

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

ЩЕРБИНА МАРІЯ СЕРГІЇВНА

УДК 349.41

**ПРИНЦИП ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА
ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ**

Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор
Мірошниченко Анатолій Миколайович,
член Вищої ради юстиції

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
Шульга Михайло Васильович,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
член-кореспондент НАПрН України

кандидат юридичних наук
Ріпенко Артем Ігорович,
Одеський державний університет внутрішніх справ,
доцент кафедри соціально-правових дисциплін
факультету №4

Захист відбудеться «26» травня 2016 року о 14.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.001.52 Київського національного університету імені Тараса Шевченка за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 60.

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці ім. М. Максимовича Київського національного університету імені Тараса Шевченка за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 58, зал № 12.

Автореферат розісланий «26» квітня 2016 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



Т.Г. Ковальчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, нерозривно пов'язані одне з одним. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна неодмінно тягне за собою колізію між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди, що на практиці виливається у значу кількість спорів. Адже власник будівлі є фактичним власником земельної ділянки, принаймні тієї її частини, що знаходиться під будівлею чи спорудою. Законний власник земельної ділянки не може в повному обсязі реалізувати своє право власності на земельну ділянку, оскільки на ній розміщена споруда, що займає певну частину ділянки, а також потребує проходу до неї, користування комунікаціями тощо. У свою чергу, власник будівлі чи споруди може страждати від певних утисків з боку власника земельної ділянки.

Проблема співвідношення прав і обов'язків власників земельної ділянки та власників будівлі чи споруди, яка розташована на земельній ділянці, є однією з найбільш складних в сучасному земельному праві.

Незважаючи на те, що норми чинного законодавства України (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, ст. 6 Закону України "Про іпотеку", ст. 7 Закону України "Про оренду землі" тощо) запроваджують принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, даний принцип не реалізований повною мірою. Така ситуація обумовлена цілою низкою причин. Зокрема, існує можливість набуття у власність будівель на чужій землі; є недоліки в механізмі реалізації принципу єдності юридичної долі при переході права власності чи права користування земельною ділянкою при відчуженні об'єктів нерухомості, які на ній розташовані; у випадку із багатоквартирними будинками принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, взагалі не впроваджено тощо.

За таких умов надзвичайно актуальним є здійснення наукового аналізу принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, а також механізму його реалізації. Актуальність цього дослідження полягає також у відсутності в Україні комплексних досліджень проблем правового регулювання єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане відповідно до державної бюджетної науково-дослідної роботи за темою "Доктрина права в правовій системі України: теоретичний і практичний аспекти", яка виконується на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка (номер теми 11 БФ042-01, номер державної реєстрації 01016U006631).

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є наукове обґрунтування механізму впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та

об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в законодавство України та практику його застосування.

Досягнення поставленої мети дисертаційного дослідження зумовило постановку таких завдань:

- з'ясувати сутність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, та його призначення;

- виявити генезу принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, починаючи з формування перших концепцій до сьогодення, проаналізувати закономірності переходу від одного етапу до іншого;

- з'ясувати закономірності сучасного стану правового регулювання суспільних відносин у сфері дії принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані;

- запропонувати механізм автоматичного переходу прав на земельну ділянку при переході прав на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані;

- дослідити правові форми використання земельних ділянок для забудови та проаналізувати їх вплив на реалізацію принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані;

- дослідити реалізацію принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирним будинком;

- запропонувати шляхи вдосконалення національного законодавства у досліджуваній сфері.

Об'єктом дослідження є правовідносини, які виникають при реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Предметом дослідження є національні, міжнародні та європейські нормативно-правові акти, інші нормативні документи, що містять положення, які регулюють реалізацію принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, положення доктрини земельного права, інших галузей права, що пов'язані з визначенням сутності та механізмом реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, а також правозастосовча практика у відповідній сфері.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові та спеціальні юридичні методи дослідження.

Діалектичний метод дозволив проаналізувати правову природу принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, та механізму його реалізації. *Формально-логічний та логіко-семантичний методи* використано для проведення аналізу поняття та юридичних ознак принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, а також відокремлення згаданого принципу від інших суміжних принципів правового регулювання переходу прав на земельну ділянку при переході прав на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані. Застосування *структурно-функціонального методу* дало змогу виокремити особливості складу правовідносин з

реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Історичний метод пізнання правових явищ використовувався у процесі становлення й розвитку принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в Україні та світі. *Порівняльно-правовий метод* покладено в основу аналізу національного, міжнародного, європейського законодавства, яке містить правові засади реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. За допомогою *методу комплексного аналізу та методу системного аналізу* сформовано пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства України, сформульовано наукові визначення та положення дисертаційного дослідження, що виносяться на захист.

Науково-теоретичну базу дослідження склали праці українських вчених у галузі земельного права, а саме, В.І. Андрейцева, Г.І. Балюк, А.Г. Бобкової, Д.В. Бусуйок, О.В. Гафурової, А.П. Гетьмана, В.М. Єрмоленка, О.І. Заєць, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, Д.М. Коломійцевої, В.В. Кононова, І.О. Костяшкіна, М.В. Краснової, П.Ф. Кулинич, В.І. Лебеда, Н.Р. Малишевої, Р.І. Марусенка, А.М. Мірошніченка, М.М. Максименка, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, М.М. Ониськів, О.О. Погрібного, О.Г. Поліщука, Ю.Ю. Попова, В.М. Правдюка, Л. Рабчинської, С. Резніченко, А.І. Ріпенка, Т.Б. Саркісової, В.І. Семчика, В.Д. Сидор, А.М. Статівки, Н.І. Титової, Т.О. Третяка, В.Ю. Уркевича, В.І. Федоровича, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.З. Янчука та інших.

