

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.2.13>

ОСОБЛИВОСТІ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОСТІ, РОЗТАШОВАНОГО НА ВЛАСНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

Канівець Л.А.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID: 0000-0002-8866-4527*

Канівець Л.А. Особливості відчуження об'єкту нерухомості, розташованого на власній земельній ділянці.

Стаття присвячена дослідженню питань правового регулювання відносин, пов'язаних з переходом права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на ній. Встановлено, що реалізація принципу єдиної правової долі земельної ділянки і об'єкту нерухомості на ній здійснюється у відповідності до вимог земельного і цивільного законодавства. Відзначено необхідність позначення в якості пріоритетних – земельно-правових норм. З'ясовано, що законодавчі нововведення сприяли уніфікації нормативно-правової регламентації впровадження і практичної реалізації автоматичного переходу права на земельну ділянку при переході права на жилий будинок, іншу будівлю чи споруду на ній.

Проаналізовано механізм реалізації одночасного переходу від відчужувача (попереднього власника) до набувача об'єкту нерухомості права власності на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розміщений. З'ясовано підстави і умови, за яких зазначена процедура застосовується.

Додатково розкривається питання законодавчої регламентації об'єктів нерухомого майна, з набуттям права власності на які передбачено одночасний перехід права власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені. Підтримано підходи щодо необхідності удосконалення норм через їх невизначеність (суперечливість). Проаналізовано спеціальні вимоги до договору, що передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності відчужувача, з'ясовано предмет і істотні умови договору, відзначено доцільність удосконалення правових вимог з зазначених питань.

З урахуванням сформованої судової практики проаналізовано актуальні питання розгляду спорів, пов'язаних з забезпеченням принципу єдиної правової долі об'єкту нерухомості і земельної ділянки на ній, розглянуто проблематику самочинного будівництва, набуття права власності на нього.

Акцентовано увагу на питаннях подальшого удосконалення земельно-правових норм задля забезпечення ефективного функціонування процедури переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на об'єкт нерухомості, розміщений на ній.

Ключові слова: земельні правовідносини, земельна ділянка, перехід права на земельну ділянку, єдність правової долі земельної ділянки та об'єкта нерухомості, державна реєстрація, земельні спори, судова практика.

Kanivets L.A. Peculiarities of the alienation of the real estate object located on one's own land plot.

The article is devoted to the study of issues of legal regulation of relations related to the transfer of ownership of a plot of land in the event of acquisition of ownership of a real estate object located on it. It was established that the implementation of the principle of a single legal share of the land plot and the real estate object on it is carried out in accordance with the requirements of land and civil legislation. The need to determine the quality of priority land legal norms was noted. It was found that the legislative innovations contributed to the unification of the regulatory and legal regulation of the implementation and practical implementation of the automatic transfer of the right to a land plot when the right to a residential building, other building or structure on it is transferred.

The mechanism of simultaneous transfer from the expropriator (previous owner) to the acquirer of the real estate object of ownership of the land plot on which such an object is located is analyzed. The grounds and conditions under which such a transition is possible have been clarified.

In addition, the issue of legislative regulation of real estate objects, with the acquisition of ownership of which provides for the automatic transfer of ownership to the land plot on which they are located, is also disclosed. Approaches regarding the need to improve norms due to their uncertainty (contradiction) were supported. The special requirements for the contract providing for the transfer of ownership of the real estate object located on the land owned by the alienator were analyzed, the subject and essential terms of the contract were clarified, and the feasibility of improving the legal requirements on the specified issues was noted.

Taking into account the analysis of the formed judicial practice, the relevant issues of the consideration of disputes related to the provision of the principle of a single legal destiny of the real estate object and the land plot on it were analyzed, the problems of independent construction, acquisition of ownership rights to it were considered.

Attention is focused on the issues of further improvement of land legal norms in order to ensure the effective functioning of the procedure for transferring the right to a land plot in the event of acquiring the right to a real estate object located on it.

Key words: land legal relations, land plot, transfer of the right to a land plot, the unity of the legal fate of the land plot and the real estate object, state registration, land disputes, judicial practice.

