

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ, У ВИПАДКУ ІЗ БАГАТОКВАРТИРНИМИ ЖИЛИМИ БУДИНКАМИ

**М.С. ЩЕРБИНА, аспірантка¹,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка**

Стаття присвячена актуальному питанню реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані у випадку із багатоквартирними жилими будинками. Досліджується правове регулювання даного питання в Україні та зарубіжних країнах. Пропонуються шляхи забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними жилими будинками.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, право власності, житлова власність, прибудинкова територія, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельний кооператив.

Відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України [1] (далі – ЗК України) та ст. 377 Цивільного кодексу України [2] (далі – ЦК України) в Україні діє принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Так, при переході права власності на будівлю чи споруду одночасно переходить право власності на землю чи право землекористування в тому ж обсязі та на тому ж правовому титулі, яке мав власник будівлі чи споруди. Дані положення спрямовані на те, щоб уникнути ситуації, за якої земельна ділянка та розташоване на ній нерухоме майно належить різним суб'єктам. Проте у випадку із багатоквартирними жилими будинками принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, не працює.

Проблеми, пов'язані із переходом прав на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду, активно досліджують в теорії земельного права, зокрема, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, П.Ф. Кулинич, А.І. Ріпенко та інші. Разом із тим у науці земельного права відсутнє комплексне дослідження даного питання, зокрема, питання реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними жилими будинками.

Метою статті є пошук способів забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку з багатоквартирними жилими будинками в Україні.

Те, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними жилими

¹Науковий керівник – доктор юридичних наук, професор А.М. Мірошніченко

будинками не працює, пов'язано насамперед із суперечностями у правовому регулюванні питання суб'єкта права власності на земельну ділянку під багатоквартирним жилим будинком.

З'ясувати, хто є суб'єктом права власності на земельну ділянку під багатоквартирним жилим будинком, в Україні непросто. Відповідно до п. «в» ч. 2 ст. 89 ЗК України у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки співвласників жилого будинку. Водночас ЗК України (ч. 2 ст. 42) передбачає, що земельна ділянка під багатоквартирним жилим будинком передається безоплатно у власність або надається у користування об'єднанню власників (далі – ОСББ). Така суперечливість норм чинного законодавства призводить до того, що більшість багатоквартирних будинків в прямому сенсі «висить у повітрі», адже на практиці земля під будинком та навколо нього, зазвичай, не надається ані співвласниками, ані об'єднанню співвласників.

Так, відповідно до ч. 2 ст. 42 ЗК України у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилогобудинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Проте на практиці зустрічаються ситуації, за яких приватизована незначна частина квартир в багатоквартирному будинку. Окрім того, програма створення ОСББ в Україні не працює повною мірою. Так, відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки» від 24 червня 2004 р. № 1869-IV [3] до 2015 р. було заплановано створити 45,5 тисяч ОСББ, що охоплює 70 % житлового фонду багатоквартирних будинків, проте станом на 1 січня 2015 р. в Україні налічується 16 536 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що становить 20,8 % від загальної кількості багатопверхових будинків країни (79 394 будинків) [4]. Така ситуація породжена тим, що створення ОСББ залежить від бажання співвласників квартир, які не завжди готові до активного захисту власних інтересів. Отже, як бачимо, ОСББ, що можуть мати право на земельну ділянку, в Україні існує невеликий відсоток.

Кількість ОСББ, які отримали земельну ділянку у власність чи користування, є ще меншою, переважно через неналежну якість правового забезпечення у цій сфері. Так, ЗК України в ст. 42 надає ОСББ право отримати у власність або оренду прибудинкову територію, але процедура такого отримання законодавством прямо не передбачена. Усі права, визначені у ЗК України, мають процедуру їхньої реалізації, лише право отримання ділянки для ОСББ її позбавлене. Тож дане питання вимушено регулюється на рівні місцевих територіальних громад, що неодмінно тягне за собою відмінності у процедурі передачі прибудинкових територій ОСББ, однак спільною рисою є надмірна складність у відведенні земельної ділянки.