В роботі також використані праці українських вчених інших галузей права – Т.В. Боднар, Б.С. Бачура, І.Й. Бойка, В.В. Галюка, О.В. Дзери, А.М. Колодія, В.О. Котюка, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика, Є. Першикова, Т.Р. Петрука, О.Ф. Скакун, О.С. Снідевича, Л. Спіциної, Н.О. Тимочко, Н.Є. Толкачової, П.Т. Філюка, С.Я. Фурси, В.В. Цюри, С.І. Чонгової, В.С. Щербини, І.В. Яремової та інших.

В процесі дослідження були використані наукові праці зарубіжних вчених – В.П. Балезіна, Г.А. Волкова, С.І. Герасинова, І.О. Іконицької, М.Д. Казанцева, Л.А. Кассо, О.В. Копилова, О.І. Крассова, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича, А. Barak, Donna S. Bennett, Hendrik Ploeger, Aart van Velten, Jaap Zevenbergen.

Наукова новизна дисертаційного дослідження полягає в тому, що вперше в юридичній науці України виконане комплексне дослідження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, результатом якого є розширення теорії земельного права положеннями про поняття, сутність та механізм реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Наукова новизна дисертації конкретизується в наступних науково-теоретичних положеннях, висновках і пропозиціях, що виносяться на захист.

Уперше:

– запропоновано розуміти принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, як реалізовану у правовому регулюванні основоположну правову ідею, за якою земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, одночасно беруть участь в обороті, хоча й розглядаються як окремі об'єкти (речі);

– доведено, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, виводиться з норм чинного законодавства України (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, ст. 6 Закону України “Про іпотеку”, ст. 7 Закону України “Про оренду землі” тощо). Втім, принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в Україні реалізований не повною мірою. Це обумовлено як низкою недоліків чинного законодавства, так і деякими негативними тенденціями у його тлумаченні та застосуванні;

– доведено, що для забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в повному обсязі необхідно надати користувачу (суперфіціарію чи орендарю) землі право користування збудованою будівлею чи спорудою протягом строку користування земельною ділянкою, однак власником такої будівлі чи споруди повинен вважатися власник земельної ділянки. Після закінчення дії договору оренди землі чи суперфіцію земельна ділянка разом із зведеною будівлею чи спорудою повинна повертатись власнику землі або зноситися;

– доведено, що визнання права власності на самочинно збудоване майно, що розташоване на чужій земельній ділянці, є шкідливим, в даному випадку право власності на зведені об'єкти нерухомості повинно також визнаватись за власником земельної ділянки;

– науково обґрунтовано, 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 Німеччини та вітчизняний досвід житлово-будівельних кооперативів (до 1990 р.), надавши право власності на земельну ділянку і будинок юридичній особі (об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку чи кооперативу), а “власникам” квартир (у роботі обґрунтовано, що квартира не може вважатися окремою річчю, і тому власність на неї є умовністю) – виключне право користуватися квартирами та невиключне право користуватися спільним майном як учасникам такої юридичної особи; 2) використавши досвід Сполучених Штатів Америки, 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).

Удосконалено:

– науковий підхід, яким обґрунтовується необхідність трансформації права постійного користування у право власності на земельну ділянку, що необхідно, серед іншого, для послідовної реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Набули подальшого розвитку:

– теоретичні підходи щодо можливого співвідношення земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості як об'єктів права: 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.

– концепція складених речових прав шляхом наукової розробки положення про можливість забудови земельних ділянок, які використовуються на праві емфітевзису, при умові, що правила про емфітевзис застосовуватимуться в комплексі з правилами про суперфіцій.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання: в подальших наукових дослідженнях щодо реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані; при підготовці підручників, навчальних посібників, методичних матеріалів; при викладанні навчальних дисциплін “Земельне право”, “Проблеми земельного та екологічного права”, “Захист прав на землю”, “Проблеми реалізації та захисту прав суб'єктів земельних правовідносин”, “Особливості вирішення земельних спорів”, “Земельне порівняльне право”, “Актуальні проблеми правового регулювання земельних правовідносин”, “Проблеми реалізації прав на землю” та інших спецкурсів земельно-правового спрямування.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання їх для вдосконалення чинного законодавства України та практики його застосування.

Зокрема, сформульовано пропозиції щодо змін та доповнень до чинного законодавства з метою удосконалення існуючого механізму реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані:

- ч. 5 ст. 120 Земельного кодексу України виключити;
- ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України виключити;
- внести зміни до ст. 125 Земельного кодексу України, а саме, після слів “оренди земельної ділянки” доповнити текст статті словами “*строком понад 3 роки*”;
- внести зміни до ч. 3 ст. 413 Цивільного кодексу України, виклавши її у такій редакції:

*“3. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу **права користування** будівлями та спорудами, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу”;*

- ч. 1 ст. 414 Цивільного кодексу України доповнити фразою “Власник земельної ділянки набуває у власність будівлю чи споруду, зведену користувачем земельної ділянки”;
- у ч. 2 ст. 414 Цивільного кодексу України (“Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою”) слова “обсяг **права власника будівлі (споруди)**” замінити словами “обсяг **права користувача будівлі (споруди)**”;
- в ч. 2 ст. 415 Цивільного кодексу України “Права та обов'язки землекористувача” (“2. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови”) слова “землекористувач має **право власності** на будівлі (споруди)” замінити на