Постановка проблеми. Стратегія розвитку держави, орієнтована на європейську модель, гармонізація національного законодавства з правом Європейського Союзу зумовлюють необхідність структурної перебудови земельних відносин, їх удосконалення. Динамічний розвиток земельного законодавства з питань правового регулювання набуття права на землю громадянами і юридичними особами справляє істотний вплив на забезпечення земельних прав суб'єктів. Утвердження і впровадження принципу єдиної правової долі земельної ділянки і нерухомості на ній стало можливим завдяки законодавчим новелам з питань правового регулювання переходу права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на ній. Реалізація відповідних положень земельного і цивільного законодавства щодо правової регламентації зазначених питань обумовлює їх актуальність для правозастосовної практики, а дослідження особливостей відчуження об'єкту нерухомості, розташованого на власній земельній ділянці, за таких умов, є своєчасним.

Стан опрацювання. Науково-теоретичним підґрунтям проведеного дослідження стали праці провідних вчених таких як: В.І. Андрейцев, І.І. Каракаш, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, В.Ю. Уркевич, Т.Є. Харитонova, М.В. Шульга та ін. Водночас складність і багатогранність питань щодо правового регулювання і практичного функціонування процедури переходу права на земельну ділянку у разі відчуження об'єкту нерухомості, розміщеного на ній, обумовлюють актуальність дослідження обраної тематики.

Метою статті є здійснення теоретичного і практичного аналізу реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки і об'єктів нерухомості на ній, з'ясування особливостей відчуження об'єкту нерухомості, розміщеного на власній земельній ділянці.

Вклад основного матеріалу. Природні об'єкти та їх ресурси є національним багатством країни, що визначають засади життєдіяльності суспільства, формуючи безпечне для її життя і здоров'я довкілля, є матеріальним підґрунтям існування людини. Задоволення соціальних, економічних, екологічних, побутових та інших індивідуальних і суспільних потреб досягається за рахунок використання і споживання конкретних природних компонентів природи [1, с. 231].

Головним національним багатством є земля. Право власності на землю гарантується. Це право, за ст. 14 Конституції України, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Згідно з ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї), є об'єктами земельних відносин [2].

Суттєву роль у відокремленні земельної ділянки, за твердженням І.І. Каракаша, відіграє законодавче закріплення прав щодо неї. Критеріями відокремлення земельної ділянки є визначення правового титулу її належності конкретній особі та закріплення її прав щодо неї [1, с. 237].

Для громадян і юридичних осіб пріоритетним є, передусім, право власності на земельну ділянку. Підстави і умови набуття прав на землю зазначеними суб'єктами визначені главою 19 Земель-

ного кодексу України. Серед них окремої уваги заслуговують питання щодо переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, розміщених на ній.

Правила з забезпечення єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості визначені у ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України, які є основними правовими нормами, що регулюють процедуру переходу прав на земельну ділянку при набутті прав на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, розташований на ній. Проте, як слушно зауважує Т.Є. Харитонова, вони не повинні розглядатися як відокремлені норми, а у зіставленні з іншими нормами земельного, цивільного законодавства (ст. ст. 796, 1225, глава 33 Цивільного кодексу України тощо) [3, с. 146].

При цьому, за позицією, висловленою Великою Палатою Верховного Суду [4], норми Земельного кодексу України, що регламентують земельні відносини, які формуються з приводу переходу земельних прав при набутті майнових прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на конкретній земельній ділянці, є спеціальними відносно до цивільно-правових норм, які є загальними.

Загалом, законодавчі вимоги з питань переходу прав на земельну ділянку у разі набуття прав на об'єкт нерухомості, розташований на ній, неодноразово змінювалися. Передумовами цьому слугували, передусім, недосконалість правового регулювання зазначених питань, як наслідок – збільшення частки земельних спорів, неоднозначна і суперечлива практика їх вирішення.

Оновлення законодавчих вимог, зокрема, ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, у нинішньому їх стані, обумовлене прийняттям низки законів [5; 6; 7; 8], загалом, сприяло: уніфікації нормативно-правового регулювання з питань одночасного переходу прав на земельну ділянку у разі набуття прав на об'єкт нерухомого майна, закріпивши принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів, визначених законом; запровадженню нових механізмів гарантування речових прав на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості тощо.

