

УДК 349:332.77

DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2021.4.23>

Мірошніченко А. М.,
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри земельного та аграрного права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка;
перший заступник Голови
Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ Й ПЕРСПЕКТИВИ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ

Анотація. Актуальність статті полягає в тому, що в сучасних умовах усе більшою стає потреба цілісного сприйняття земельної ділянки й будівель і споруд, що на ній розташовані. Численні правові проблеми створюють ситуації, коли в особи оформлене право на нерухоме майно – будівлі та споруди, але при цьому немає прав на земельну ділянку. Використання принципу єдності в таких випадках є ускладненим хоча б через те, що на земельній ділянці можуть бути розташовані кілька будівель і споруд або ж частини однієї й тієї самої будівлі можуть належати різним власникам. Існують і ситуації, коли власник земельної ділянки претендує на будівлю, яка в силу різних обставин йому не належить на праві власності, або ж намагається створити для власника будівлі перешкоди в її використанні, змушуючи до відчуження на не вигідних умовах. Стаття присвячена давній проблемі сприйняття земельної ділянки та будівель і споруд, що на ній розташовані, як єдиного цілого і єдиного об'єкта правовідносин. Незважаючи на те що таке сприйняття видається очевидним, а також на багатий досвід правового регулювання відносин на засадах єдності земельної ділянки та будівель і споруд, які на ній розташовані, в Україні сьогодні правові конфлікти між власниками й володільцями земельних ділянок і нерухомого майна є досить поширеним явищем. У роботі аналізуються причини, що призводять до подібних протиріч, головними з яких є своєрідний розвиток та еволюція вітчизняної правової системи, яка тривалий час допускала окремий оборот зведених на земельній ділянці нерухомості окремо від самої земельної ділянки. Хоча можливості для такого окремого обороту останній часом були істотно звужені, досі закон допускає виникнення права власності на нерухомість, розташовану на чужій землі. Визначено, що принцип єдності земельної ділянки й будівель і споруд, на ній розташованих, – це керівна ідея, призначенням якої є виключення ситуацій, у яких будівля й земельна ділянка є об'єктами конкуруючих прав та інтересів різних суб'єктів, а в разі, якщо така конкуренція прав виникла з різних причин, принцип має бути дороговказом щодо того, як цю ситуацію цивілізовано вирішити з максимальним урахуванням інтересів усіх суб'єктів, які добросовісно набули свої права, що вступили згодом у протиріччя.

Ключові слова: земельна ділянка, будівлі і споруди, нерухоме майно, державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, Державний земельний кадастр.

Miroshnychenko A. M. Current trends and prospects of implementation of the principle of unity of land and buildings and structures located on it

Abstract. The relevance of the article is that in modern conditions there is a growing need for a holistic perception of land and buildings and structures located on it. Numerous legal problems create situations when a person has a right to real estate – buildings and structures, but no rights to land. The use of the principle of unity in such cases is complicated at least due to the fact that the land may be located several buildings and structures, or parts of the same building may belong to different owners. There are also situations when the owner of a land plot claims a building that due to various circumstances does not belong to him on the right of ownership, or tries to create obstacles for the owner of the building to use it, forcing it to be alienated on unfavorable terms. The article is devoted to the long-standing problem of perception of land and buildings and structures located on it as a single whole and a single object of legal relations. Despite the fact that such a perception seems obvious, as well as the rich experience of legal regulation of relations on the basis of unity of land and buildings and structures located on it, in Ukraine today legal conflicts between owners and owners of land and real estate are quite common phenomenon. The paper analyzes the reasons that lead to such contradictions, the main of which is the peculiar development and evolution of the domestic legal system, which for a long time allowed a separate turnover of real estate built on land

separately from the land. Although the possibilities for such a separate turnover have recently been significantly narrowed, the law still allows the emergence of ownership of real estate located on foreign land. It is determined that the principle of unity of land and buildings and structures located on it is a guiding idea, the purpose of which is to exclude situations in which the building and land are objects of competing rights and interests of different entities, and if such competition of rights arose for various reasons, the principle should be a guide on how to resolve this situation in a civilized manner, taking into account the interests of all entities that have acquired their rights in good faith, which later came into conflict.