“землекористувач має **право користування** будівлями (спорудами)”;

– ст. 417 Цивільного кодексу України доповнити ч.3 такого змісту: “3. У разі недосягнення домовленості між ними, власник земельної ділянки має право вимагати від користувача будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування”;

– Ч.ч. 3-6 ст. ст. 376 Цивільного кодексу України виключити;

– ч. 2 ст. 377 Цивільного кодексу України виключити;

– до ч. 3 ст. 7 Закону України “Про оренду землі” додати речення такого змісту: “до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, з моменту набуття такого права також переходить право оренди цієї земельної ділянки”;

– ч. 1 ст. 24 Закону України “Про оренду землі” доповнити пунктом 5 такого змісту: “Власник земельної ділянки набуває у власність будівлю чи споруду, зведену орендарем земельної ділянки”;

– ст. 34 Закону України “Про оренду землі” доповнити текстом такого змісту: “У разі припинення або розірвання договору оренди земельної ділянки, на якій була споруджена будівля (споруда), застосовуються наслідки, встановлені для припинення дії договору суперфіцію”.

Особистий внесок здобувача. Дисертація виконана самостійно, узагальнення, висновки та рекомендації здійснені на підставі опрацьованого і проаналізованого матеріалу (наукових та нормативно-правових джерел, а також практики правозастосування).

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться в дисертації, обговорювались і були схвалені на засіданні кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка.

Основні положення дисертації були апробовані у виступах з науковими повідомленнями та доповідями на Круглому столі “Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права” (Харків, 6 грудня 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Актуальні питання теорії та практики застосування сучасного вітчизняного та міжнародного права” (м. Київ, 12-13 червня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні” (м. Харків, 17–18 липня 2015 року); Міжнародній науково-практичній конференції “Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики” (м. Одеса, Україна, 11-12 грудня 2015 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертації знайшли відображення в 10 опублікованих автором працях за темою дисертації, з яких 4 статті у фахових виданнях України, 2 статті в іноземних наукових періодичних виданнях та 4 тези доповідей на наукових конференціях.

Структура і обсяг дисертації обумовлені метою та завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, двох розділів, що містять шість підрозділів, висновків і списку використаних джерел з 149 позицій. Загальний обсяг дослідження становить 189 сторінок, із них основного тексту 170 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У Вступі обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, висвітлюється зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, визначаються мета, завдання, об'єкт та предмет дослідження, розкриваються методологічні, теоретичні та емпіричні основи дослідження, формулюється наукова новизна, практичне та теоретичне значення роботи, вказується її структура та обсяг, наводяться відомості про апробацію отриманих результатів дослідження та публікації за темою дисертації.

Розділ I “Сутність принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані” складається з трьох підрозділів та висновків до Розділу I.

У підрозділі 1.1. *“Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в сучасній доктрині”* досліджено режими регулювання обороту земельних ділянок та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Світовій практиці відомі наступні режими: 1) визнання земельної ділянки та будівлі чи споруди, які на ній розташовані, самостійними об'єктами правовідносин (відсутність стійкого юридичного зв'язку будівлі чи споруди із земельною ділянкою); 2) концепція єдиного об'єкта нерухомості (земля є річчю, а інші розташовані на ній об'єкти (в т.ч. будівлі та споруди) – її складові частини); 3) принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані (два окремі об'єкти нерухомості – земельна ділянка та будівля чи споруда, яка на ній розташована, одночасно беруть участь в обороті). Дисертант доводить, що в законодавство України запроваджений принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, який виводиться з норм, що покликані забезпечити автоматичний (одночасний) перехід прав на земельні ділянки при переході права власності на будівлі чи споруди, які на них розташовані, насамперед, ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України, ст. 6 Закону України “Про іпотеку”, ст. 7 Закону України “Про оренду землі”. Запропоновано під принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, розуміти реалізовану у правовому регулюванні основоположну правову ідею, за якою земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, одночасно беруть участь в обороті, хоча й розглядаються як окремі об'єкти (речі).

На думку дисертанта, принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в Україні реалізований не повною мірою. Це обумовлено як низкою недоліків чинного законодавства, так і деякими негативними тенденціями у його тлумаченні та застосуванні, а саме: 1) принцип єдності юридичної долі не повною мірою реалізований у ситуації з багатоквартирними будинками; 2) практикою оренди для забудови (на підставі чого орендар набуває будівлю чи споруду у власність); 3) не зовсім досконаліми є правила про автоматичний перехід права на земельну ділянку тощо.

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

ділянка та будівля чи споруда, яка на ній розташована, одночасно беруть участь в обороті. Реалізація даного принципу забезпечує відсутність колізій між правами власника земельної ділянки та власника об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Механізм реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, передбачає, що 1) можливість набуття права власності на будівлі та споруди повинна бути виключно у власника земельної ділянки; 2) при переході права на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, має одночасно (автоматично) переходити і право на земельну ділянку; 3) право власності на земельні ділянки під багатоквартирними будинками слід визнати за об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (як власниками будівель) безпосередньо законом.

У підрозділі 1.2. “Еволюція принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в законодавстві та правовій доктрині” досліджено становлення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, від моменту його виникнення до сьогодення.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, бере свій початок ще з часів Стародавнього Риму. Римляни керувались принципом *superficies solo cedit* – наземне майно приростає до земельної ділянки. Даний принцип застосовувався як при забудові власної земельної ділянки чужим матеріалом, так і при зведенні будівлі на чужій земельній ділянці.