Регламентуючи зазначені питання законодавець оперує терміном «перехід права власності на земельну ділянку» у разі «набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва», що розміщені на ній, що є виправданим при умові перебування земельної ділянки у власності відчужувача об'єкта нерухомого майна, належним чином оформленої. Серед вітчизняних дослідників додатково відзначається, що перехід права власності матиме місце тоді, коли йдеться про припинення права власності у одного суб'єкта і його виникнення у іншого в рамках однієї форми власності на землю.

Особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, зацікавлена у праві власності (чи праві користування) земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Найбільш надійним захистом прав власника будинку вважається набуття ним не права користування, а права власності на земельну ділянку, на якій розташована будівля, оскільки остаточне право на розпорядження земельною ділянкою має її власник [3, с. 148].

До переліку об'єктів, з набуттям прав на які передбачено перехід права власності (користування) на земельну ділянку, на якій вони розміщені, відповідно до вимог ст. 120 Земельного кодексу України, за загальним правилом, належать: об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (за винятком багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва.

Майном як особливим об'єктом, відповідно до ч. 1 ст. 190 Цивільного кодексу України, вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. У цивільному законодавстві здійснено класифікацію речей, серед яких закон вирізняє нерухомі і рухомі речі. До нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України). Дане визначення є узагальненим. Нерухомі речі наділені індивідуальними ознаками та не можуть бути вільно переміщені у просторі. Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, нерухомість. Земельна ділянка і розташований на ній жилий будинок, інша будівля або споруда, будучи географічно нерозривно пов'язаними між собою, у юридичному розумінні є окремими об'єктами з власним правовим режимом.

Варто зауважити, що при визначенні об'єктів, з набуттям права на які передбачено перехід права на земельну ділянку, на якій вони розміщені, законодавець вживає загальний термін «об'єкт нерухомого майна», під яким розуміє жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або

споруду (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України), при цьому не визначаючи змісту зазначених термінів, що може стати підґрунтям для майбутніх зловживань через невизначеність і суперечливість підходів щодо тлумачення зазначених понять.

Безпосередньо питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на ній (крім земель державної, комунальної власності), врегульовано ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України. Тим самим законодавчо забезпечено реалізацію принципу одночасного переходу від відчужувача (попереднього власника) до набувача такого об'єкту права власності на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розміщений, без зміни її цільового призначення, за умови її перебування у власності відчужувача об'єкта нерухомого майна, належно оформленої.

Умовою, за якою здійснюється автоматичний перехід права на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт незавершеного будівництва, у разі набуття права власності на такий об'єкт є державна реєстрація права власності на такий об'єкт незавершеного будівництва у порядку, визначеному законом (ч. 15 ст. 120 Земельного кодексу України).

Принагідно зауважити, що на сьогодні як на рівні законодавства так і на рівні судової практики сформовано принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки і розташованого на ній об'єкту нерухомості. Відчуження об'єкту нерухомого майна, розміщеного на власній земельній ділянці, відповідатиме і переходу права власності на неї.

Серед актуальних питань розгляду земельних спорів, сформованих в тому числі на рівні вищих судових інстанцій, є питання легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на нього. У постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 року у справі № 910/2861/18, з урахуванням принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкту нерухомості, наголошується, що право власності на такий об'єкт нерухомого майна набуває той, хто має речове право на земельну ділянку [9].

Об'єкт незавершеного будівництва, збудований на земельній ділянці, що на час будівництва не була відведена для цієї мети, є об'єктом самочинного будівництва, на який особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності. У постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 року у справі № 923/196/20 йдеться про те, що державна реєстрація права власності на такий об'єкт недобросовісним набувачем не означає виникнення права власності на цей об'єкт, а тому така особа не може претендувати на набуття земельної ділянки під цим будівництвом у власність чи користування в неконкурентний спосіб на підставі абз. 2 ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України [10].

