

10. Закон України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/514-17> (дата звернення: 03.04.2019).

11. Закон України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 06.02.2018 №2275-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2275-19> (дата звернення: 03.04.2019).

12. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14> (дата звернення: 03.04.2019).

Стаття надійшла до редакції 20 червня 2019 р.

УДК 347.4

DOI 10.33111/lre.2019.18.125

*Н. І. Майданик**,
кандидат юридичних наук, доцент,
професор кафедри цивільного і трудового права
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»

ПЕРЕХІД ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У ЗВ'ЯЗКУ З ВІДЧУДЖЕННЯМ СПОРУДЖЕНОГО НА НИЙ НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА

Стаття присвячена основним юридичними питанням, пов'язаним з переходом права на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості, які належать до військового майна. Висвітлено зміст (обсяг) права чи інтересу на земельну ділянку/щодо земельної ділянки, яке переходить до осіб у зв'язку з набуттям ними права власності на об'єкти нерухомості, розташовані на ній, у контексті положень статті 120 Земельного кодексу України. Доведено, що існуючий стан законодавства, практики його застосування і доктрини вітчизняного права з даного питання значною мірою є наслідком застарілої методології права. Обґрунтовано, що існуючі у вітчизняному праві юридичні колізії щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням наявних на ній об'єктів нерухомого військового майна доцільно системно вирішити за допомогою модифікації принципу цілісності (єдності) будівлі і споруди із земельною ділянкою в принцип

* Maydanyk N. I., Candidate of Sciences of Law (Ph.D.), Assistant Professor (Docent), Professor of the Civil and Labour Law Department in Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman.

LAND RIGHTS TRANSFER IN CONNECTION WITH ALIENATION OF IMMOVABLE MILITARY PROPERTY BUILT ON IT

єдиного об'єкта нерухомого майна, що передбачає визнання земельної ділянки єдиним об'єктом нерухомості, а будівель і споруд, які розташовані на ділянці — її складовою частиною.

Ключові слова: принцип цілісності (єдності) будівлі і споруди із земельною ділянкою, перехід прав на земельну ділянку, принцип єдиного об'єкта нерухомості, об'єкт нерухомості, розташованої на земельній ділянці, нерухоме військове майно, землі оборони.

Стаття посвячена основним юридическим вопросам, связанным с переходом права на земельном участке в связи с отчуждением построенных на ней объектов недвижимости, относящихся к военному имуществу. Освещены содержание (объем) права или интереса на земельный участок / по земельному участку, переходящего к лицам в связи с приобретением ими права собственности на объекты недвижимости, расположенные на ней, в контексте положений статьи 120 Земельного кодекса Украины. Доказывается, что существующее состояние законодательства, практики его применения и доктрины национального права по этому вопросу в значительной мере является следствием устаревшей методологии права. Обосновано, что существующие в отечественном праве юридические коллизии относительно перехода прав на земельный участок в связи с отчуждением имеющих на нем объектов недвижимого военного имущества могут быть системно решены с помощью модификации принципа целостности (единства) здания и сооружения с земельным участком, в принцип единого объекта недвижимости, предполагающего признание земельного участка единственным объектом недвижимости, а зданий и сооружений, расположенных на участке — его составной частью.

Ключевые слова: принцип целостности (единства) здания и сооружения из земельным участком, принцип единого объекта недвижимости, переход прав на земельный учас-участок, объект недвижимости, размещенного на земельном участке, недвижимое военное имущество, земли обороны.

The scientific article is devoted to the main legal issues related to the transfer of the right to a land plot in connection with the alienation of the real estate constructed on it and belonging to military property. Deal with the content (scope) of the right or interest in the land plot/relating land plot that passes to the persons in connection with the acquisition of ownership of the real estate located on it in the context of the provisions of Article 120 of the Land Code of Ukraine.

The procedure for the transfer of the right to the land having the status of defense lands is established, the automatic transfer of the right to the land plot to the owner of the real estate located on the plot is justified, and the corresponding change of its purpose — just by the consequences of committing a real estate transaction.

The Ministry of Defense of Ukraine is defined as a state body that represents the state in disputed legal relations in the event that a lawsuit is filed in connection with the illegal disposal of a land plot from defense lands.