У подальшому принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, формувався та розвивався в середньовічній Європі, де, зрештою, набув більш відомої нам форми. Так, в середньовічній Німеччині та Франції будівлі та споруди прирівнювались до рухомих речей, проте, в певних випадках, наприклад, при спадкуванні чи оренді, зараховувались до нерухомого майна та забезпечувались такими ж гарантіями. Прояви даного принципу зустрічається і в кодифікаціях пруського права, зокрема в Пруському Земському праві.

Еволюція даного принципу на землях України є складною, оскільки до прийняття Акту проголошення незалежності України в 1991 році у різні часи землі України входили до складу різних держав. У період входження частини українських земель до складу Польського королівства і Великого князівства Литовського принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, дотримувався. Так, доля будівлі прямо залежала від долі земельної ділянки, а власник будівлі жодним чином не міг претендувати навіть на користування земельною ділянкою, якщо власник земельної ділянки був проти такого користування (III Литовський статут в редакції 1588 року).

На українських землях, які входили до складу Московської держави, діяло Соборне Уложення 1649 року, за яким, на відміну від Литовських статутів, охоронялась саме будівля. Новий господар був зобов'язаний при викупі земельної ділянки сплатити будівельникові повну вартість будівлі, і таке ж правило існувало з приводу повернення ділянки з незаконного володіння. За часів перебування українських земель у складі Російської імперії діяла Межова інструкція Катерини II від 25 травня 1766 р., яка передбачала ліквідацію прав на землю господаря землі, а

забудовник зобов'язувався сплатити власнику вартість землі під будівлею, внаслідок чого він і ставав єдиним власником земельної ділянки та всього, що на ній розташовано. Закон про право забудови від 23 червня 1912 р. надавав забудовнику право користування земельною ділянкою для забудови на строк від 36 до 99 років. Згідно із даним Законом, забудовник міг знести будівлю по закінченні терміну дії договору або на вимогу власника земельної ділянки, не зносити будівлю, а натомість отримати відшкодування вартості будівлі, але не як єдиного цілого, а як сукупності будівельних матеріалів за вирахуванням очікуваних витрат на їх знесення. Тож, Закон про право забудови 1912 р. притримувався принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

За радянським земельним законодавством земля перебувала виключно в державній власності. Оскільки будівлі та споруди були залучені до цивільно-правового обігу, у законодавстві проявився пріоритет нерухомості по відношенню до земель, який зберігся і в законодавстві Незалежної України.

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 Земельного кодексу 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. за ст. 120 Земельного кодексу України в ред. від 25.10.2001 р. не тягнуло автоматичного переходу права власності на земельну ділянку під будівлями і спорудами. Втім, автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі чи споруди передбачала ст. 377 чинного Цивільного кодексу України від 16.01.2003 року. Наступна редакція ст. 120 Земельного кодексу України (ред. Закон України № 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 Законом України № 1702-VI від 05.11.2009) також передбачає автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди, однак її норми є імперативними і не допускають можливості врегулювати долю земельної ділянки в договорі.

У підрозділі 1.3. *“Правові форми використання земельних ділянок для забудови”* доведено, що в Україні існують такі правові форми використання земельних ділянок для забудови як: 1) право власності на землю; 2) оренда землі; 3) суперфіцій; 4) емфітевзис; 5) право постійного користування. Дисертант обґрунтовує можливість забудови на праві емфітевзису при умові, що правила про емфітевзис застосовуватимуться в комплексі з правилами про суперфіцій, тобто, в даному випадку застосовується концепція складених речових прав.

За чинним законодавством України невласник земельної ділянки набуває зведену на ній будівлю чи споруду у власність. Така ситуація прямо суперечить принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Дисертант доходить до висновку, що для забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у повному обсязі необхідно надати користувачу земельної ділянки

право користування збудованою будівлею чи спорудою протягом строку користування земельною ділянкою, однак власником такої будівлі чи споруди повинен вважатися власник земельної ділянки. Після закінчення дії договору оренди землі чи суперфіцію земельна ділянка разом із зведеною будівлею чи спорудою повинна повертатись власнику землі. Для цього дисертант пропонує внести відповідні зміни до чинного законодавства України.

Розділ II “Механізм реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані, за законодавством України” складається з трьох підрозділів та висновків до Розділу II.

У підрозділі 2.1. *“Перехід права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду”* досліджено юридичну долю земельної ділянки за чинним законодавством України при переході права власності на об’єкти нерухомості, які на ній розташовані. Відмічається, що в правовій науці не вироблено єдиного доктринального підходу до автоматичності такого переходу. У доктрині земельного права можна виокремити два підходи до автоматичного переходу прав на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду, а саме: 1) в силу ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України такий перехід відбувається автоматично, 2) автоматичності не існує, оскільки в редакціях зазначених статей відсутній термін “автоматично” чи аналогічний за змістом; також державна реєстрація права власності на будівлі чи споруди та державна реєстрація права власності на земельну ділянку “розірвані” у часі. У регулюванні питання переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду можна констатувати певний прогрес, оскільки на даний час особа не може відчужити право власності на будівлю чи споруду без відчуження земельної ділянки; разом з тим, наголошується, що залишається ряд питань. Пропонується їх вирішення шляхом формування вірної правозастосовної практики.

