

Тоцька К.М.

здобувач,

Науковий керівник: Венедіктова І.В.

доктор юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри,

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

ПРАВОВИЙ ЗВ'ЯЗОК МІЖ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ І РОЗТАШОВАНОЮ НА НІЙ БУДІВЛЕЮ

За чинним законодавством України земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда, будова) можуть бути самостійними об'єктами права, а також будівля (споруда, будова) може бути складовою частиною земельної ділянки як об'єкта права власності. Такий дуалізм призводить до виникнення певних складнощій на практиці. Крім того, постає питання, коли власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки. Таким чином, дослідження правового зв'язку між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) є актуальним і своєчасним як для науки цивільного права, так і для практики застосування.

Відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення будівель і споруд. Отже, право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе не лише «земну поверхню», а й відповідний простір, який необхідний для будівництва будівель і споруд.

Специфічним об'єктом права власності як одного з видів нерухомого майна є підприємство як єдиний майновий комплекс, що розташоване на земельній ділянці.

За ч. 2 ст. 191 ЦК України до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Закон розглядає підприємство як особливий вид майна, що отримало назву «єдиний майновий комплекс», і складається з різнорідних елементів, кожен з яких може виступати самостійним об'єктом цивільних прав, а об'єднання їх у таку функціональну сукупність, як об'єкт, що дає можливість використати підприємство

за певним призначенням – для здійснення підприємницької діяльності [1, с. 8].

Обов'язковим елементом комплексу нерухомого майна повинна бути земельна ділянка, на якій розташована хоча б одна з будівель (споруд), які утворюють даний комплекс. Рухомі речі як такі не можуть визнаватися елементами комплексу нерухомого майна, оскільки при приєднанні до однієї з нерухомих речей, що утворюють комплекс нерухомого майна втрачають свою індивідуальність, «розчиняючись» в ній [2].

Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю. Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно (ч. 3 ст. 191 ЦК України).

Отже, об'єкти нерухомості, до яких можна віднести будівлі (споруди, будови) й підприємство як єдиний майновий комплекс, міцно пов'язані із земельною ділянкою і становлять спільно з нею єдиний об'єкт права, а суспільні відносини з приводу нього регулюються цивільним та земельним законодавством.

Між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) законодавчо закріплений тісний правовий зв'язок, який виражається в наступному. По-перше, в необхідності наявності прав на земельну ділянку, що знаходиться під будівлею для виникнення прав на будівлю (споруду). Так, власник може дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам, не втрачаючи при цьому права власності, а лише обмежуючи його. У цьому випадку власником нерухомості стає суб'єкт, який не є власником земельної ділянки.

Таким чином, власник земельної ділянки, якщо він погоджується на зведення на його земельній ділянці іншою особою об'єкта нерухомості та подальше придбання цією особою права власності на цей об'єкт, повинен передати такій особі правомочність користуватись земельною ділянкою або його частиною, що знаходиться під цим об'єктом. Дана правомочність буде елементом або речових прав, або зобов'язальних прав.

Можливість приналежності на тому чи іншому правовому титулі земельної ділянки або її частини власнику розташованій на ній будівлі, будинку, споруди залежить від того, хто є, з одного боку, власником земельної ділянки і, з іншого боку, власником будівлі, будинку, споруди. Якщо з обох сторін виступають приватні особи, то в цьому випадку для правового регулювання виникаючих відносин застосовуються норми зобов'язального права (право оренди тощо). Якщо ж власником земельної ділянки виступає

держава або територіальна громада, то до зобов'язальних прав додаються й обмежені речові права.

По-друге, при включенні даних об'єктів до цивільного обороту доля даних об'єктів вже підпорядкована дії двох принципів: принципу слідування, відповідно до якого земельна ділянка слідує за долею розташованої на ній будівлі, споруди, і принципу збереження прав на будівлю, споруду при переході прав на земельну ділянку.

Якщо власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки, то в такому випадку будинок буде окремим об'єктом відносин власності, якщо він збудований на чужій земельній ділянці, наданій їй власником у користування іншій особі для будівництва на ній житлового будинку та інших споруд і будівель.

У разі знаходження на земельній ділянці будівель, що зареєстровані у встановленому порядку, звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача означає припинення права власності на такі споруди і це допускається лише у випадках, прямо передбачених законом (відчуження майна з мотивів суспільної необхідності тощо). При цьому, захищаючи права власника будівлі, не можна не враховувати прав власника земельної ділянки. Вважаємо, що така ситуація має вирішуватися за аналогією закону згідно із правилами, встановленими для випадку закінчення строку дії суперфіцію (ст. 417 ЦК України), або за аналогією закону за правилами, встановленими для припинення права спільної часткової власності (ст. ст. 364, 365 ЦК України).

Список використаних джерел:

1. Кривобок С.В. Правочини з підприємством як єдиним майновим комплексом [Текст] : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кривобок Світлана Володимирівна ; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2008. – 20 с.

2. Дмитриев М. А.. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав: автореф. дисс... на соискание ученой степени кандидата юридических наук: специальность 12.00.03 <Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право> / Дмитриев Максим Александрович; [Урал. гос. юрид. акад.]. – Екатеринбург: 2011. – 22 с.// <http://www.dissercat.com/content/kompleksy-nedvizhimogo-imushchestva-kak-obekty-grazhdanskikh-prav>.