The admissibility of the determination of individual characteristics (size, boundaries) of the land plot, which passes to the owner of the purchased real estate located on the defense lands, in the absence of actions of the authorized state authority about termination and registration transfer of the right to such land, out of the will of the previous owner of real estate, is considered.

It is argued that the existing state of the law, its practice of application and the doctrine of national law on the relation of the rights to the land and the buildings and structures constructed thereon are largely a consequence of the outdated methodology of law, which does not correspond to the modern social relations and necessitates a scientifically sound solution as the main issues of law, which take place in the jurisprudence and preparation of provisions for the modernization of the principle of the integrity (unity) of a building with a land plot to the principle of a single object of real estate.

It is substantiated that it is advisable to systematically resolve the existing legal conflicts in the domestic law regarding the transfer of rights to a land plot in connection with the alienation of existing real estate objects by modifying the principle of the integrity (unity) of a building and structure with a land plot, which provides for recognition of the land plot as the single real estate object, and buildings and structures located on the plot — its integral part.

Keywords: *principle of the integrity (unity) of the building and structure with the land plot; principle of a single object of real estate; transfer of rights to the land plot; the real estate object located on the land plot; immovable military property; land of Defense.*

Постановка проблеми. У вітчизняному праві актуальними залишаються питання, пов'язані з переходом прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості, які належать до військового майна. Законодавство, яке регулює зазначені відносини, містить істотні правові колізії, які є наслідком чисельних і несистемних змін до законодавства, що не відповідають реально існуючим суспільним відносинам у цій сфері. За таких умов з приводу низки питань права судами сформовано неоднакову судову практику, що зумовлює необхідність висвітлення позиції судів щодо цих питань, з урахуванням останньої судової практики Верховного Суду як суду касаційної інстанції. Одним із базових рішень касаційної інстанції у цій категорії спорів є Постанова Великої палати Верховного Суду від 04.12.2018 р. у справі № 143гс18, № 910//18560/16 (надалі — Справа, Справа № 910/18560/16) [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В юридичній літературі зазначені питання розглядаються фрагментарно і переважно з позицій коментування відповідних норм законодавства [2, с. 22–24; 3; 4], що перешкоджає формуванню системного і загально визнаного в доктрині підходу щодо вирішення цих проблемних питань.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. Зазначений стан законодавства, практики його застосування і доктрини права зна-

чною мірою є наслідком застарілої методології співвідношення прав на землю і споруджених на ній будівель і споруд, що зумовлює необхідність науково обґрунтованого вирішення основних питань права, які мають місце в судовій практиці, з метою підготовки положень про модернізацію принципу цілісності будівлі і споруди із земельною ділянкою.

Постановка завдання. Мета цього дослідження полягає у проведенні юридичної характеристики основних питань права, які виникають у судовій практиці і доктрині, пов'язані з переходом прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням спорудженого на ній нерухомого військового майна, та формулюванні нової методологічної моделі співвідношення прав на ці об'єкти.

Виклад основного матеріалу.

Основні питання права, які виникають у судовій практиці. Касаційний суд у Справі розглянув і вирішив низку питань права, висвітленню яких присвячене це дослідження, а саме:

- перехід права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншими особами права власності на частину будівель військового майна в контексті положень статті 120 Земельного кодексу України (далі — ЗК України), статті 377 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України);

- визначення розміру таких земельних ділянок;

- процедура автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до власника об'єкту нерухомості, розташованої на ній, чи необхідності отримання відмови Кабінету Міністрів України від вказаних земель з метою реалізації такого права;

- процедура розпорядження земельними ділянками, які мають статус земель оборони, у разі встановлення обставин неправомірного набуття іншими особами такої земельної ділянки;

- визначення особи, на користь якої повинна витребуватися спірна земельна ділянка. Правильне застосування наведених вище норм у спірних правовідносинах, яке необхідне для розгляду касаційних скарг, складає виключну правову проблему.

Зміст (обсяг) права чи інтересу на земельну ділянку/щодо земельної ділянки (право власності, право користування, право вимагати оформлення користування земельною ділянкою тощо), яке переходить до осіб у зв'язку з набуттям ними права власності на об'єкти нерухомості військового майна в контексті положень статті 120 ЗК України (з урахуванням змін положень цієї статті у відповідній редакції) та статті 377 ЦК України.