Key words: *land plot, buildings and constructions, real estate, state registration of real estate objects, State Land Cadastre.*

Актуальність дослідження. У сучасних умовах усе більшою стає потреба цілісного сприйняття земельної ділянки й будівель і споруд, що на ній розташовані. Численні правові проблеми створюють ситуації, коли в особи оформлене право на нерухоме майно – будівлі та споруди, але при цьому немає прав на земельну ділянку. Використання принципу єдності в таких випадках є ускладненим хоча б через те, що на земельній ділянці можуть бути розташовані кілька будівель і споруд або ж частини однієї й тієї самої будівлі можуть належати різним власникам. Існують і ситуації, коли власник земельної ділянки претендує на будівлю, яка в силу різних обставин йому не належить на праві власності, або ж намагається створити для власника будівлі перешкоди в її використанні, змушуючи до відчуження на невигідних умовах. Непрості колізії виникають при зверненні стягнення на земельну ділянку та розташовану на ній нерухомість, адже зовсім не очевидно, повинні проводитися земельні торги чи торги, передбачені іншим законодавством – про виконавче провадження, іпотеку тощо.

Наукові публікації. Питаннями співвідношення правової долі земельної ділянки та будівель і споруд займалися тією чи іншою мірою Л. Кассо, В. Носік, А. Ріпенко, М. Шульга, І. Каракаш, М. Щербина й інші дослідники. Проте динаміка законодавчих змін і судової практики зумовлює й буде зумовлювати подальші звернення до цього питання.

Мета статті. Дослідження виходить із очевидного факту, що земельна ділянка й будівлі та споруди, що на ній розташовані, становлять єдиний об'єкт матеріального світу, єдину корисну одиницю майна. Неможливо використовувати землю під будинком інакше, як використовуючи сам будинок за призначенням, так само й до будівлі неможливо діставатися інакше, як по земельній ділянці; ділянка слугує

для прокладення й обслуговування комунікацій тощо. Це впливає із самої природи речей, яка не може бути змінена за волею законодавця.

Але свого часу, у радянський період вітчизняної історії, «джина було випущено з пляшки», закон визнав земельну ділянку й розташовані на ній будинки, будівлі та споруди окремими об'єктами права власності, допустив виникнення права власності на нерухомість на чужій землі, а також окремий оборот земельної ділянки й розташованої на ній нерухомості. Таке регулювання суспільних відносин спричинило численні проблеми й сильно шкодило обороту, перешкоджаючи використанню як землі, так і розташованої на ній нерухомості.

Загнати джина назад у пляшку виявилось дуже непросто. Не відступаючи від визнання землі й розташованої на ній нерухомості окремими об'єктами, законодавець спробував забезпечити їх одночасний оборот, по суті, визнавши будівлі та споруди головною річчю, а земельну ділянку – належністю. Проте такий підхід виявився далеко не панацеєю, при його застосуванні виникла велика кількість проблем, наприклад, пов'язаних із визначенням площі земельної ділянки, необхідної для користування будівлею і спорудою, адже, якщо ділянка значно перевищує обсяг, необхідний для використання будівлі чи споруди, або використовується на іншому титулі, ніж право власності, або не була сформована на момент відчуження майна й ще в багатьох інших нестандартних ситуаціях, правило про «головну річ і належність» виявляється дуже важко застосувати.

Отже, стаття спрямована не на теоретичне обґрунтування очевидних речей, а на аналіз самого принципу єдності й спробу його імплементації в сучасних умовах, які істотно відрізняють від тих, які існували, скажімо, у Давньому Римі, коли юристами й було вперше сформульовано принцип «єдності юридичної долі».

Основний зміст дослідження. 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, с. 3]. Проте в подальшому з ускладненням обороту в правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю [1, с. 42]. Утім створення умов для обороту будівель та окремих приміщень у них зовсім не обов'язково означає, що будівлі та споруди, а тим більше їх частини повинні розглядатися як окремі об'єкти. Право має враховувати те, що в силу самої своєї природи все збудоване стає частиною земельної ділянки.

