 ст. 8 Цивільного процесуального кодексу України.

¹⁰ Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 N 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вищого господарського суду України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html.

¹¹ Незважаючи на те, що ст.ст. 118, 121 ЗКУ безпосередньо не пов'язують можливість безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян із фактом знаходження на них саме житлових будинків (з господарськими будівлями та спорудами), майже повсюдна практика йде саме таким шляхом, тобто земельні ділянки, зайняті нежитловими будівлями (комерційною та іншою нерухомістю), безоплатно у приватну власність не передаються.

¹² «Суд постановляє рішення про припинення права особи на частку у спільному майні за умови попереднього внесення позивачем вартості цієї частки на депозитний рахунок суду».

2 Викуп власником будівлі або споруди земельної ділянки

Як вже зазначалося вище, більшість із існуючих на чужій землі будівель розташовані на державних або комунальних землях. У такому випадку власник будівлі має право на викуп земельної ділянки під будівлею відповідно до положень ст.128 ЗКУ або безоплатну приватизацію ділянки відповідно до ст.ст. 118, 121 ЗКУ (якщо на ній розташовано житловий будинок¹¹).

Реалізації права на викуп земельної ділянки комунальної або державної власності можуть перешкоджати положення ст.ст.83 та 84 ЗКУ, які встановлюють перелік земельних ділянок, що не

можуть передаватися у приватну та комунальну власність.

Якщо йдеться про будівлю на приватній землі, аналогічне право на викуп, на наш погляд, може впливати із застосованих за аналогією положень ч.2 ст.417 ЦКУ (встановлює наслідки припинення суперфіцію), які передбачають можливість викупу земельної ділянки власником будівлі.

При застосуванні положень ч.2 ст.417 ЦКУ для визначення порядку викупу, на наш погляд, слід застосовувати за аналогією також положення ч.2 ст.365 ЦКУ¹², які встановлюють порядок припинення права на частку у спільному майні на вимогу інших співвласників.

Як бачимо, аналогія у даному випадку виражена дуже яскраво, і застосування ч.2 ст.365 ЦКУ дозволить забезпечити належні гарантії для власника земельної ділянки. При цьому прийняте рішення відповідатиме також підходу, закріпленому у ч.5 ст.41 Конституції України, яка допускає примусове відчуження об'єктів права приватної власності лише за умови попереднього повного відшкодування.

Вбачається, що рішення про викуп може бути прийнято лише тоді, коли вартість будівлі перевищує вартість земельної ділянки, хоча прямої вказівки на це у ст.417 немає. Такий висновок випливає із того, що рішення суду повинно бути насамперед справедливим. Такий же висновок впливає при застосуванні за аналогією до даних відносин ч.1 ст.365 ЦКУ.

3 Викуп власником земельної ділянки будівлі або споруди

Можливість такого способу вирішення спору впливає, на наш погляд, із застосування за аналогією положень ст.417 ЦКУ, яка встановлює наслідки припинення суперфіцію. Як і у попередньому випадку, вважаємо, що необхідно також за аналогією застосувати і ч.2 ст.365 ЦКУ, яка вимагає від позивача внести на депозитний рахунок

суду вартість майна, що викупується.

Застосування правил ст.417 ЦКУ може бути незручним, наприклад, для територіальної громади, яка не зможе викупити земельну ділянку за відсутності коштів, передбачених на ці потреби. Водночас, ця обставина не повинна стримувати від застосування такого способу вирішення

спору, якщо вартість земельної ділянки істотно перевищує вартість будівлі, або якщо земельна ділянка не підлягає передачі у приватну власність (ст.ст. 83, 84 ЗКУ).

Треба, однак, бути «обережними» та враховувати обставини, за яких було набуто право власності на будівлю чи споруду, розташовану на комунальній (державній) землі. Якщо права на будівлю набулі неправомірно, доцільно було б вирішувати в установленому порядку питання про скасування їх державної реєстрації.

4 Надання власнику будівлі певного правового титулу на користування земельною ділянкою

Можливість застосування такого способу вирішення спору існує у випадку застосування до спірної ситуації, знову-таки, положень ч.2 ст.417 ЦКУ за аналогією (в частині можливості суду «визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк»). Також надання титулу на

користування земельною ділянкою власнику споруди може бути здійснено і без застосування аналогії, наприклад, при вирішенні спору про поновлення договору оренди землі відповідно до ст.ст.19, 33 Закону України «Про оренду землі».