Протягом останніх десятиріч правила про долю земельної ділянки при відчуженні розташованих на ній будівель і споруд неодноразово зазнавали змін. Утім, загалом законодавство практично завжди виходило з того, що перехід прав на будівлю тягне за собою також перехід прав на земельну ділянку.

Явний відступ від зазначеного принципу можна побачити лише у первісній редакції ст. 120 ЗК України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III, відповідно до частини першої якої, за загальним правилом, «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». Зазначена норма набрала чинності 1 січня 2002 р. Таким чином, за змістом закону, «автоматичного» переходу права на земельну ділянку не відбувалося.

Втім, уже з 1 січня 2004 р. виникла колізія між описаними положеннями ст. 120 ЗК України та нормами ст. 377 ЦК України, що набрав чинності. Згідно з ст. 377 ЦК України:

«1. 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.

2. 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».

Таким чином, ст. 377 ЦК України передбачила саме автоматичний перехід прав на земельну ділянку, вступаючи в колізію із ст. 120 ЗК України.

В юридичній літературі зазначається, що наведену колізію необхідно вирішувати на користь статті 377 ЦК України, яка, регулюючи таке саме коло суспільних відносин, як і стаття 120 ЗК України, є складовою закону, прийнятого пізніше. Перевага «більш пізнього закону» над попереднім впливає у цьому випадку з

конституційних повноважень Верховної Ради України видавати закони, з чого випливає і її повноваження змінювати існуючі закони, при цьому як прямо, так і опосередковано, видаючи новий закон з того самого питання без формального скасування попереднього закону.

У подальшому редакція статті 120 ЗК України неодноразово змінювалася. Законом України від 27 квітня 2007 року № 997-V колізія між статтею 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України була усунута шляхом внесення до ст. 120 ЗКУ змін і викладення її частин першої та другої в такій редакції:

«1. 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 визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

2. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування».

Законом України від 5 листопада 2009 року № 1702-VI ст. 120 ЗК України було знову викладено в новій редакції. Хоча це відбулося з метою спрощення порядку набуття прав на землю, фактично правило про «автоматичний» перехід було замінено низкою детальних правил, які замість «автоматичного» переходу передбачали вимоги до правочинів про відчуження будівель і споруд, які відтепер повинні були передбачати певні формальні положення про обов'язкове відчуження або передачу в користування відповідних земельних ділянок включно із зазначенням їх кадастрового номера. Відповідні зміни були внесені і до ст. 377 ЦК України.

У подальшому текст ст. 120 ЗК України (а також ст. 377 ЦК України) був незначно змінений (Закон України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII), проте внесені зміни, очевидно, не мають істотного значення для вирішення поставленого питання.

Під час тлумачення різного роду двозначностей, що мали місце при формулюванні правил про долю земельної ділянки при відчуженні розташованих на ній об'єктів нерухомості доцільно виходити, насамперед, із призначення відповідної норми — забезпечити єдність юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд.

З огляду на саму природу речей, земельна ділянка та збудовані на ній об'єкти нерухомості є єдиним цілим. При цьому збудована земельна ділянка при знаходженні на ній будівлі або споруди зазвичай не може використовуватися інакше, ніж шляхом використання цієї будівлі або споруди. Тобто використання будівлі і споруди завжди означає використання земельної ділянки, натомість, окреме використання ділянки є неможливим.

Положення закону необхідно тлумачити з урахуванням наведеної вище обставини. Будь-яку двозначність слід тлумачити на користь єдності правового режиму земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд.

Системний аналіз положень статей 120 ЗК України, 377, 415 ЦК України та ст. 6 Закону України «Про іпотеку» надає всі підстави зробити висновок, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти, оскільки право власності на будівлі, з усіма приаманними для змісту права власності складовими — володіння, користування, розпорядження ними, неможливе без перебування у власника будівель земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, у власності або користуванні. Тобто, зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

Наведена позиція також знаходить своє відображення в судовій практиці, що склалася щодо правовідносин із 1 січня 2004 р. Так, у підпункті «г» п. 18 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» встановлено таке: «при переході права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 1 січня 2002 р., згідно з положеннями чинної до цієї дати статті 30 ЗК України до набувача від відчужувача переходить належне йому право власності або право користування земельною ділянкою, на

якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження. Після 31 грудня 2001 р. у таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до ст. 120 ЗК 2001 р. на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди, укладених відповідно відчужувачем або набувачем. До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду після 31 грудня 2003 р., згідно зі ст. 377 ЦК України, а з часу внесення змін до ст. 120 ЗК Законом України від 27 квітня 2007 р. № 997-V — і згідно зі ст. 120 ЗК України, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором; а якщо договором це не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування. При переході права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. У разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою».

