ПРИНЦИП ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ, В ДОКТРИНІ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА УКРАЇНИ

ЩЕРБИНА Марія Сергіївна - аспірантка кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка

УДК ***349.41***

В статье анализируется суть принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нём расположены, проводится его анализ в доктрине земельного права Украины. В статье также проводится сравнение принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нём расположены, с концепцией единого объекта недвижимости и концепцией отдельных (самостоятельных) объектов недвижимости.

Ключові слова: принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані; об'єкт нерухомого майна, земельна ділянка; річ; складова частина речі.

Актуальність теми дослідження

Актуальність теми дослідження обумовлена важливою роллю принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. Адже роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, породжує колізії між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди, яка на ній розташована, а також на практиці спричиняє значну кількість спорів.

Стан дослідження

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, активно досліджують в теорії земельного права, зокрема, Кулинич П. Ф., Мірошниченко А.М., Носік В.В., Резніченко С., Ріпенко А.І., Федорович В.І. та інші. Разом з тим, у науці земельного права відсутнє комплексне дослідження даного питання.

Мета статті

Показати місце принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в земельному праві Україні та в доктрині земельного права України.

Виклад основного матеріалу

Проблему співвідношення прав і обов'язків власників земельної ділянки та власників будівлі чи споруди, яка розташована на земельній ділянці, слід назвати однією з найбільш складних в сучасному земельному праві. Адже власник будівлі є фактичним власником земельної ділянки, принаймні тієї її частини, що знаходиться під плямою забудови. Водночас законний власник земельної ділянки не може в повному обсязі реалізувати своє право власності на земельну ділянку, оскільки на ній розміщена будівля чи споруда, що займає певну частину ділянки, а також потребує проходу до неї, користування водними ресурсами тощо, а власник будівлі чи споруди може страждати від певних утисків з боку власника земельної ділянки. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна нео-

дмінно тягне за собою колізію між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди, що на практиці виливається у значу кількість спорів.

На жаль, в Україні велика кількість будівель знаходиться на чужій землі. Першопричиною є те, що за радянських часів земля перебувала виключно у власності держави, а після такого тривалого адміністративно – правового регулювання земельних відносин почалися процеси приватизації землі та нерухомого майна, які зазвичай, приватизувались окремо, ЗК України тривалий час (2002 – 2007 рр.) визнавав земельну ділянку і розташовану на ній будівлю і споруду самостійними об'єктами правовідносин, окрім того до цього часу в Україні нерухомість, що будується на чужій землі, набувається у власність користувачем землі.

Оскільки з розвитком ринкової економіки в Україні земля почала все більш активно втягуватися в цивільний оборот, "наздоганяючи" оборот будівель, створення єдиного режиму регулювання обороту цих самостійних об'єктів нерухомості стало першочерговим завданням. Виробляючи ефективний режим правового регулювання такого обороту, можна базуватися на різних принципах. Світовій практиці відомі наступні: 1) визнання земельної ділянки та будівлі чи споруди, які на ній розташовані, самостійними об'єктами правовідносин; 2) концепція єдиного об'єкта нерухомості; 3) принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Визнання земельної ділянки та будівлі чи споруди, які на ній розташовані, самостійними об'єктами правовідносин. Дана концепція передбачає відсутність будь-якого зв'язку будівлі чи споруди із земельною ділянкою. В цілому даний підхід характерний для соціалістичних систем, де право власності на землю визнається лише за державою, наприклад, для Китайської Народної Республіки (ст.ст. 9, 10 Конституції Китайської Народної Республіки 1982 р. [13] та Закон Китайської Народної Республіки "Про управління землями" 1986 р. [11] закріплюють соціалістичну державну власність на землю). Можна зазначити, що згідно ЗК України в редакції 2001 року допускалось відчуження будівлі чи споруди без відчуження земельної ділянки. Так у ст. 120 ЗК України в редакції 2001 року зазначалось, що при відчуженні будівлі чи споруди право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно – правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. Тож, як бачимо, дана норма передбачала можливість переходу прав на земельну ділянку (її частину) при переході прав на будівлю чи споруду. Тобто, земельна ділянка могла і не переходити до нового власника будівлі чи споруди. На нашу думку, даний підхід не має права на існування, оскільки "самостійність" земельної ділянки та розташованої на ній будівлі чи споруди породжує чимало конфліктів та колізій між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди.

