

Юлія Суха,

доцент кафедри інтелектуальної власності,
інформаційного та корпоративного права
Львівського національного університету
імені Івана Франка, кандидат юридичних
наук, адвокат

ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНИХ НА НІЙ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Зазначено, що проблематика застосування принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомого майна є надзвичайно актуальною з огляду на збільшення кількості позовів про усунення перешкод в користуванні земельними ділянками. Досліджено судову практику у таких справах. Власники земельних ділянок здебільшого прагнуть демонтувати споруди, які розташовані на земельних ділянках. На практиці подекуди неможливо встановити чітку межу між застосуванням принципу юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомого майна. У статті наголошено на тому, що в разі правомірного набуття нерухомого майна у власність, земельна ділянка слідує за таким майном.

Ключові слова: принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та нерухомого майна, земельна ділянка, усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою.

Suha Yu.

Practical application of the principle of unity of the legal destiny of the land plot and real estate objects located on it

The issue of the rights of real estate owners protection is becoming more and more urgent, since various schemes for the alienation of such objects and the registration of property rights to them are being implemented in practice. This most acutely concerns the issue of legal regulation of land plots on which real estate objects are located.

The purpose of this article is to conduct both theoretical and practical analysis of the unity of legal fate of the land plot and located on it real estate objects principle application.

The legislation of Ukraine is based on the principle of the unity of the legal fate of the land plot and the real estate located on it, according to which the land plot follows the real estate, such provisions were contained in Art. 28 of the Land Code of Ukraine as amended in 1990; analogous to which are the provisions of Art. 120 of the current Land Code of Ukraine and Art. 377 of the Civil Code of Ukraine.

As of today, there is a rule in the Land Code of Ukraine that in case of acquisition of ownership rights to an object of immovable property (a residential building (except for an apartment building), another building or structure), an object of unfinished construction located on a plot of land (except for state lands, communal property), ownership of such a plot of land simultaneously passes from the alienator (previous owner) of such an object to the acquirer of such an object without changing its purpose. In the event that the alienator (previous owner) of such an object owned a share in the right of joint ownership of a land plot, ownership of such a share is transferred to the acquirer of this object.

This principle is also followed in judicial practice (in the decisions of the Supreme Court of Ukraine, the Supreme Court, and the Grand Chamber of the Supreme Court), in particular, in the decisions of the Supreme Court of Ukraine dated April 13, 2016 (case No. 6-253ц16), dated October 12, 2016 (case No 6-2225ц16), dated May 15, 2017 (case No 705/6917/14-ц), resolutions of the Great Chamber of the Supreme Court dated December 5, 2018 (case No 713/1817/16-ц), dated April 3, 2019 (case No 921/158/18), dated October 16, 2019 (case No 164/409/17), dated June 16, 2020 (case No 689/26/17).

In judicial practice, there are many cases when, after acquiring ownership of real property, the user of the land plot appeals to the new owner with a claim for the dismantling of the property and the removal of obstacles to the use of the land plot. The thesis that the alienator of real estate, after committing the deed and transferring the rights to the immovable property to the acquirer, can demand from the new owner of the building that it be dismantled and moved in order to release the land plot of the alienator is absolutely untenable. Usually, disputes with such a subject are initiated by the prosecutor's office, ministries and agencies under which state enterprises are subordinated, or in the case of a

change in the management bodies of enterprises.

Otherwise, the principle of the unity of the legal destiny of the land plot and the real estate objects located on it will be violated.

Thus, the fact that the new owner (real estate) does not have the rights to the land it is not a reason for dismantling or otherwise destroying the legally acquired real estate, but on the contrary, the rights to this land by virtue of the above principle should follow such an object.