За законодавством Німеччини, будівля розглядається як «істотна складова частина» земельної ділянки, яка не може бути предметом окремих прав (ст. 93 Цивільного уложення Німеччини) [2]. Щоб створити інструмент для використання, скажімо, окремої квартири, запроваджується конструкція «право житлової власності», яке насправді правом власності в класичному розумінні не є. Це специфічне розщеплення права власності на земельну ділянку (або речового права забудови земельної ділянки) між кількома особами, коли частці у власності відповідає виключне право на використання квартири, і невиключне право на використання земельної ділянки й інших частин будинку (окрім квартири).

Лише усвідомлення того, що будівлі та споруди насправді не можуть розглядатися як окремі від земельної ділянки об'єкти, дає змогу належним чином урегулювати відносини щодо їх використання.

У більшості сучасних країн із розвиненими правовими системами будівлі та споруди визнаються невід'ємними складниками земельної ділянки, в Україні ж, на жаль, це не так. Законодавство ставиться до будівель і споруд як до окремих об'єктів (якими вони за своєю природою насправді не є), лише намагається (далеко не завжди вдало) створити режим, згідно з яким ці начебто окремі об'єкти беруть участь в обороті разом. Так, Земельний кодекс України (далі – ЗКУ) в ред. 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будівель і споруд, розташо-

ваних на ній (ст. 30), визнаючи її фактично належністю будівель і споруд.

Після певної перерви (2002–2004 рр.) це правило почало знову впроваджуватися в чинне законодавство: див. ст. 120 ЗКУ, ст. 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) (передбачають перехід права на земельну ділянку при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 ЦКУ (при спадкуванні будівлі та споруди), ч. 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» (при іпотеці будівлі і споруди), ст. 796 ЦКУ (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди).

Таким чином, «земельна ділянка», за чинним законодавством, є підпорядкованою річчю щодо головної речі – будівлі або споруди. Тому сьогодні поняття «земельна ділянка» не охоплює будівель і споруд, на ній розташованих. Утім, на наш погляд, такий підхід суперечить справжній природі речей і суттєво шкодить обороту.

Незважаючи на наявність правил про слідування земельної ділянки за будівлею чи спорудою, поширеною є ситуація, у якій власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки. Дуже часто така ситуація виникає, наприклад, у разі закінчення строку оренди земельної ділянки, на якій орендар щось збудував. Також тривалий час приватизація державного майна відбувалася без земельної ділянки, на якій знаходилися об'єкти нерухомості.

У судовій практиці в разі знаходження на земельній ділянці будівель або споруд, право власності на які виникло й не належить власнику земельної ділянки (особі, що має відповідне речове право на земельну ділянку), звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача традиційно розглядається як припинення права власності на такі будівлі або споруди й допускається «лише у випадках, прямо передбачених законом» [4]. Водночас правила про знесення самочинно збудованих будівель і споруд (зокрема ст. 376 ЦКУ) до більшості спірних ситуацій не застосовуються, оскільки будівництво не відбувалося самочинно.

Крім того, суди, відмовляючи в задоволенні позовів про усунення перешкод шляхом знесення будівель і споруд, посилаються на непропорційність втручання в право мирного

володіння майном (ст. 1 Протоколу Першого Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод), яке мало б місце в разі знесення майна [5].

Однак можна віднайти приклади, коли суди задовольняють негативні позови про знесення майна, розташованого на чужій земельній ділянці. Таке рішення прийняте, наприклад, щодо «приміщень», право власності на які зареєстровано на підставі рішення суду, яке в подальшому було скасоване (уже після того, як будівля була відчужена іншій особі – відповідачу за негативним позовом). При цьому показово, що суди апеляційної та касаційної інстанцій, погоджуючись із наявністю підстав для знесення збудованого, не вважали ці об'єкти «самочинним будівництвом» [6].

Нині на вирішенні ВП ВС перебуває цікава справа (№ 488/2807/17), у якій суд попередньої інстанції по спливу більше як десяти років після придбання за договором купівлі-продажу вирішив витребувати земельну ділянку в добросовісного набувача та знести за його рахунок розташований на ділянці будинок [7].

На наш погляд, у цілому варто погодитися з підходом про неможливість знесення будівель, право власності на які виникло. Утім неможливість знесення правомірно збудованої або набутої будівлі чи споруди (без спеціальної вказівки в законі) не означає, що конфлікт між правами власника земельної ділянки та власника будівлі або споруди не може бути вирішений.

