

УДК 332.3.

**ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ТА РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Владислав Кійченко

Національний авіаційний університет, Київ

Науковий керівник – Наталія Бєлоусова, д.е.н., доц.

Ключові слова: земельна ділянка, нерухоме майно, процес набуття, принцип єдності.

На сьогодні одними із важливих та актуальних залишаються питання, пов'язані з переходом прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості. Найчастіше такі питання вирішуються за допомогою судової практики через необхідність обґрунтування загального принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Адже земельне та цивільне законодавство донедавна визначало таку єдність загалом імперативно.

З прийняттям Верховною Радою України Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташований" (проект № 5248), вирішилось питання щодо механізму переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості [2].

Відповідно до статті 377 Цивільного кодексу України та статті 120 Земельного кодексу України, до особи, яка набула право власності, на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об'єктів до набувача таких об'єктів, без зміни її цільового призначення [1].

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування фізичній або юридичній особі, 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.

Згідно статті 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування - на підставі договору оренди. При відчуженні будівель та споруд, які розташовані на орендованій земельній ділянці, право на земельну ділянку визначається згідно

з договором оренди земельної ділянки. У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких вона належала попередньому власнику [1].

Висновок

Отже, можна сказати, що першопричиною виникнення таких спірних питань стала відсутність стратегії при роздержавленні нерухомого майна (земельних ділянок та будівель, споруд) та реєстрації прав на нього. Визначення єдиного алгоритму регулювання обліку таких самостійних об'єктів нерухомості постає як невідклане завдання, адже через розвиток ринкової економіки земля в Україні стала більш цікавим об'єктом цивільно-правових відносин.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25.10.2001 №2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ від 12.03.2021 р. N 5248: Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/ЛІ04638І>