Keywords: *the principle of the unity of the legal fate of a land plot and real estate, a land plot, the elimination of obstacles to the use of a land plot.*

Постановка проблеми. Питання захисту прав власників нерухомого майна набуває все більшої актуальності, позаяк на практиці реалізуються різноманітні схеми відчуження таких об'єктів та реєстрації речових прав на них. Найбільш гостро це стосується питання правового регулювання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На теоретичному рівні це питання досліджували Мірошниченко А., Куцевич О., Щербина М. До кінця не вирішеним є питання статусу земельних ділянок, на яких знаходиться майно придбане третіми особами, а також додаткового вивчення потребує можливість використання новими власниками нерухомого майна таких земельних ділянок.

Метою статті є проведення теоретичного та практичного аналізу застосування принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу дослідження. Законодавство України ґрунтується на принципі єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на такій об'єктів нерухомості, відповідно до якого земельна ділянка слідує за нерухомістю, такі положення містилися у ст. 28 ЗК України в редакції 1990 року; аналогічними якій є положення ст. 120 чинного ЗК України та ст. 377 ЦК України.

У редакції ЗК Української РСР від 18 грудня 1990 року частина перша статті 28 ЗК передбачала, що при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить і право володіння або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення. В разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у володіння або користування здійснюється в порядку відведення [1]. Законом України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13 березня 1992 року внесено зміни до статті 28 ЗК України та частину першу викладено у такій редакції «при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить у розмірах, передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження - будівлі та споруди. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення» [2].

Станом на сьогодні у ЗК України діє норма, що у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

Такий принцип прослідковується також у судовій практиці (в постановках Верховного суду України, Верховного Суду, та Великої Палати Верховного Суду), зокрема, у постановках Верховного суду України від 13 квітня 2016 року (справа №6- 253цс16), від 12 жовтня 2016 року (справа №6-2225цс16), від 15 травня 2017 року (справа №705/6917/14-ц), постановках Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року (справа №713/1817/16-ц), від 3 квітня 2019 року (справа №921/158/18), від 16 жовтня 2019 року (справа №164/409/17), від 16 червня 2020 року (справа №689/26/17).

При цьому неоднозначним на практиці є підхід до ситуацій, коли право власності за попереднім власником не було зареєстрованим, що поводить появу різних позовів від попереднього власника до нового про демонтаж майна чи усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою.

У листі Міністерства юстиції України до Нотаріальної палати України №56856/38493-33-20/19.1.1 від 17 грудня 2020 року роз'яснено, що нормами законодавства не передбачено обмеження права власника на відчуження нерухомого майна (його частки) з підстав відсутності реєстрації права власності (користування) на земельну ділянку [4].

У судовій практиці є безліч випадків, коли після набуття права власності на нерухоме майно, до нового власника звертається користувач земельної ділянки із позовом про демонтаж майна та усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою. Безумовно неспроможною є теза про те, що відчужувач нерухомості, після вчинення ним правочину та переходу прав на нерухоме майно до набувача, може вимагати від нового власника споруди проведення її демонтажу й перенесення задля звільнення земельної ділянки відчужувача. Зазвичай з таким предметом спори ініціюють органи прокуратури, міністерства та відомства, в підпорядкуванні яких перебувають державні підприємства або ж у випадку зміни органів управління підприємств.

В іншому випадку порушуватиметься принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розміщені.

Таким чином, та обставина що новому власникові (нерухомості) не належать права на землю під нею, не є підставою для демонтажу чи знищення в інший спосіб законно набутого нерухомого майна, а навпаки, права на цю землю в силу вказаного вище принципу повинні слідувати за таким об'єктом.

Зазначене впливає із положень частини першої та четвертої статті 120 Земельного кодексу України, а саме: у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення.

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті. Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається [5].

Отже, законодавство України, містить імперативну норму про слідування землі за нерухомістю, що впливає з принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Своєю чергою стаття 377 Цивільного кодексу України містить аналогічне формулювання [13].

У цьому контексті доцільно взяти до уваги й правові позиції судів із цього питання, у яких підтверджено вірність наведеного вище висновку.