Насамперед варто пам'ятати, що правила вирішення подібного конфлікту встановлені для випадків закінчення строку суперфіцію (ст. 417 ЦКУ). Утім спір має бути вирішений і в інших випадках розташування будівлі чи споруди на чужій землі, адже відмова в здійсненні правосуддя недопустима.

Зокрема, при розташуванні будівлі або споруди на державних або комунальних землях їх власник має право на викуп земельної ділянки під будівлею чи спорудою відповідно до положень ст. 128 ЗКУ. Якщо ж ідеться про будівлю на приватній землі, аналогічне право на викуп, на наш погляд, може впливати з положень ч. 2 ст. 417 ЦКУ (установлює наслідки припинення суперфіцію), які передбачають можливість викупу земельної ділянки власником будівлі.

У ситуаціях, що не охоплюються правилами ч. 2 ст. 417 ЦКУ, на наш погляд, повинні бути застосовані більш загальні положення ч. 2 ст. 365 ЦКУ, які встановлюють порядок припинення права на частку в спільному майні на вимогу інших співвласників. Традиційно нероздільне поєднання двох нерозривних речей (без відсутності співвідношення між ними як головної речі та належності) розглядається як один зі способів виникнення права спільної власності [8]. При цьому застосування ч. 2 ст. 365 ЦКУ дасть змогу забезпечити належні гарантії для власника земельної ділянки або будівлі чи споруди, які викуповуються. При цьому прийняте рішення відповідатиме також підходу, закріпленому в ч. 5 ст. 41 Конституції України, яка допускає примусове відчуження об'єктів права приватної власності лише за умови попереднього повного відшкодування [9]. Відсутнє буде й порушення ст. 1 Протоколу Першого Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Висновки. Розуміння принципу «єдності юридичної долі» як вимоги забезпечити одночасний оборот земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості не є оптимальним і характеризується великою кількістю проблем. Найбільш продуктивним для обороту є ставлення до земельної ділянки й усього зведеного на ній як до єдиного об'єкта.

Спроба вирішити проблему «в лоба», реформувавши законодавством України за зразком, скажімо, законодавства Німеччини (де збудоване на земельній ділянці не визнається окремою річчю) навряд чи буде успішною в сучасних умовах. Водночас варто прагнути максимально наблизитися до такого розуміння.

Принцип єдності земельної ділянки й будівель і споруд, на ній розташованих, – це керівна ідея, призначенням якої є виключення ситуацій, у яких будівля й земельна ділянка є об'єктами конкуруючих прав та інтересів різних суб'єктів, а в разі, якщо така конкуренція прав виникла з різних причин, принцип має бути дороговказом щодо того, як цю ситуацію цивілізовано вирішити з максимальним урахуванням інтересів усіх суб'єктів, які добросовісно набули свої права, що вступили згодом у протиріччя.

Саме в цьому ми вбачаємо перспективи розвитку описаного принципу як комплексу правових механізмів щодо приведення прав на

будівлю і споруду та прав на земельну ділянку в єдиний безконфліктний стан, одним із варіантів якого (але не єдиним) є зосередження обох прав в одного суб'єкта без порушення прав іншого суб'єкта, іншими – варіанти продажу

ділянки разом із майном з торгів у випадку неможливості власників домовитися між собою, а також напрацьовані в судовій практиці механізми поділу спільного майна в спірних випадках.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Кассо Л. Здания на чужой земле. Москва : Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. 42 с.
2. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_94.html.
3. Закон про житлову власність (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf>).
4. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України) : Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 № 01-8/918. URL: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html.
5. Постанова ВСУ від 29.05.2018 у справі № 915/101/15. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74538897>.
6. Постанова КЦС ВСУ від 28.02.2019 у справі № 753/15291/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80235174>.
7. Мірошніченко А.М. *Науковий висновок у справі № 916/2791/13*. URL: <https://univ-kiev.academia.edu/AnatoliiMiroshnychenko>.
8. Шершеневич Г.Ф. Избранное. Москва : Статут, 2017. Т. 5 : Учебник русского гражданского права / вступ. слово, сост. : П.В. Крашенинников. С. 305.
9. Мірошніченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради. *Землепорядний вісник України*. 2012. № 2. С. 34–39.