Утім, на наш погляд, такий спосіб насправді не є вирішенням

спору, а є лише свого роду його «заморожуванням». Спір не вирішується, а лише відтермінується, переноситься на майбутнє. Тому сумнівно, що вирішення справи шляхом «визначення умов користування ділянкою на новий строк» є здійсненням правосуддя взагалі. Тому, на наш погляд, цей гіпотетичний варіант вирішення спору застосовуватися судом не повинен (якщо тільки не йдеться про спір про згадане вище поновлення договору оренди землі, для якого закон встановив спеціальні правила).

Гіпотетично можна розглянути й інші можливості вирішення конфлікту між правами власника будівлі та земельної ділянки. Так, якщо будівля набута у власність та використовується певною особою «правомірно», використання земельної ділянки, що належить іншому власнику (наприклад, державі чи територіальній громаді), на перший погляд, можна вважати набуттям і збереженням майна (земельної ділянки) без достатньої правової підстави (ст. 1212 ЦКУ) — адже фактично земельна ділянка під будівлею перейшла у володіння, користування і розпорядження власника будівлі. Для цих випадків закон передбачає повернення безпідставно набутого майна в натурі або відшкодування його вартості (ст. 1213 ЦКУ).

Втім, видається, що розглянути ситуацію із будівлею на чужій землі через призму «набуття без достатніх підстав» як мінімум непродуктивно. Застосування правил ЦКУ, встановлених для «набуття без достатніх підстав», насправді не вирішує проблеми. Так, «повернення» ділянки без вирішення питання про знесення будинку (вимоги, негаторної за своєю сутністю) неможливе¹³. Якщо ж стягнути на користь власника земельної ділянки її вартість, власник будівлі все одно не стане титульним власником земельної ділянки, тобто вважати спір вирішеним, а колізію між правами власника будівлі та ділянки розв'язаною буде неможливо.

Якщо ж мова йде про використання правил про кондикцію (безпідставне збагачення)¹⁴ для періодичного стягнення власником земельної ділянки із власника будівлі вартості безпідставно збереженого майна — тобто вартості безпідставного користування земельною ділянкою, отримаємо сурогат земельно-орендних відносин, який також навряд чи можна вважати задовільним вирі-

шенням проблеми. Хоча у такий спосіб власник земельної ділянки отримуватиме певну компенсацію. Протягом усього часу існування споруди він змушений буде звертатися за стягненням такої компенсації багатократно в межах строку позовної давності, що перетворює ситуацію на близьку до абсурдної. До того ж, доведення розміру вартості безпідставно збереженого майна також може бути не зовсім простим завданням. Вочевидь, власнику земельної ділянки слід шукати кращі альтернативи захисту своїх прав.

Підсумовуючи викладене вище, вважаємо, що спір між власником будівлі та власником земельної ділянки може бути справедливо вирішений лише шляхом викупу власником будівлі земельної ділянки або навпаки — викупу власником ділянки будівлі. Тобто, якщо «так вже сталося», що належна на праві власності одній особі будівля (споруда) «опинилася» на земельній ділянці іншої особи, права на ділянку чи будівлю не можуть перейти до таких осіб безоплатно (наприклад, намагаючись за допомогою рішення суду і посиляючись на ст. 120 ЗК, 377 ЦКУ)¹⁵

позбавити власника ділянки свого права, визнати право власності на ділянку за власником будівлі тощо).

При вирішенні спорів між власником будівлі (споруди) та власником відповідної земельної ділянки судом мають бути досліджені всі обставини справи. Зокрема, необхідним вбачається проведення оцінки нерухомого майна для визначення його ринкової вартості. Після цього (з урахуванням вартості відношення вартості ділянки до вартості будівлі) суд приймає рішення про викуп власником земельної ділянки будівлі, яка на ній розміщена, або навпаки. На нашу думку, у відповідному рішенні суду мають міститися всі істотні умови, властиві правочину щодо відчуження будівлі (земельної ділянки)¹⁶.

Значимо, що, хоча численні проблемні ситуації із будівлями та спорудами на чужій землі все-таки мають вирішення в рамках існуючого правового регулювання, на наш погляд, доцільним є внесення до чинного законодавства низки змін.

Враховуючи, що в більшості ситуацій спір може бути вирішений лише шляхом застосування закону за аналогією (що практич-

¹³ На неможливість повернення земельної ділянки власнику у таких випадках звертав увагу О.Бринцев — див. Бринцев О. Застосування кондикції в земельних правовідносинах // Право України. — 2009. — № 9. — С. 68 — 73.