За позицією, висловленою Великою Палатою Верховного Суду від 15.11.2023 року у справі № 916/1174/22, самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, варто розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки. Відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна пов'язується передусім з визнанням права власності у порядку ч. 3 ст. 376 Цивільного кодексу України: особі, яка здійснила самочинне будівництво, надається земельна ділянка у встановленому порядку під уже збудоване нерухоме майно як обов'язкова умова для визнання права власності на таке майно. Або ж право власності на самочинно збудоване нерухоме майно визнається за особою – власником земельної ділянки (ч. 5 ст. 376 Цивільного кодексу України), на його вимогу, за умови якщо це не порушує права інших осіб. За твердженням суду, застосування зазначених норм призводить до вирішення спору між особою – власником земельної ділянки та особою, що здійснила самочинне будівництво, захищаючи тим самим права власника земельної ділянки [11].

За ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України у разі якщо відчужувачу об'єкта нерухомості належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

Згідно з ч. 2 ст. 120 Земельного кодексу України у разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва право власності на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності), на якій розміщено такий об'єкт, одночасно переходить від відчужувача до набувача у розмірі належної відчужувачу частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Винятки передбачено для випадків, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, то право власності переходить у такому самому розмірі.

Відповідно до ст. 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору,

умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Спеціальні вимоги до договорів, що передбачають перехід права власності на об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача такого об'єкту, визначені ч. 8, 16 ст. 120 Земельного кодексу України, ч. 1 ст. 377 Цивільного кодексу України.

Системний аналіз законодавчих вимог засвідчує, що предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача такого об'єкта, повинна бути також така земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї).

Серед істотних умов договору визначено: 1) кадастровий номер земельної ділянки, право власності на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, що на ній розміщені (ч. 8 ст. 120 Земельного кодексу України); 2) умова щодо одночасного переходу права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта нерухомості (частки у праві спільної власності на неї) (ч. 16 ст. 120 Земельного кодексу України). Залишається під питанням доцільність позначення істотних умов договору на рівні різних частин однієї статті і вбачається необхідність у їх визначенні в межах все ж таки однієї частини статті закону.

Визначення предметом договору, що передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, одночасно і об'єкту нерухомого майна (жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди), об'єкту незавершеного будівництва або частки у праві спільної власності на такий об'єкт і земельної ділянки (або частки у праві спільної власності на неї), на якій такий об'єкт розміщено, засвідчує про укладення єдиного договору, за яким одночасно здійснюється перехід права на об'єкт нерухомого майна та земельну ділянку.

Згідно ч. 7 ст. 120 Земельного кодексу України документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва чи частку у праві спільної власності на такий об'єкт, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт, у порядку, визначеному ст. 31-6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Висновки. Правове регулювання відносин, пов'язаних з переходом права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, розташований на ній, здійснюється за правилами земельного і цивільного законодавства. Поділяємо точку зору про необхідність додержання принципу пріоритету норм земельного законодавства з зазначеного питання.

Запровадивши принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, законодавець імперативно передбачив перехід права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, що на ній розташовані, що фактично не дозволяє сторонам домовитися про іншу юридичну долю такої земельної ділянки.

Позитивні досягнення з питань переходу права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, розташований на ній, забезпечені впровадженням низки законодавчих нововведень. Однак, у силу правової невизначеності деяких земельно-правових норм, їх суперечливості достатніх підстав для ефективного функціонування зазначеної процедури ще не створено, законодавчі вимоги потребують подальшого удосконалення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Каракаш І.І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні: монографія. Одеса: Юридична література, 2017. 438 с.
2. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
3. Харитонova Т.Є. Особливості реалізації окремих підстав набуття прав на земельні ділянки. *Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навчальний посібник* / [А.Й. Годованюк,

- І.І. Каракаш, Є.О. Платонова та ін.]; за ред. І.І. Каракаша. Одеса: Юридична література, 2016. С. 145–158.
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 року у справі № 910/18560/16. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427441>.
 5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж: Закон України від 15.07.2021 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 44. Ст. 354.
 6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості: Закон України від 02.02.2021 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 43. Ст. 347.
 7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 08.09.2021 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 50. Ст. 394.
 8. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 23-24. Ст. 90.
 9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 року у справі № 910/2861/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/95439658>.
 10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 року у справі № 923/196/20. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/105852862>.
 11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.11.2023 року у справі № 916/1174/22. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C026396>.