Зокрема, земельну ділянку, у відповідності із ст. 120 Земельного кодексу України, необхідно відчужувати виключно одним договором купівлі–продажу одночасно із будівлею чи спорудою, яка на ній розташована. Державну реєстрацію права власності на земельну ділянку при переході права власності на об’єкти нерухомості, які на ній розташовані, потрібно розглядати лише як посвідчення факту, що відбувся. Ст. 1225 Цивільного кодексу України слід вважати спеціальною по відношенню до правил про момент виникнення права власності на земельну ділянку (ст. 125 Земельного кодексу України та ін.). За іноземними громадянами варто визнати право власності на земельні ділянки, на яких розміщені будівлі чи споруди, що перебувають у їх власності, оскільки, володіючи будівлями чи спорудами, вони є фактичними власниками зазначених земельних ділянок. Обґрунтовується, що чинне земельне та цивільне законодавство України передбачає саме автоматичний перехід прав на земельну ділянку при переході права на об’єкти нерухомості, які на ній розташовані.

У підрозділі 2.2. *“Перехід права користування земельною ділянкою при переході права власності на будівлю чи споруду”* досліджено механізм переходу права користування земельною ділянкою при переході права власності на будівлю чи споруду. Аналізуючи правозастосовчу практику, дисертант доходить до

висновку, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, при переході права оренди не реалізується в повному обсязі, зокрема, господарські суди, нотаріуси та органи Державної фіскальної служби України не визнають автоматичність переходу права оренди, передбаченого чинним законодавством України (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України та ст. 7 Закону України “Про оренду землі”). У дослідженні обґрунтовано, що новому власнику будівлі чи споруди непотрібно укладати новий договір оренди із власником землі, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону України “Про оренду землі” попередній договір оренди залишається чинним для нового орендаря, у зв'язку з цим нотаріуси повинні при посвідченні правочинів щодо відчуження будівель чи споруд одночасно вносити зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно стосовно особи орендаря земельної ділянки. При цьому орендну плату повинен сплачувати новий власник будівлі чи споруди з моменту виникнення у нього права оренди землі (одночасно з виникненням права на будівлю чи споруду).

Труднощі з автоматичним переходом права оренди земельної ділянки у відповідності з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у правозастосовчій практиці виникають у зв'язку з тим, що земельне законодавство закріплює право оренди як речове право. У той час як, за цивільним законодавством оренді землі – зобов'язальне право. У зв'язку з цим обґрунтовується необхідність перетворити право оренди (передбачене Земельним кодексом України та Законом України “Про оренду землі”) з речового в зобов'язальне шляхом скасування державної реєстрації права оренди землі. Разом з тим, для того, щоб титули на землю та на будівлю завжди були однорідними, оренду землі слід передбачити у двох варіантах: до 3 років оренда землі – зобов'язальне право, понад 3 – речове (такі зміни обумовлені тим, що за чинним ЦК України оренда будівлі до 3 років – зобов'язальна, понад 3 – речова).

Доведено, що ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України є спеціальними по відношенню до ст. 92 Земельного кодексу України, тобто при переході права власності на будівлю чи споруду одночасно переходить право постійного користування земельною ділянкою незважаючи на те, чи є новий власник нерухомості суб'єктом права постійного користування. Обґрунтовано, що для послідовної реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані, право постійного користування земельною ділянкою необхідно трансформувати у право власності на земельну ділянку.

У підрозділі 2.3. “Перехід права власності на прибудинкові земельні ділянки багатоквартирних будинків” доведено, що в Україні принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними будинками не впроваджений. Насамперед, це пов'язано із суперечностями, які існували у правовому регулюванні питання суб'єкта права власності на земельну ділянку під багатоквартирним будинком.

Обґрунтовано, що квартира не є річчю, а є лише частиною речі, і тому не може бути самостійним об'єктом майнових прав. У зв'язку з цим при використанні терміну “право власності на квартиру” необхідно чітко усвідомлювати, що “право

власності на квартиру” не є правом власності в загальноприйнятому розумінні. У роботі також обґрунтовано, що власники квартир не є власниками будівлі в цілому (так як не можна говорити, що в даному випадку річ є тотожною сукупності всіх складових її елементів). При цьому, за законодавством України 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.

Проведений аналіз досвіду правового регулювання кондомініумів у Німеччині та Сполучених Штатах Америки показав, що можливо створити такі правила, за якими не буде відбуватись потроєння об’єктів права власності. Проведене дослідження досвіду зарубіжних країн та України дозволило 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 Німеччини та житлово-будівельних кооперативів (до 1990 р.), надавши право власності на ділянку і будинок юридичній особі (об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку чи кооперативу), а “власникам” квартир – виключне право користуватися квартирами та невиключне право користуватися спільним майном як учасникам такої юридичної особи; 2) використавши досвід Сполучених Штатів Америки, 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).

Доведено, що право на відповідні земельні ділянки за об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку необхідно визначати безпосередньо законом. При цьому ідентифікацію земельної ділянки, право власності на яку виникло у об’єднання співвласників багатоквартирного будинку в силу закону, слід проводити шляхом складання технічної документації; наприклад, при складанні проекту землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів (ст. 53 Закону України “Про землеустрій”) необхідно ідентифікувати земельні ділянки, що розташовані під багатоквартирними жилими будинками, і вважати їх власністю об’єднання співвласників багатоквартирного будинку. У разі, якщо закріплення прибудинкової території за одним багатоквартирним жилим будинком неможливе, можна закріпити одну прибудинкову територію за декількома суміжними багатоквартирними жилими будинками.

