

---

**АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО. ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО**

---

УДК 342.9

**О. В. Усенко**, к. ю. н.,  
**М. Ф. Целуйко**, к. ю. н.**НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ  
ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

**Анотація.** У статті досліджуються основні законодавчі положення, що регулюють набуття прав власності на земельну ділянку, на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території, необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку.

**Ключові слова:** право власності; земельні поліпшення; прибудинкова територія; багатоквартирний будинок.

**О. В. Усенко**, к. ю. н.,  
**М. Ф. Целуйко**, к. ю. н.**ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Аннотация.** В статье исследуются основные законодательные положения, которые регулируют приобретение прав собственности на земельный участок, на котором расположены земельные улучшения и придомовые территории, необходимые для обслуживания многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** право собственности; земельные улучшения; придомовая территория; многоквартирный дом.

**О. V. Usenko**, Candidate of Juridical Sciences,  
**M. F. Tseluyko**, Candidate of Juridical Sciences**ACQUISITION OF THE OWNERSHIP TO THE LAND PLOT  
FOR MAINTENANCE OF APARTMENT HOUSE**

**Abstract.** The main legislative provisions that regulate the acquisition of property rights to a land plot on which land improvements and adjacent areas are located, which are necessary for servicing the apartment building are studied in the article.

**Keywords:** right of ownership; land improvements; house territory; apartment house.

**Актуальність теми дослідження.** На сьогоднішній день в українському законодавстві недоцільним визнається юридична різномірність деяких речей, які по суті складають єдиний об'єкт: земельна ділянка під багатоквартирним будинком і нерозривно пов'язані з нею квартири.

В зв'язку зі швидким розвитком ринку нерухомого майна, дуже важливим питанням майже для всіх господарів квартир в багатоквартирних будинках є набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку.

**Постановка завдання.** Метою даного дослідження є пізнання закономірностей об'єктивної дійсності, пов'язаних із використанням спеціальних правових знань в галузі земельного права, щодо питань пов'язаних з набуттям прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку власниками квартир в багатоквартирних будинках й використанням даних результатів в судочинстві.

Для досягнення зазначеної мети були поставлені й розв'язані в ході дослідження такі конкретні завдання:

- здійснити аналіз сучасних наукових розробок з проблеми набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку власниками квартир в багатоквартирних будинках;

- теоретично обґрунтувати сучасний підхід до набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку власниками квартир в багатоквартирних будинках.

---

**АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО. ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО**

---

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання теорії й практики використання спеціальних знань в судочинстві, питання проблем господарів квартир в багатоквартирних будинків є набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку досліджувалися багатьма відомими вітчизняними й зарубіжними вченими, фахівцями в галузі земельного й цивільного процесу. Багато які з проблемних питань розкриті в ґрунтовних працях Т.В.Аверьянкової, В. Д. Арсенєва, Л. Є. Ароцкера, Р. С. Белкіна, Т. В. Варфоломєєвої, А. І. Вінберга, В. Г. Гончаренка, Г. І. Грамовича, А. В. Дулова, О. О. Ейсмана, А. В. Іщенко, Л. М. Карнєєвої, Н. І. Клименко, В. П. Колмакова, Ю.Г.Корухова, В. К. Лисиченка, В. М. Махова, М. М. Міхеєнка, Ю.К.Орлова, А. Я. Паліашвілі, І. Л. Петрухіна, О. Р. Росинської, Т. В. Сахнової, М. Я. Сегає, З. М. Соколовського, М. С. Строговича, В. І. Шиканова, О. Р. Шляхова та ін.

Разом з тим, як свідчать результати проведеного автором дослідження, стан сучасної юридичної науки характеризує недостатня теоретична розробленість низки проблем, пов'язаних з проблемами господарів квартир в багатоквартирних будинків з набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкові території які необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку й використання даних досліджень в судочинстві, що є вкрай актуальним для сучасної наукової теорії й юридичної практики.

**Виклад основного матеріалу.** З появою нової редакції статей Цивільного кодексу та Земельного кодексу, а також деяких інших законів, юридична громадськість сподівалася, що буде врегульоване суперечливе питання про набуття права власності на земельну ділянку, на якій розташовані житловий будинок, частина житлового будинку, будівля або споруда при переході права власності або користування. Довгий час науковці і юристи не могли знайти єдиний підхід з приводу того, чи необхідно вводити принцип «єдиного об'єкту нерухомого майна», тобто об'єднувати такі об'єкти правовідносин, як земельна ділянка й нерухомість, яке розміщене на цій ділянці. Потрібно нагадати, що до цього часу існували дві суперечливі норми, які по різному відповідали на це питання. Йдеться про ст. 120 Земельного кодексу [2] та ст. 377 Цивільного кодексу [1], положення яких не узгоджувалися між собою. За змістом статті 377 Цивільного кодексу України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Законодавство було змінено та усунуті колізії, які внесли відповідні зміни і доповнення до основоположних нормативних актів у сфері цивільних і земельних правовідносин. І вже, 5 листопада 2009 р. Верховна Рада прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» [3]. Багато робот авторів присвячено темі, яка зазначає, що завдяки даним нововведенням відбудеться відродження принципу єдності земельної ділянки і земельних поліпшень на ній, але, це більше схоже на те, що цей принцип не повністю втілюється в законодавстві, оскільки дана редакція статей Земельного і Цивільного кодексу так і залишила не до кінця неврегульованою долю земельної ділянки під багатоквартирним будинком. Перехід прав на земельну ділянку при переході прав власності на будинок чи споруду, або навпаки - одна з найбільш проблемних частин законодавства, оскільки законодавець часто достатньо непослідовно підходить до регулювання одних тих самих відносин в різних нормативних актах.