Концепція єдиного об'єкта нерухомості. Історично сформований або такий підхід ще можна назвати "первісним", оскільки виник він у Стародавньому Римі, де існував принцип "superficies solo cedit" - наземне майно приростає до земельної ділянки, заснований на тому, що земля є головною річчю, а інші розташовані на ній об'єкти нерухомості – її складові частини. Правова доля такого об'єкта нерухомості як єдиного цілого визначається виходячи з операцій, що здійснюються із земельною ділянкою. Дана концепція впроваджена в законодавство більшості країн світу, зокрема, в законодавство Республіки Естонія (Закон про загальну частину ЦК Республіки Естонія [12]), Республіки Італії (ст. 934 ЦК Італії [9]), Королівства Нідерландів (ст. 5:20 ЦК Королівства Нідерландів [8]), Республіки Польщі (ст. 48 ЦК Республіки Польщі [14]), Федеративної Республіки Німеччина (далі – Німеччина) (ч. 1 ст. 94 ЦК Німеччини [10]), Республіки Хорватії (ч. 3 ст. 2 Закону "Про право власності та інші речові права" [6]), Швейцарської Конфедерації (ст. 667 ЦК Швейцарської Конфедерації [7]) та ін.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Даний принцип передбачає, що два окремі об'єкти нерухомості

– земельна ділянка та будівля чи споруда, яка на ній розташована, одночасно беруть участь в обороті. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані запроваджений в законодавство України.

У загальній теорії права розрізняють два способи виразу принципів права: безпосереднє формулювання їх в нормах права (текстуальне закріплення) і виведення принципів права зі змісту нормативно-правових актів (змістовне закріплення) [18, 17]. В ст. 5 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (далі – ЗК України) [2], де перелічені принципи земельного законодавства, принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, не згадується. В даному контексті потрібно наголосити, що в науці земельного права існує інший підхід до розуміння формування принципів права, зокрема, як зазначає Мірошниченко А.М., всупереч поширеному уявленню, видається, що принцип права не можна створити за допомогою самого лише проголошення в законі тих чи інших положень принципами (як це було зроблено, наприклад, у ст. 5 ЗК України при формулюванні "принципів земельного законодавства") [19, 27]. З даною точкою зору не можна не погодитись, оскільки перелічені в ст. 5 ЗК України принципи земельного законодавства це швидше, набір побажань, які далеко не завжди підтверджені змістом встановленого регулювання. Влучним видається твердження Волкова Г.А., про те, що принципи земельного права можуть формуватись із змісту правових норм, на основі судових рішень, досягнень правової доктрини [17]. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, можна вивести із змісту норм ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, ст. 6 Закону України "Про іпотеку" від 05.06.2003 №898-IV [4], ст. 7 Закону України "Про оренду землі" [15] тощо, в яких передбачений автоматичний перехід права власності на землю чи права землекористування при переході права власності на будівлю чи споруду, а також в Україні існує велика кількість судових рішень, де визнається, що право власності на землю (право землекористування) перейшло разом із правом власності на будівлю чи споруду.

Правила про долю земельної ділянки у разі відчуження розташованих на ній будівель чи споруд протягом останніх двох десятиліть в Україні неодноразово змінювалися. Зокрема, при відчуженні нерухомого майна під час дії ст. 30 ЗК України в редакції 1992 р. відбувався автоматичний перехід права власності на земельну ділянку до набувача з необхідністю подальшого оформлення права. Відчуження об'єктів нерухомого майна в період з 01.01.2002 року по 20.06.2007 р. (під час дії ст. 120 ЗК України в ред. від 25.10.2001 р.) не тягнуло автоматичного переходу права власності на земельну ділянку під будівлями і спорудами. Хоча автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі чи споруди передбачала ст. 377 чинного ЦК України від 16.01.2003 № 435-IV [5], який набрав чинності з 01.01.2004 р. Однак, відповідно до положень ст. 9 ЦК України, ЦК України застосовується до земельних відносин лише тоді, якщо вони не врегульовані спеціальними актами законодавства. Таким спеціальним актом є ЗК України, ст. 120 якого в первісній редакції не передбачала автоматичного переходу прав на земельну ділянку. Хоча існує думка, за якою після 01.01.2004 року автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будинку, будівлі або споруди відбувався в силу ст. 377 діючого ЦК України [20, 253]. Як зазначає Мірошниченко А.М., даний підхід отримав відображення у правозастосовчій практиці [20, 253]. Наступна редакція ст. 120 ЗК України (ред. ЗУ № 997-V від 27.04.2007) знову передбачила автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди (якщо доля земельної ділянки не вирішена в договорі). Нарешті, поточна редакція статті (зміни внесені ЗУ № 1702-VI від 05.11.2009) остаточно закріпила принцип єдності, який діє на сьогоднішній день.

Згідно із ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, право власності на землю чи право землекористування переходить до ново-

го власника будівлі (споруди) на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землевласника (землекористувача).