Також Україні необхідно використати досвід Сполучених Штатів Америки щодо того, що забудовник може зводити багатоквартирний жилий будинок, лише використовуючи земельну ділянку на праві власності, а також створювати об’єднання співвласників багатоквартирного будинку ще до початку продажу квартир.

ВИСНОВКИ:

Проведене дослідження, яке спрямовувалось на наукове обґрунтування механізму впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та

об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в законодавство України та практику його застосування, дало змогу сформулювати низку висновків і пропозицій. Основними з них є такі:

1. Роз'єднаність юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна неодмінно тягне за собою колізію між правами власника земельної ділянки та власника будівлі чи споруди, що на практиці виливається у значу кількість спорів.

2. Запропоновано розуміти “принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані” як реалізовану у правовому регулюванні основоположну правову ідею, за якою земельна ділянка та об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, одночасно беруть участь в обороті, хоча й розглядаються як окремі об'єкти (речі). За результатами вивчення й аналізу спеціально-юридичної літератури та нормативно-правових актів України, що містять норми, які регулюють механізм реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, з'ясовано, що в Україні даний принцип реалізований не повною мірою.

3. Світовій практиці відомі наступні принципи регулювання обороту земельних ділянок та об'єктів нерухомості, які на них розташовані: 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.

4. На підставі аналізу законодавства розвинених країн зроблено висновок, що, незважаючи на відмінності у правових системах окремих країн, спільним для більшості розглянутих країн є закріплення на законодавчому рівні концепції єдиного об'єкту нерухомості.

5. Досліджено генезу формування принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, починаючи з формування перших концепцій до сьогодення. Проаналізовано закономірності переходу від одного етапу до іншого.

Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, бере свій початок ще з часів Стародавнього Риму. Римляни керувались принципом *superficies solo cedit* - наземне майно приростає до земельної ділянки. У подальшому принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, формувався та розвивався в Середньовічній Європі, де, зрештою, набув більш відомої нам форми.

Еволюція принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, на землях України є складною. За радянським земельним законодавством земля перебувала виключно в державній власності. Оскільки будівлі та споруди були залучені до цивільно-правового обігу, у законодавстві проявився пріоритет нерухомості по відношенню до земель, який зберігся і в законодавстві Незалежної України.

6. На сьогоднішній день принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, закріплений в таких положеннях законодавства: ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного

кодексу України, ст. 6 Закону України “Про іпотеку”, ст. 7 Закону України “Про оренду землі” та ін. положеннях законодавства.

Незважаючи на це, не можна говорити про повне закріплення принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані, в Україні, оскільки існує цілий ряд проблем в його реалізації. До таких проблем можна віднести насамперед, можливість набуття у власність будівель на чужій землі, недоліки в механізмі реалізації правила про автоматичний перехід прав на земельну ділянку при переході права на об’єкти нерухомості, які на ній розташовані. У випадку із багатоквартирними будинками принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані, взагалі не діє.

7. У регулюванні питання переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду можна констатувати певний прогрес, проте ще залишається низка питань, які потребують додаткового врегулювання.

Земельну ділянку, у відповідності із ст. 120 Земельного кодексу України, необхідно відчужувати одним договором купівлі–продажу одночасно із будівлею чи спорудою, яка на ній розташована.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку при переході права власності на об’єкти нерухомості, які на ній розташовані, - лише посвідчення факту, що відбувся.

Ст. 1225 Цивільного кодексу України слід вважати спеціальною при спадкуванні. За іноземними громадянами варто визнати право власності на земельні ділянки, на яких розміщені будівлі чи споруди, що перебувають у їх власності, оскільки, володіючи будівлями чи спорудами, вони є фактичними власниками зазначених земельних ділянок. У зв’язку із цим ч. 5 ст. 120 Земельного кодексу України доцільно визнати такою, що втратила чинність.

8. Обґрунтовано, що в Україні існують такі правові форми використання земельних ділянок для забудови, як: 1) право власності на землю; 2) оренда землі; 3) суперфіцій; 4) емфітевзис; 5) право постійного користування.

9. За чинним законодавством України користувач (суперфіціарій, орендар тощо) земельної ділянки набуває зведену на ній будівлю чи споруду у власність. Така ситуація прямо суперечить принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані. Аналіз зарубіжного досвіду регулювання даного питання дає змогу говорити про те, що у більшості розвинених країн світу користувач земельної ділянки не набуває зведену ним будівлю у власність.

Доведено, що для забезпечення реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані, в повному обсязі необхідно надати суперфіціарію чи орендарю землі право користування збудованою будівлею чи спорудою протягом строку користування земельною ділянкою, однак власником такої будівлі чи споруди повинен вважатися власник земельної ділянки. Після закінчення дії договору оренди землі чи суперфіцію земельна ділянка разом із зведеною будівлею чи спорудою повинна повертатись власнику землі.

10. Визнання права власності на самочинно збудоване майно (що розташоване на чужій земельній ділянці) є шкідливим, в даному випадку право власності на зведені об'єкти нерухомості також повинно визнаватись за власником земельної ділянки.