Ситуація, що склалась в Україні з суб'єктами права власності на прибудинкову територію, потребує вирішення на законодавчому рівні. Надання земельної ділянки на праві як спільної сумісної, так і спільної часткової власності співвласникам багатоквартирного жилого будинку не відповідає вимогам чинного законодавства України про єдність юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд, а саме ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України, оскільки власники квартир не є власниками будівлі в цілому (оскільки не можна говорити, що в даному випадку річ є тотожною сукупності всіх складових її елементів). При цьому зауважимо, що за

законодавством України жилий будинок та квартира – самостійні об'єкти нерухомості. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та нерухомості, яка на ній розташована, призводить до подвоєння об'єктів права власності, а за рахунок квартир відбувається потроєння. У даному випадку варто наголосити, що в зарубіжних країнах також існують багатоповерхові будинки, але їх правовий режим не суперечить принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Правове регулювання кондомініумів найкраще розглядати на прикладі законодавства Федеративної Республіки Німеччини (далі – ФРН).

Відповідно до ст. 93 Цивільного кодексу ФРН [5] 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. Під земельною ділянкою слід розуміти земельну ділянку разом з усіма її складовими частинами [6, с. 52]. А відповідно до ст. 94 Цивільного уложення Німеччини до істотних складових частин земельної ділянки, які становлять із нею єдине ціле, належать речі, міцно прикріплені до землі, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки. Отже, в ФРН нерухомістю визнаються земельні ділянки, а будівлі та споруди не визнаються ані рухомими речами, ані нерухомими речами. Вони взагалі не відповідають ознакам речей, а вважаються складовими частинами земельної ділянки, в силу чого становлять із нею одне ціле.

Не зважаючи на це, у ФРН існує Закон «Про право житлової власності та про право тривалого користування житлом» від 15 березня 1951 р. [7], в якому йдеться про «житлову власність». На перший погляд, може скластися враження, нібито Німеччина цим законом, говорячи про «право власності на квартиру», відступила від концепції єдиного об'єкта нерухомості. Проте це не так. Як зазначає Ю. Попов, оскільки до відносин щодо квартир у будинках можна навести ті самі міркування, що й до будівель, то можна зробити висновок, що квартири не можуть бути об'єктами права власності у загальноприйнятому значенні. Такий термін не повинен нікого бентежити, адже термін – це всього лише термін, тобто слово чи словосполучення, що використовується для позначення поняття. Втім, при використанні терміна «право власності на квартиру» необхідно чітко усвідомлювати, що «право власності на квартиру» не є правом власності [8, с. 52].

Окрім того, потрібно чітко уявляти, що квартира не є річчю, це – лише частина речі. Частиною речі квартира є тому, що ми можемо лише передати володіння та користування нею. Проте ми не можемо змінити її характеристики (наприклад, висоту тощо), не можемо знищити її, позаяк цим ми пошкодимо інші квартири (приміщення). Донна Беннет зазначає, що квартира – це простір, обмежений вертикальними та горизонтальними кордонами – межами внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, підлоги та стелі [8, с. 256]. А як підкреслює Ю. Попов, частина речі не може бути об'єктом права власності, бо можливість розпорядження частиною речі окремо від інших частин речі виключається. Водночас можливим є користування певною частиною речі окремо від користування іншими частинами речі [6, с. 53].

Тож коли у Законі «Про право житлової власності та про право тривалого користування житлом» йдеться про право власності, ми повинні розуміти, що насправді це – право володіння та користування квартирою, яке, втім, можна передавати іншим особам. Право власності ж належить

об'єднанню співвласників, яке володіє будівлею в цілому, а не лише її частиною.

У Законі «Про право житлової власності та про право тривалого користування житлом» зазначено, що спільною частковою власністю усіх мешканців будинку є земельна ділянка. В даному випадку йдеться не про «звичайне право» власності, а про «житлову власність» – специфічне речове право на чужу річ – земельну ділянку. Право ж власності насправді належить об'єднанню співвласників.

Отже, за законодавством ФРН право власності на багатоквартирний будинок та земельну ділянку, на якій він розташований, належить об'єднанню співвласників, а «власники» мають виключне право користування квартирами та невиключне право користування спільним майном як учасники об'єднання співвласників. Даний підхід до права власності на багатоквартирний будинок насправді не є новим для України, так функціонували житлово-будівельні кооперативи (далі – ЖБК). До 1990 р. право власності на багатоквартирний будинок та земельну ділянку, на якій він розташований, належав ЖБК, а пайовикам надавалось право користування квартирою. Ю. Попов зазначає, що запровадження в законодавство СРСР змін, які надавали пайовику, що повністю вніс свій внесок за квартиру, право власності на квартиру, були помилковими [6, с. 54]. Насправді змінилася лише назва правового титулу, а права та обов'язки пайовиків залишились тими ж самими.