Проте, дані положення фактично зробили земельну ділянку приналежністю будівлі чи споруді. В цілому, не можна говорити про реалізацію принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в Україні у повній мірі через існуючий незадовільний правовий режим прибудинкових територій багатоквартирних будинків, практику оренди для забудови (на підставі чого орендар набуває будівлю чи споруду у власність), не зовсім досконалі правила про автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди тощо.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, відображає загальні засади ЗК України та ЦК України щодо правового регулювання юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, при їх обороті. Наприклад, як зазначають науковці А.М. Мірошниченко та Р.І. Марусенко, положення ст. 120 ЗК України є спеціальними по відношенню до ст. 92 ЗК України, яка обмежує коло суб'єктів права постійного користування земельними ділянками. Таким чином, якщо набувачем будинку, будівлі або споруди є суб'єкт, не згаданий у ст. 92 ЗК України, до нього переходить право постійного користування [20, 253]. В даному випадку варто з'ясувати природу принципу "спеціальності". Спеціальна норма застосовується не тому, що вона регулює вужче коло суспільних відносин, а тому що її вибір обумовлюється цільовим тлумаченням. Цільове тлумачення спрямоване на з'ясування смислу норм права залежно від тих результатів, які повинні бути досягнуті її реалізацією [22, 69-71]. Тобто, основою такого тлумачення є з'ясування цілей (мети) норми права. В правовій доктрині вважають, що мета норми права – це вираження внутрішніх взаємовідносин між наміром конкретного автора тексту (суб'єктивний підхід до тлумачення) та наміром розумного автора (об'єктивний підхід). Перший підхід відображає намір автора тексту, другий – намір гіпотетичного автора та фундаментальні цінності правової системи [16, 89-90]. Якщо розглядати принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, через призму першого підходу, то можна стверджувати, що метою законодавця було запровадження таких правил поведінки, за якими при переході права власності на будівлю чи споруду автоматично переходило б право на земельну ділянку. На це вказує той факт, що законодавець методично запроваджує в законодавство зазначені правила (спочатку в ЦК України, далі - в ЗК України, далі - в ЗУ "Про іпотеку" та ЗУ "Про оренду землі"). Якщо розглядати принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, через призму другого підходу (фундаментальні цінності правової системи), то можна стверджувати, що і в цьому випадку метою законодавця було запровадження таких правил поведінки, за якими при переході права власності на будівлю чи споруду автоматично переходило б право на земельну ділянку. Оскільки даний принцип витікає із самої природи речей: незалежно від того, хто є власником земельної ділянки, фактично володіє, користується і навіть розпоряджається ділянкою той, кому належить право власності на відповідний будинок, будівлю або споруду. Тому допускати "розділення" власності на земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомості означає просто називати речі не своїми іменами, а разом з тим і породжувати на практиці значну кількість спорів. Отже, принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, має пріоритет перед іншими нормами права у випадку переходу права власності чи права користування на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду.

Коло суб'єктів правовідносин, що охоплюються принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, є обмеженим,

оскільки, до таких суб'єктів можна віднести лише власників будівель чи споруд та власників (користувачів) земельних ділянок.

Ключовим питанням є коло об'єктів, що охоплюються принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. В ст. 120 ЗК України зазначається, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду до набувача переходить право власності чи користування земельною ділянкою. Тож до таких об'єктів можна віднести земельну ділянку та нерухомість, за якою слідує земельна ділянка. Згідно з ч. 1 ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Відповідно до ст. 380 ЦК України, житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Отже, житловий будинок – це будівля. Відповідно до п. 14.1.15 ст. 14 Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. [23] (далі – ПК України), будівлі – земельні поліпшення, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче – огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності. А відповідно до п. 14.1.238 ст. 14 ПК України, споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій. Як бачимо, в законодавстві немає єдиного нормативно – правового акту, де б наводилось визначення понять "житловий будинок", "будівля" та "споруда" одразу. Визначення зазначених понять наводяться в нормативно–правових актах декількох галузей права, тож в даному випадку слід пам'ятати, що у різних нормативно – правових актах терміни можуть використовуватися в різних значеннях.

Також робляться спроби визначити поняття "будівлі" та "споруди" на науковому рівні. Наприклад, Л. Рабчинська визначає будівлю як будь-який штучно створений на земельній ділянці чи під нею об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою та використовується для проживання або перебування людей, розміщення нерухомих речей; а споруду науковець визначає як будь-який відмінний від будівлі, штучно створений на земельній ділянці чи під нею об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою та використовується для виконання спеціальних технічних функцій [26, 103].