11. У роботі доведено, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, при переході права оренди не реалізується в повному обсязі. Господарські суди, нотаріуси та органи Державної фіскальної служби України не визнають автоматичний перехід права оренди, який передбачений чинним законодавством України (ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України та ст. 7 Закону України "Про оренду землі"). Така ситуація призводить до роз'єднаності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Обґрунтовано, що норми про автоматичний перехід слід вважати спеціальними, а новому власнику будівлі чи споруди непотрібно укладати новий договір оренди із власником землі, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" попередній договір оренди залишається чинним для нового орендаря. Нотаріуси при посвідченні правочинів щодо відчуження будівель чи споруд повинні одночасно вносити зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно стосовно особи орендаря земельної ділянки. Орендну плату повинен сплачувати новий власник будівлі чи споруди з моменту виникнення у нього права оренди землі (одночасно з виникненням права на будівлю чи споруду).

12. При укладенні договору оренди будівлі чи споруди, якщо інше не передбачене договором, автоматично в силу вимог ст. 796 Цивільного кодексу України виникає зобов'язальне право користування земельною ділянкою.

13. Труднощі з автоматичним переходом права оренди земельної ділянки у відповідності з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, виникають у зв'язку з тим, що земельне законодавство закріплює право оренди як речове право. А за цивільним законодавством оренда землі – зобов'язальне право. У даному випадку (для того, щоб титули на землю та на будівлю завжди були однорідними) оренду землі слід передбачити у двох варіантах: до 3 років оренда землі – зобов'язальне право, понад 3 – речове. Такі зміни обумовлені тим, що за чинним Цивільним кодексом України оренда будівлі до 3 років – зобов'язальна, понад 3 – речова.

14. Ситуація з переходом прав на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду, яка на ній розташована, ще більше ускладнюється у випадку, коли такі об'єкти нерухомого майна знаходяться на земельній ділянці, що перебуває на праві постійного користування.

У роботі обґрунтовано, що ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України є спеціальними по відношенню до ст. 92 Земельного кодексу України.

Згідно з чинним законодавством України при відчуженні будівлі або споруди право постійного користування переходить автоматично. У такому разі відмова попереднього користувача не потрібна. Такий підхід відповідає загальній позиції, на якій стоїть земельне та цивільне законодавство України, щодо єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Обґрунтовується необхідність трансформації права постійного користування у право власності на земельну ділянку, що необхідно, серед іншого, для послідовної реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані.

15. Приватизація державного майна повинна відбуватися виключно разом із земельними ділянками, на яких таке майно розташоване.

16. Доведено, що в Україні принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані (ст. 120 Земельного кодексу України та ст.377 Цивільного кодексу України та ін.), у випадку із багатоквартирними будинками не реалізований. Насамперед, це пов'язано із суперечностями, які існували у правовому регулюванні питання суб'єкта права власності на земельну ділянку під багатоквартирним будинком. Відповідно до п. “в” ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу України у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки співвласників багатоквартирного будинку. З іншого боку, ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу України (до прийняття Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14.05.2015 № 417-VIII) передбачала, що земельна ділянка під багатоквартирним жилим будинком передається безоплатно у власність або надається у користування об'єднанню власників. З прийняттям зазначеного Закону, ст. 42 Земельного кодексу України передбачає, що єдиним суб'єктом, який може претендувати на земельну ділянку під багатоквартирним будинком, є співвласники багатоквартирного будинку, однак Закон не визначає процедуру такого отримання.

17. Обґрунтовано, що квартира не є річчю, а є лише частиною речі, і тому не може бути самостійним об'єктом майнових прав. Тому при використанні терміну “право власності на квартиру” необхідно чітко усвідомлювати, що “право власності на квартиру” не є правом власності в загальноприйнятому розумінні. У роботі також обґрунтовано, що власники квартир не є власниками будівлі в цілому (так як 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.

18. Аналіз досвіду правового регулювання кондомініумів у Німеччині та Сполучених Штатах Америки свідчить, що можливо створити такі правила, за якими не буде відбуватись потроєння об'єктів права власності. Проведене дослідження досвіду зарубіжних країн та України дозволяє 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 Німеччини та житлово-будівельних кооперативів (до 1990 р.), надавши право власності на ділянку і будинок юридичній особі (об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку чи кооперативу), а “власникам” квартир – виключне право користуватися квартирами та невиключне право користуватися спільним майном як учасникам такої юридичної особи; 2) використавши досвід Сполучених Штатів Америки, 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).

19. При цьому право на відповідні земельні ділянки за об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку доцільно було б визначати безпосередньо законом. Ідентифікацію земельної ділянки, право власності на яку виникло у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в силу закону, доцільно проводити шляхом складання технічної документації. Наприклад, при складанні проекту землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів (ст. 53 Закону України "Про землеустрій") слід ідентифікувати земельні ділянки, що розташовані під багатоквартирними жилими будинками, і вважати їх власністю об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. 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 об'єднання співвласників багатоквартирного будинку повинні мати можливість здійснити державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Україні необхідно використати досвід Сполучених Штатів Америки щодо того, що забудовник може зводити багатоквартирний жилий будинок, лише використовуючи земельну ділянку на праві власності, а також створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ще до початку продажу квартир.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Щербина М. Перехід права оренди земельної ділянки при переході права на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані / М. Щербина // Юридична Україна. – 2015. – № 2. – С. 50 – 56.
2. Щербина М.С. Реалізація принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, у випадку із багатоквартирними жилими будинками / М.С. Щербина // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України: Серія "Право" / Ред. кол.: С.М. Ніколаєнко (голова) та ін. – К., 2015. – Вип. 213. – ч. 1. – С. 117 – 123.
3. Щербина М. Право постоянного пользования земельным участком как препятствие в реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены / М. Щербина // LEGEA ŞI VIAȚA: Publicație științifico-practică (Republicii Moldova). – 2015. – № 5/3. – С. 95 – 98.
4. Щербина М. Проблеми реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані / М. Щербина // Evropský politický a právní diskurz (Česká Republika). – 2015. – том 2. – вип. 3. – С. 246 – 249.