Постановами Вищого господарського суду України від 12.06.2007 р. у справі № 31/238-06, від 22.10.2008 р. у справі № 15/656-07, від 24.12.2008 р. у справі № 10/103-08 була підтримана зазначена вище позиція.

У подальшому, в постанові Верховного Суду від 27 червня 2018 р. у справі №902/889/16, суд застосував принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований, навіть до правовідносин, що склалися до 01.01.2004 р. З огляду на зазначене вище, ст. 120 ЗК України, статті 377 та 415 ЦК України, мають тлумачитися таким чином, що перехід права на земельну ділянку відбувається «автоматично» і одночасно з переходом права на об'єкт нерухомості.

Наведене дає підстави для висновку про те, що правила про долю земельної ділянки при відчуженні будівлі або споруди слід

тлумачити у той спосіб, що при відчуженні будівлі або споруди у момент переходу права на ці об'єкти до набувача одночасно переходить також право на земельну ділянку.

Процедура переходу права на земельну ділянку, що має статус земель оборони (якщо такий перехід має місце). Чи переходить право на земельну ділянку до власника об'єкту нерухомості, розташованої на ній, та відповідної зміни її цільового призначення — автоматично саме за наслідками вчинення правочину щодо об'єкта нерухомості чи за умови отримання відмови уповноваженого державою органу від зазначених земель.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» (у редакції, що діяла на дату укладання правочину) порядок відчуження військового майна визначався Кабінетом Міністрів України. Постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2000 р. № 1919 було затверджене Положення про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил. Крім того, Постановою Кабінету Міністрів України від 29 серпня 2002 р. № 1282 був затверджений Порядок вилучення і передачі військового майна Збройних Сил (надалі — «Порядок»), який визначає процедуру вилучення військового майна з оперативного управління військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил (далі — військові частини), та його безоплатної передачі до сфери управління центральних або місцевих органів виконавчої влади, інших органів, уповноважених управляти державним майном (надалі — органи, уповноважені управляти державним майном), самоврядним установам і організаціям, які провадять свою діяльність в інтересах національної безпеки і оборони (надалі — самоврядні установи та організації), та у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст або у їх спільну власність.

Однак, ні зазначене Положення, ні Порядок не містили будь-яких норм, які б встановлювали окремий порядок переходу прав на земельні ділянки, на яких знаходиться військове майно. Так само Закон України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» не містив жодної норми, яка б регулювала відносини користування та відчуження земельних ділянок оборони.

У подальшому, на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення механізмів

му використання земель оборони» (№ 4226-VI від 22.12.2011 р.) ст. 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» була доповнена новою частиною, відповідно до якої відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Норма ст. 77 ЗК України була доповнена аналогічним положенням, яке було викладено в такій редакції: «Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом».

Статтю 4 Закону України «Про використання земель оборони» було доповнено нормами схожого змісту. На виконання наведених норм, Постановою Кабінетом Міністрів України від 22.05.2013 р. № 436 був затверджений Порядок відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил і Державної спеціальної служби транспорту, яким серед іншого були внесені зміни також до Положення про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2000 р. № 1919.

З огляду на зазначене, до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення механізму використання земель оборони» (№ 4226-VI від 22.12.2011 р.) та Постанови Кабінету Міністрів України від 22.05.2013 р. № 436, перехід прав на земельну ділянку, що має статус земель оборони, до власника об'єкту нерухомості, розташованої на ній, здійснювався в загальному порядку, встановленому нормами цивільного та земельного законодавства. Таким чином, як вже зазначалося, станом на час укладання правочину, набувач військового майна набував «автоматично» право користування земельною ділянкою, на якій розташоване таке майно, на тих самих умовах, що були встановлені для попереднього землекористувача, зокрема, без зміни її цільового призначення, а право

користування такою земельною ділянкою у відчужувача військового майна (попереднього землекористувача) припинялось, у відповідності до статей 377, 415 ЦК України та статей 116, 120, 125 ЗК України.