Тому, ми вважаємо, що із цими змінами в більшості залишається невирішеним питання щодо суб'єктів користування земельною ділянкою, яка розташована під багатоквартирним житловим будинком, а також щодо можливості і моменту припинення права землекористування забудовника після продажу об'єктів у багатоквартирному будинку.

---

**АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО. ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО**

---

Частина 1 статті 120 Земельного кодексу вказує, що у випадку коли набуваються права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, що набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розміщені на земельній ділянці, котрі перебуває у власності третіх осіб, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Ця стаття передбачає і інші випадки переходу прав власності на земельну ділянку під нерухомістю [ 2 ]. А також зазначається, що ці правила не розповсюджуються на багатоквартирні будинки. Такі ж положення закріплені і в ст. 377 Цивільного кодексу [1].

Згідно статті 1 Закону України " Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку " передбачено, що спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співгосподарів багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його та прибудинкова територія [4]. Також в цьому Законі в статті 13 прописано, що Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності господарів квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Важливою новелою є також те, що у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку [ 4 ].

Що стосується існування спрощеного порядку переходу прав на землю при придбанні у власність нерухомого майна, в деяких статтях цих нормативних актів тотожних змін передбачено не було. Також, звертаючи увагу на ст. 42 Земельного кодексу, в якій вбачається, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. А у пункті 2 ст. 42 Земельного кодексу передбачається, що «у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню господарів» [2].

Не одноразово дане питання виникало і у судочинстві, так у постанові від 11 лютого 2015 року Верховний суд України зазначив, що " при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з нормою статті 125 ЗК України слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності".

А вже постановою від 22 вересня 2015 року Верховний суд України підкреслив, що "у всіх випадках переходу права власності на жилий будинок, будівлю або споруду право на земельну ділянку виникає у набувача одночасно із виникненням права на зведені на ній об'єкти. Подальша "реєстрація земельної ділянки" (ст. 202 ЗК України) та права на земельну ділянку (Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень") повинні бути здійсненні з метою запобігання спорам та створення можливості для наступного відчуження земельної ділянки за договором. "

Докладно дослідивши дане питання ми вважаємо, що можна зробити висновки, що жодного «автоматичного» переходу права власності на землю при переході такого права на квартиру

**АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО. ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО**

або частину квартири не відбувається але дане питання вирішується у судовому порядку, лише за наявності факту права власності у попереднього власника. За змістом даної норми земля може передаватися у власність у користування безоплатно, але можливий і випадок коли може не передаватися. Проаналізувавши дане питання земельні ділянки під багатоквартирним будинком і ділянки для обслуговування такого будинку на практиці майже ніколи не передаються у власність. Звідси виникають проблеми несанкціонованої забудови прибудинкової територій. В разі якщо б ця територія належала мешканцям будинків, всі забудовники повинні були б узгоджувати питання про те, можна щось будувати на ній чи ні, саме з її власниками.

Також, важливим є те, що нормами українського законодавства не передбачена можливість передання у власність або у користування земельної ділянки на якій розташований багатоквартирний будинок або її частини окремим співвласникам багатоквартирного будинку. Для того, щоб стати співвласником або співкористувачем земельної ділянки необхідно створити товариство співгосподарів багатоквартирного будинку або іншу організацію, яка б забезпечувала експлуатацію такого будинку.

З цього приводу є роз'яснення Мінбудархітектури від 01.10.2006 «Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення» за відповідним рішенням органу місцевого самоврядування, та прибудинкова територія може бути, передана у власність або надана в користування власникам приміщень у багатоквартирному житловому будинку, за відповідним рішенням органу місцевого самоврядування, тільки в разі створення ними об'єднання співгосподарів багатоквартирного житлового будинку. В будь-якому іншому випадку та прибудинкова територія не може належить власникам приміщень у житловому будинку. Дозвіл на будівництво споруд на прибудинковій території надається за рішенням органів місцевого самоврядування і за погодженням органів містобудування та архітектури, санітарних і протипожежних служб. Проектна документація обов'язково має бути погоджена з місцевими органами державного нагляду. Власник має право вчиняти стосовно свого майна будь-які дії, що не суперечать закону. Він може використовувати майно для здійснення господарської та іншої не забороненої законом діяльності. Власник, здійснюючи свої права, зобов'язаний не завдавати шкоди навколишньому середовищу, не порушувати права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави. Таким чином, будівництво споруд на прибудинковій території або переобладнання приміщень у житловому будинку повинно проводитися на підставі проекту з дотриманням вимог державних будівельних норм та за відповідним дозволом органу місцевого самоврядування [5].

**Висновки дослідження та перспективи подальших гаукових розвідок.** У цій роботі розглянуті питання правового регулювання прав господарів квартир в багатоквартирних будинках з набуття прав власності на земельну ділянку на якій розташовані невід'ємні земельні поліпшення та прибудинкових територій необхідних для обслуговування багатоквартирного будинку.

Встановлено, що нововведення в цивільному і земельному законодавстві зробили крок назустріч формуванню поняття "неподільний і єдиний об'єкт нерухомого майна", прив'язавши право на землю до права на нерухомість на ній. Але великим недоліком цієї новели стало виключення земельної ділянки під багатоквартирним будинком з вище згаданого принципу. Що в свою чергу дає можливість неоднозначного тлумачення і відповідно різного підходу до визнання права власності на земельну ділянку під багатоквартирним будинком. А також відкриває шлях до незаконних дій щодо прибудинкової території як з боку забудовника, так і з боку органів державної влади.

**Література**

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року №2768-III // Відомості Верховної Ради України. - 2015. – № 31. – Ст. 128.
3. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення. Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 01 жовтня 2006 року // Відомості Верховної Ради України. - 2006. – № 68. – Ст. 137.
4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19/print1487587981686425>.

Надійшла 5.10.2017