5. Щербина М.С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, в доктрині земельного права України / М.С. Щербина // Право.ua. – 2015. – № 1. – С. 163 – 170.
6. Щербина М.С. Аналіз положень Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” / М.С. Щербина // Журнал східноєвропейського права. – 2015. – № 22. – С. 131 – 139.

Тези доповідей і повідомлень:

7. Щербина М.С. Емфітевзис як правова форма використання земель для забудови / М.С. Щербина // Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права: матеріали “круглого столу” (Харків, 6 грудня 2013 р.): зб. тез наук. доп. / за заг ред. А.П. Гетьмана; Нац. у-т “Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого”. – Х: Право, 2013. – С. 296 – 299.
8. Щербина М.С. Єдиний об'єкт нерухомості за законодавством Королівства Нідерландів / М.С. Щербина // “Актуальні питання теорії та практики застосування сучасного вітчизняного та міжнародного права”: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 12 – 13 червня 2015 р. – К.: Центр правових наукових досліджень, 2015. – С. 46 – 48.
9. Щербина М.С. Плата за землю при переході права власності на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані / М.С. Щербина // “Особливості розвитку публічного та приватного права в Україні”: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, (м. Харків, 17 – 18 липня 2015 року). – Харків: ГО “Асоціація аспірантів-юристів”, 2015. – С. 110 – 114.
10. Щербина М.С. Державна реєстрація прав на земельні ділянки при переході права власності на об'єкти нерухомості, які на них розташовані / М.С. Щербина // “Сучасне державотворення та правотворення: питання теорії та практики”: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 11-12 грудня 2015 р.) – Одеса: ГО “Причорноморська фундація права”, 2015. – С. 47 – 49.

АНОТАЦІЯ

Щербина М.С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06. – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Міністерство освіти і науки України, Київ, 2016.

Дисертація присвячена комплексному дослідженню принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Досліджено розвиток принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, починаючи з Стародавнього Риму до наших днів. У роботі розкрито суть та визначено поняття принципу єдності юридичної долі

земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Визначено особливості механізму реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Досліджено правові форми використання земельних ділянок для забудови та проаналізовано правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою для забудови. Проаналізовано теоретико-правові дослідження в зазначеній сфері.

На підставі проведеного дослідження розроблено пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства щодо реалізації принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, а також запропоновано теоретичні висновки, які можуть бути використані для подальшого розвитку вітчизняного земельного права.

Ключові слова: принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, право власності на земельну ділянку, право оренди земельної ділянки, суперфіцій, земельна ділянка, прибудинкова територія, житлова власність, об'єкт нерухомого майна, річ, складова частина речі.

АННОТАЦІЯ

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06. – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко Министерства образования и науки Украины, Киев, 2016.

Диссертация посвящена комплексному исследованию принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены. В работе проанализированы теоретико-правовые исследования в области регулирования оборота земельных участков и объектов недвижимости, которые на нем расположены. На основании анализа норм национального и зарубежного законодательства, а также существующих научно-теоретических подходов дано авторское определение принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены.

Исследовано развитие принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, начиная с Древнего Рима и до наших дней.

Определены особенности механизма реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены.

Исследованы правовые формы использования земельных участков для застройки, а также проанализированы правовые последствия прекращения права пользования земельным участком для застройки. В работе обосновывается, что для обеспечения реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, в полном объеме, необходимо предоставить суперфициарию или арендатору земли право пользования построенным зданием или сооружением в течение срока пользования земельным участком, однако владельцем такого здания или сооружения должен считаться владелец земельного участка.

На основании исследования механизмов реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, в случае с многоквартирными жилыми домами в зарубежных странах и в Украине, предложены способы эффективной реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, в случае с многоквартирными жилыми домами в Украине.

На основании проведенного исследования разработаны предложения по совершенствованию действующего законодательства по реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, а также предложены теоретические выводы, которые могут быть использованы для дальнейшего развития отечественного земельного права.

Ключевые слова: принцип единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, право собственности на земельный участок, право аренды земельного участка, суперфиций, земельный участок, придомовая территория, жилищная собственность, объект недвижимого имущества, вещь, составная часть вещи.

SUMMARY

Shcherbyna M.S. The Superficies Solo Cedit Principle. – Manuscript.

The dissertation for obtaining academic degree of the candidate of legal sciences with a specialization 12.00.06 – Land Law; Agrarian Law; Environmental Law; Natural Resources Law. – Kyiv National Taras Shevchenko University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2016.

The dissertation presents the integrated research of the superficies solo cedit principle. In this research the author defines the superficies solo cedit principle and describes its nature. The development of the superficies solo cedit principle from the ancient Rome to the present days is investigated. The concept of the legal mechanism of the superficies solo cedit principle is determined. Legal forms of land use for building are investigated and legal consequences of termination of the land use right for building are analyzed. The scientific studies in the field of the legal basis of the superficies solo cedit principle are analyzed.

On the basis of the research the suggestions on improving the current legislation in the sphere of realization of the superficies solo cedit principle are developed, and the theoretical conclusions, which can be used for further development of national land law, are suggested.

Key words: superficies solo cedit principle, land ownership, leasehold land, superficies, land parcel, land for a multifamily residential building, home ownership, real estate object, thing, part of the thing.