Зокрема, в постанові від 13.04.2016 року в справі №6-253цс16, постанові від 12.10.2016 року в справі №6-2225цс 16 Верховний Суд України [6; 7], аналізуючи норми ст. 120 Земельного кодексу України, зазначив, що ця норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного 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.

При цьому при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з нормою статті 125 ЗК України слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності. [6]

У постанові від 15.05.2017 року в справі №705/6917/14-ц Верховний Суд України вказав на те, що «... за загальним правилом, закріпленим у частині четвертій статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на частину будівлі чи споруди стає власником відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено в договорі відчуження нерухомості.

При цьому при застосуванні положень статті 120 ЗК України в поєднанні з нормою статті 125 цього Кодексу слід виходити з того, що в разі переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку в набувача нерухомості виникає одночасно з виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності» [8].

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 року в справі №910/18560/16 наголошено, що «... чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства» [9].

Більш того, у цій постанові Велика Палата Верховного Суду надала оцінки ситуації, коли земельна ділянка після відчуження нерухомості й надалі числиться за її попереднім власником (як землі оборони).

Із цього приводу Велика Палата зазначила, що «... перехід права на земельну ділянку, що має правовий режим земель оборони, до приватного власника придбаного об'єкта нерухомості, розташованого на ній, об'єктивно зумовлює зміну її цільового призначення, зокрема, на землі забудови (житлової або громадської) або землі промисловості, адже змінюється суб'єкт її використання, земельна ділянка в такому випадку використовується для експлуатації придбаного у власність об'єкта нерухомості, розташованого на цій земельній ділянці, а не є наданою для розміщення і діяльності військової частини.

Наведені вище земельно-правові та цивільно-правові норми встановлюють, що перехід майнових прав до іншої особи тягне за собою перехід до неї і земельних прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований об'єкт нерухомості, та частини земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування ...» [9]. Тобто фактично цією постановою встановлено не тільки можливість переходу прав на земельну ділянку до нового власника нерухомого майна, а й також й право змінювати цільове призначення такої ділянки в контексті земель, які належать до державної власності.

У постановах Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2019 року в справі №164/409/17, від 18.12.2019 року в справі № 263/6022/16-ц, вказано, що стаття 120 ЗК України імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди.

ЦК України у статті 381 закріплює принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

Тобто обставини щодо набуття права користування на земельну ділянку при переході права власності на житловий будинок сумнівів не викликають [11; 12].

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.06.2020 року в справі №689/26/17 зазначено, що «... зазначена норма [ст. 130 ЗК України] закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди). За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки перебувало у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачався роздільний механізм правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникали при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, споруджену на земельній ділянці, та правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на вказану нерухомість [14].

Враховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства.

Висновки. Таким чином бачимо, що з огляду на зазначені вище засади цивільного та земельного законодавства України (як актуального, так і попередньо діючого), вимоги користувача (власника) земельної ділянки до набувача щодо демонтажу споруди з огляду на наявність у відчужувача права користування земельною ділянкою під такою спорудою, є абсолютно неспроможними та суперечать нормі закону.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс Української РСР: Кодекс від 18 грудня 1990 року. URL: <https://www.rada.gov.ua/>

2. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України від 13 березня 1992 року. URL: <https://www.rada.gov.ua/>
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 4 грудня 2018 року. Справа №910/18560/16.
4. Лист Міністерства юстиції України до Нотаріальної палати України №56856/38493-33-20/19.1.1 від 17 грудня 2020 року.
5. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25 жовтня 2001 року. URL: <https://www.rada.gov.ua/>
6. Постанова ВС від 13.04.2016 року. Справа №6-253цс16. URL: reyestr.court.gov.ua
7. Постанова ВС від 12.10.2016 року. Справа №6-2225цс16. URL: reyestr.court.gov.ua
8. Постанова ВС від 15.05.2017 року. Справа №705/6917/14-ц. URL: reyestr.court.gov.ua
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 року. Справа №910/18560/16. URL: reyestr.court.gov.ua
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.12.2018 року. Справа №713/1817/16-ц. URL: reyestr.court.gov.ua
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2019 року. Справа №164/409/17. URL: reyestr.court.gov.ua
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 року Справа №263/6022/16-ц.
13. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 року. URL: <https://www.rada.gov.ua/>
14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.06.2020 року. Справа №689/26/17. URL: reyestr.court.gov.ua
15. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: дис. канд. юрид. наук. Київ, 2016. 189 с.
16. Мірошниченко А.М., Куцевич О. П. “Автоматичний” перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю або споруду у світлі останніх законодавчих ініціатив. *Науке право*. 2016. № 1. С. 140-145.

References

1. *Zemlyni kodeks Ukrainiskoi RSR [Land Code of the Ukrainian SSR]*: Kodeks vid 18 hrudnia 1990 roku. Retrieved from <https://www.rada.gov.ua/> [in Ukrainian]
2. *Pro vnesennia zmin i dopovnen do Zemelnogo kodeksu Ukrainiskoi RSR [On introducing changes and additions to the Land Code of the Ukrainian SSR]*: Zakon Ukrainy vid 13 bereznia 1992 roku;. Retrieved from <https://www.rada.gov.ua/> [in Ukrainian]
3. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 4 hrudnia 2018 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of December 4, 2018]*. Sprava №910/18560/16. Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
4. *Lyst Ministerstva yustytzii Ukrainy do Notarialnoi palaty Ukrainy №56856/38493-33-20/19.1.1 vid 17 hrudnia 2020 roku [Letter from the Ministry of Justice of Ukraine to the Notary Chamber of Ukraine No. 56856/38493-33-20/19.1.1 dated December 17, 2020]* [in Ukrainian]
5. *Zemlyni kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine: Code of Ukraine dated October 25, 2001]*: Kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku. Retrieved from <https://www.rada.gov.ua/> [in Ukrainian]
6. *Postanova VS vid 13.04.2016 roku [Resolution of the Supreme Court of April 13, 2016]*. Sprava №6-253tss16// Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
7. *Postanova VS vid 12.10.2016 roku [Resolution of the Supreme Court of October 12, 2016]*. Sprava №6-2225tss16. Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
8. *Postanova VS vid 15.05.2017 roku [Resolution of the Supreme Court dated May 15, 2017]*. Sprava №705/6917/14-ts. Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
9. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 04.12.2018 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court dated December 4, 2018]*. Sprava №910/18560/16. Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
10. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 05.12.2018 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court dated December 5, 2018]*. Sprava №713/1817/16-ts. URL: reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian].
11. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 16.10.2019 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court dated October 16, 2019]*. Sprava №164/409/17 // reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]

12. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 18.12.2019 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court dated December 18, 2019]. Sprava №263/6022/16-ts.* Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
13. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]: Kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 roku//* Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
14. *Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 16.06.2020 roku [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court dated June 16, 2020]. Sprava №689/26/17//* Retrieved from reyestr.court.gov.ua [in Ukrainian]
15. Shcherbyna, M. S. (2016). *Pryntsyp yednosti yurydychnoi doli zemelnoi dilianky ta obektiv nerukhomosti, yaki na nii roztashovani [The principle of the unity of the legal destiny of a land plot and real estate objects located on it]: dys. kand. yuryd. nauk.* Kyiv[in Ukrainian]
16. Miroshnychenko, A. M. & Kutsevych, O. P. (2016). “Avtomatychnyi” perekhid prava na zemelnu dilianku pry perekhodi prava na budivliu abo sporudu u svitli ostannikh zakonodavchykh initsiatyv [“Automatic” transfer of the right to a land plot when the right to a building or structure is transferred in the light of the latest legislative initiatives]. *Nashe pravo - Our Law*, 1, 140-145 [in Ukrainian]

Стаття надійшла до редакції 19.02.2023