¹⁴ У римському праві для витребування безпідставного збагачення зацікавленій особі надавався т.з. кондикційний позов, *condictio*.

¹⁵ На наш погляд, положення ст.120 ЗКУ та ст.377 ЦКУ не можна тлумачити як такі, що передбачають (1) припинення права на земельну ділянку в особи, що не є стороною договору відчуження будівлі, та, відповідно, (2) перехід цього права до набувача будівлі.

¹⁶ Щодо земельних ділянок такі умови визначено у ст. 132 ЗКУ.

¹⁷ До таких випадків, на думку авторів, можна віднести, зокрема, суперфіцій. Тим не менш, відстоюючи позицію щодо недопущення можливості виникнення «рівнозначних» прав власності на будівлю та земельну ділянку різних осіб, вбачається доцільним розглянути можливість «повернення» до розуміння суперфіцій, яке було властиве римському праву, де суперфіцій розглядався як речове, відчужуване і успадковане право користування будівлею на чужій земельній ділянці за плату. Детальніше Див. : Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском до-революционном и современном российском гражданском праве. — М.: «Статус», 2000. — С. 130.

¹⁸ Наказ Держкомстату «Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських рада» від 18.04.2005р. № 95, Наказ Держкомстату «Про затвердження Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських рада» від 08.12.2010р. № 491.

но не сприймається сьогодні судовою практикою), доцільним є безпосереднє регулювання відповідних відносин у законі. Це може бути зроблено шляхом внесення відповідних правил до ЦКУ або ЗКУ.

Також доцільно законодавчо закріпити правило (наприклад, у п. «а» ч. 1 ст. 90 ЗКУ), за яким *«[в]ласники земельних ділянок мають ... право власності на будинки, будівлі і споруди, збудовані на земельній ділянці, якщо інше не встановлено законом...»*¹⁷.

Звичайно, треті особи можуть мати права на будівлю, у т. ч. речові, але одночасно вони повинні отримувати і відповідні права на ділянку. У подальшому будівля може «обертатися» разом з такими правами.

На шляху до удосконалення українського цивільного і земельного законодавства слід розглянути доречність впровадження у вітчизняне законодавство т.з. «концепції єдиного об'єкта нерухомості». У найбільш загальних рисах такий підхід передбачає існування єдиного об'єкта, що складається із земельної ділянки та розміщених на ній будівель і споруд, у вигляді «однієї» речі, щодо якої встановлене «одне» зареєстроване право власності.

Близьким до цього є визначене у ст. 381 ЦКУ поняття «садиба», що як об'єкт права власності являє собою *земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями*. При цьому у разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Схожим є поняття «домоволодіння», що у підзаконних актах¹⁸ визначається як житловий будинок з прилеглою до нього земельною ділянкою та належними йому господарськими спорудами та будівлями.

При цьому, на нашу думку, певні (обмежені) права на таку річ (єдиний об'єкт нерухомості) можуть розподілятися між різними особами. Для потреб «зручності» обігу та для забезпечення адаптації співгромадян до принципово нових підходів, самі по собі права на таку нерухомість можуть мати правовий режим нерухомого майна. Наприклад, успадкувавши певне «право» (в частині володіння та користування будівлею), що само по собі визнано законом нерухомістю, громадянин буде відчувати себе більш захищеним, розуміючи навіть, що право власності на зайняту будівлею земельну ділянку дісталось у спадок іншій особі. Звичайно, це справа досить віддаленої перспек-

тиви, а сама згадана концепція потребує прискіпливого «відточення» на шляху імплементації до вітчизняних законів. У більш широкому розумінні до складу єдиного об'єкта нерухомості може включатися також нерукопторна нерухомість (об'єкти природи), що поки що здебільшого має відокремлений правовий режим згідно з актами поресурсного законодавства.

В цілому, аналізуючи сучасні тенденції, треба відзначити, що значна частина дослідників підтримують необхідність втілення в законодавстві концепції «єдиного об'єкта нерухомості». Приєднуємось до таких поглядів.

Висновки

Тенденції щодо уніфікації режимів земельних ділянок та іншої нерухомості вже закладені в сучасному українському законодавстві, а відповідна діяльність власників неземельної нерухомості активізована. Існує потреба дотримуватися заданого напрямку й надалі.



Література

1. Касо Л. Здания на чужой земле. — М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. — 42 с.
2. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: «Статут», 2000. — 255 с.
3. Бринцев О. Застосування кондиції в земельних правовідносинах / О. Бринцев // Право України. — 2009. — № 9. — С. 68-73.