Як уже зазначалось, принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, спрямований на об'єднання юридичної долі двох окремих об'єктів нерухомості. Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК 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. Окрім того, що в законодавстві прямо зазначено про те, що в Україні земельна ділянка та розташовані на ній будівлі чи споруди це окремі об'єкти нерухомості, на підтвердження цього можна навести ряд обставин: 1) за умови, що і земельна ділянка, і будівля чи споруда належать одному власнику, державній реєстрації підлягає і земельна ділянка, і будівля чи споруда, що на ній розташована (ст. 4 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтежень" [1]); 2) за умови, що і земельна ділянка, і будівля чи споруда належать одному власнику, земельна ділянка і будівля чи споруда, яка на ній розташована, можуть належати іншому суб'єкту на різних правових титулах, наприклад, земельна ділянка може належати на праві постійного користування (ст. 89 ЗК України), а будівля чи споруда на праві господарського відання (ст. 136 ГК України [3]) чи оперативного управління (ст. 137 ГК України); 3) існують випадки знаходження будівель чи споруд на чужій землі 4) існує можливість набуття зведених об'єктів нерухомості у власність користувачами земельної ділянки (на праві оренди землі чи договору суперфіцію).

Таким чином, земельна ділянка, будівлі та споруди є майном особливого роду і мають всі ознаки нерухомого майна.

В науці земельного права, як зазначає Герасин С.І. [25, 164], поширеною є точка зору, що послідовна реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, приведе до створення єдиного об'єкту нерухомості. Не можна не погодитись з цією позицією, як і з точкою зору про те, що втілення в законодавстві концепції "єдиного об'єкта нерухомості" – справа досить віддаленої перспективи [21, 173]. Про це свідчать такі обставини як: 1) недоліки редакції ст. 120 ЗК України; 2) існування великої кількості будівель на чужій землі; 3) можливість набуття у власність зведених об'єктів нерухомості користувачами земельної ділянки тощо.

Безперечно, успішна реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, створює базу, яка в майбутньому сприятиме формуванню єдиного об'єкта нерухомості. Проте, передача земельної ділянки власнику будівлі чи споруди, яка на ній розташована - це лише перший етап на цьому шляху. Для формування єдиного об'єкту нерухомості необхідно об'єднати не юридичні долі, а самі об'єкти (земельну ділянку та розташовані на ній будівлі чи споруди) в один єдиний об'єкт нерухомості – земельну ділянку.

Єдиний об'єкт нерухомості можна розглянути на прикладі законодавства Німеччини, де єдиний об'єкт нерухомості складає земельна ділянка. Звичайно, під земельною ділянкою слід розуміти земельну ділянку разом з усіма її складовими частинами [24, 52]. Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЦК Німеччини [10], до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно з'єднані з землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, поки вони пов'язані з землею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту посіву, рослина – з моменту її посадки. Під будівлями судова практика розуміє будинки та інші будівлі, мости, підземні гаражі, не прикріплені до землі готові гаражі з бетону. В Німеччині нерухомістю визнаються земельні ділянки, а будівлі та споруди не визнаються ані рухомими речами, ані нерухомими речами. Вони поєднані з земельними ділянками, в силу чого втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речей, а вважаються складовими частинами земельної ділянки та складають з нею одне ціле [25, 191].

Важливою ознакою істотної складової частини є її міцний зв'язок із землею. При цьому, міцно зв'язані частини - це ті, які при їх відділенні від земельної ділянки будуть зруйновані. А також необхідно, щоб такий зв'язок мав постійний характер [25, 192]. Складові частини речі, які не можуть бути відділені одна від одної без того, щоб якась із них не була зруйнована чи змінена у своїй сутності, не можуть бути предметом окремих прав (ст. 93 ЦК Німеччини). Іншими словами, складові частини можуть брати участь в обороті лише як одне ціле.

Варто зазначити, що ЦК Німеччини оперує таким поняттям, як "тимчасово приєднані складові частини". Так, відповідно до ст. 95 ЦК Німеччини, до складових частин земельної ділянки не належать речі, пов'язані із землею лише для тимчасових цілей. Аналогічне правило застосовується до будівлі чи споруди, зведеної на земельній ділянці особою, яка володіє обмеженим правом на чужу земельну ділянку. На жаль, в Україні зовсім протилежна ситуація. Користувач земельної ділянки набуває зведену на чужій землі будівлю чи споруду у власність (така будівля чи споруда вважається об'єктом нерухомості).

Як уже зазначалось, концепція єдиного об'єкту нерухомості впроваджена в законодавство більшості країн. В цьому контексті можна сказати, що формування зв'язку земельної ділянки та будівлі чи споруди, яка на ній розташована, в цілому таке ж, як і в Німеччині.