У законодавстві Сполучених Штатів Америки (далі – США) право на квартиру у будинку є правом користування певною квартирою, яке належить одному із співвласників землі, тобто особі, якій належить частка у спільному частковому праві власності на землю (звичайно, разом із будинком, нежитловими приміщеннями та квартирами в ньому) [6, с. 54]. У США забудовник спочатку будує будинок та створює кондомініум і лише після цього розпродає виключне право користування квартирами [8, с. 249–259]. Такий підхід допомагає уникнути ситуації, яка часто трапляється в Україні, коли забудовник після одержання внесків не завершує будівництво. Також даний підхід знімає питання про створення об'єднань співвласників, оскільки особа може придбати виключне право на квартиру, лише ставши членом уже створеного об'єднання, і це не є порушенням прав, оскільки у неї є вибір – придбати квартиру (і стати членом об'єднання), чи ні.

Проведене дослідження досвіду зарубіжних країн та України дає змогу зробити висновок, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку з багатоквартирними жилими будинками в Україні можна забезпечити двома способами: 1) використати досвід ФРН та ЖБК (до 1990 р.), надавши право власності на ділянку і будинок юридичній особі (ОСББ), а «власникам» квартир – виключне право користуватися квартирами та невиключне право користуватися спільним майном як учасникам такої юридичної особи; 2) використати досвід США й надати кожному «власнику» квартири обмежене речове право на користування чужим нерухомим майном – земельною ділянкою та будинком, яке, серед іншого, передбачатиме право користуватися власне квартирами (виключне право) і спільним майном (невиключне право). При цьому право на відповідні земельні ділянки за ОСББ доцільно було б визначати безпосередньо законом. Ідентифікацію земельної ділянки, право власності на яку виникло у ОСББ в силу закону, проводити шляхом складання технічної

документації. Наприклад, при складанні проекту землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів (ст. 53 Закону України «Про землеустрій») ідентифікувати земельні ділянки, що розташовані під багатоквартирними жилими будинками, і вважати їх власністю ОСББ. У разі, якщо закріплення прибудинкової території за одним багатоквартирним жилим будинком неможливе, можна закріпити одну прибудинкову територію за декількома суміжними багатоквартирними жилими будинками. Після затвердження проекту землеустрою ОСББ повинні мати можливість здійснити державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Окрім того, Україні необхідно використати досвід США стосовно того, що забудовник може зводити багатоквартирний жилий будинок, лише використовуючи земельну ділянку на праві власності, а також створювати ОСББ ще до початку продажу квартир.

Список літератури:

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (в редакції від 5 січня 2013 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (в редакції від 19 січня 2013 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – С. 356.
3. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1869-IV // Голос України. – 2004. – № 140.
4. Удосконалення системи управління в житловому господарстві від 19 січня 2015 р. // Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Офіційний інтернет-сайт : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua>
5. Цивільний кодекс Федеративної Республіки Німеччина від 18 серпня 1896 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de>
6. 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.
7. Про право власності на житло і про право тривалого користування житлом : Закон Федеративної Республіки Німеччина від 15 березня 1951 р. // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 73–99.
8. Bennett Donna S. Condominium homeownership in the United States: a Selected annotated bibliography of legal sources / Donna S. Bennett // Law library journal. – 2011. – № 16. – P. 249–279.

Статья посвящена актуальному вопросу реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нём расположены, в случае с многоквартирными жилыми домами. Исследуется правовое регулирование данного вопроса в Украине и зарубежных странах. Предлагаются пути обеспечения реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нём расположены, в случае с многоквартирными жилыми домами.

Принцип единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нём расположены, право собственности, жилищная собственность, придомовая территория, объединение совладельцев многоквартирного дома, жилищно-строительный кооператив.

The article deals with the issue of the implementation of superficies solo cedit principle in case of multifamily residential dwellings. Mariia Shcherbyna examines the regulation of this issue in Ukraine and foreign countries. The author suggests the ways of the implementation of the superficies solo cedit principle in case of multifamily residential dwellings.

Superficies solo cedit principle, ownership, home ownership, multifamily residential buildings land, condominium, housing cooperative.