В підсумку можна сказати, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, та концепція єдиного об'єкту нерухомості забезпечують одночасний перехід прав на земельну ділянку та на будівлі чи споруди, які на ній розташовані. Основна

відмінність полягає в методах їх реалізації [25, 167].

Висновок

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані – це встановлені державою правила, за якими земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, одночасно беруть участь в обороті, хоча й розглядаються як окремі об'єкти (речі). В Україні даний принцип реалізований не повною мірою.

Література:

1. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01.07.2004 р. в редакції від 01.01.2013 р. // Офіційний вісник України . – 2004. – №30. – С. 140.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III в редакції від 05.01.2013// Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – 303 с.

4. Закон України "Про іпотеку" від 05.06.2003 №898-I // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 в редакції від 19.01.2013// Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.

6. Act "On Ownership and Other Real Rights" of 2 October 1996. – Офіційний інтернет-сайт Судової академії Хорватії. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pak.hr/cke/propisi,%20zakoni/en/OwnershipandOtherRealRights/EN.pdf

7. Swiss Civil Code of 10 December 1907. – Офіційний інтернет-сайт Федеральної ради Швейцарії. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html

8. The Civil Code of Netherlands (The Dutch Civil Code or The Burgerlijk Wetboek). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm

9. The Civil Code of the Republic of Italy // The Cardozo Electronic Law Bulletin. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/home.html

10. The German Civil Code. – Офіційний інтернет-сайт Федерального міністерства юстиції та захисту прав споживачів ФРН. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html

11. Закон Китайської Народної Республіки "Про управління землями" 1986 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.china.org.cn/english/environment/34345.htm

12. Закон про загальну частину Цивільного кодексу Республіки Естонія від 17.04.2002 № 144. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.zakony.ee/index.php?id=24

13. Конституція Китайської Народної Республіки 1982 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://sinolink.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D0%BA%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B0%D1%80%D-0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BF/

14. Цивільний кодекс Республіки Польща. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.lex.pl/akt-prawny/-/akt/dz-u-2014-121-u

15. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV в редакції від 01.01.2013// Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46. – С. 280;

16. Barak A. Purposive interpretation in law / A. Barak. – Princeton: Princeton University Press, 2005 – p. 423.

17. Волков Г.А. Принципи земельного права: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук: спец. 12.00.06 - природоресурсное право; аграрное право; экологическое право. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://lawtheses.com/printsipy-zemelnogo-prava

18. Колодій А.М. Конституція і розвиток принципів права України (методоло-

АНОТАЦІЯ

В статті аналізується суть принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, проводиться його аналіз в доктрині земельного права України. В статті також проводиться співвідношення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, з концепцією єдиного об'єкта нерухомості та концепцією окремих (самостійних) об'єктів нерухомості.

SUMMARY

The article deals with the essence of the superficies solo cedit principle, and with it's analysis in the doctrine of Ukrainian land law. Also the article shows the difference between the superficies solo cedit principle and other conceptions, wich regulate the legal nexus between land parcel and real estate objects located on it.

гічні питання): автореферат дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук: спец. 12.00.01 "Теорія та історія держави і права"; 12.00.02. – "Конституційне право" / А.М. Колодій. – Київ, 1999. – С. 17.

19. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. – 3-те видання, допов. і перероб. – К.: Алерта, 2013. – 512 с.

20. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково – практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. – К.: Алерта, 2013. – 544 с.

21. Мірошниченко А.М., Ріпенко А.І. Будівлі на чужій землі: минуле чи майбутнє? / А.М. Мірошниченко, А.І. Ріпенко // Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права: матеріали до круглого столу 9 грудня 2011 р. / За заг. ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. – Х.: Національний університет "Юридична академія України імені Ярослава Мудрого", 2011. – С. 163 – 174.

22. Насырова Т.Я. Теологическое (целевое) толкование советского закона. Теория и практика / Т.Я. Насырова. – Казань: Изд-во Казанского университета, 1988. – 144 с.

23. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. в редакції від 03.02.2013 р. // Відомості Верховної Ради України . – 2011. – № 13. – С. 556.

24. Попов Ю. Належне регулювання земельних відносин (відносин щодо нерухомості) як потреба розвитку економічних відносин (цивільно – правовий аспект) / Ю. Попов // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 47 – 56.

25. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И.А. Иконицкая. – М.: Волтерс Клувер, 2009. – 288 с.

26. Рабчинська Л. Будівлі і споруди, що використовуються у сфері господарювання / Л. Рабчинська // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2010. – №82. – С. 102 – 104.