Зміна цільового призначення, станом на час укладання правочину, також здійснювалася в загальному порядку, встановленому земельним законодавством. Відповідно до ст. 20 ЗК України (в редакції, що діяла на дату укладання правочину) віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснювалося на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель проводилася органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Разом з тим, згідно з пунктом 36 Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основними правилами користування наданими землями, затвердженим наказом Міністра оборони України від 22.12.1997 р. № 483, військові частини, безпосередні землекористувачі, повинні використовувати земельні ділянки тільки за цільовим призначенням, яке визначене рішенням про надання в користування Збройним Силам України цих ділянок.

Відповідно до пункту 1.1. Керівництва з обліку земель (земельних ділянок) в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України, яке затверджене наказом Міністра оборони України від 22.12.1997 р. № 483 (надалі — «Керівництво»), землі, які використовуються Збройними Силами України, є державною власністю і підлягають обов'язковому обліку, цільовому використанню і правильному утриманню.

Пунктом 37 Положення передбачено, що у випадку змінення цільового призначення земель, наданих для потреб оборони, проводиться їх переоформлення в порядку, визначеному п. 11 цього Положення. У зазначеному пункті передбачено, що клопотання щодо надання в користування для потреб Збройних Сил України земельних ділянок або щодо змінення їх цільового призначення, порушуються тільки за наявності відповідного рішення про попереднє погодження місця розташування об'єкта та після затвер-

дження у встановленому порядку технічної документації на будівництво цього об'єкта і виділення необхідних коштів.

Разом з тим, п. 1.4. Керівництва передбачено, що облік земель складається з оформлення встановлених документів на право користування і здійснення правильних і своєчасних записів у книгах (картках) обліку (накопичувачах інформації в електронно-обчислювальних машинах) всіх операцій, пов'язаних з прийомом (передачею), зміною якісного стану і зняттям з обліку земельних ділянок. Водночас, відповідно до ч. 1 ст. 202 ЗК України (в редакції, що діяла на дату укладання правочину) державна реєстрація земельних ділянок здійснювалася у складі Державного реєстру земель.

Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженим наказом Держкомзему України від 02.03.2003 р. № 174, що був чинний на дату укладання правочину, було передбачено, що Державний реєстр земель — це складова частина державного земельного кадастру, який складається з книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку, в тому числі інформацію щодо її цільового призначення, і формується за допомогою АС ДЗК.

Пунктом 8 Положення про ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 р. № 15 (у редакції, що діяла на дату укладання правочину), встановлено, що при обліку кількості земель у Державному земельному кадастрі виділяються, серед іншого, землі за категоріями та цільовим призначенням.

Отже, з урахуванням зазначених положень, віднесення земельних ділянок до тієї чи іншої категорії, а в межах категорії — виду цільового призначення, здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Цільове призначення земельних ділянок, у тому числі і щодо земель оборони, вноситься до Державного земельного кадастру та встановлюється на облік у відповідності до Керівництва з обліку земель (земельних ділянок) в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України, затвердженого наказом Міністра оборони України від 22.12.1997 р. № 483.

У разі, якщо категорія земель, наданих для потреб оборони, не зареєстрована у встановленому порядку з цільовим призначенням «землі оборони», то у відповідності до Положення та Керівництва військові частини, установи, військово-навчальні заклади, підприємства та організації Збройних Сил України, інші військові формування мають вчинити дії щодо оформлення визначених законодавством документів на право користування і здійснення правильних і своєчасних записів у книгах (картках) обліку, а також привести у відповідність цільове призначення цих земель у порядку, встановленому законодавством України.

З огляду на зазначене, зміна цільового призначення земельної ділянки при переході права власності або права користування земельною ділянкою до набувача у разі відчуження будівлі або споруди, здійснюється у загальному порядку на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування та затвердженого проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення цієї ділянки.

Слід також враховувати, що при веденні обліку земель (земельних ділянок), на яких розташоване військове майно, та при зміні цільового призначення цих земельних ділянок, цільове призначення та категорія цих земельних ділянок визначаються на підставі інформації, внесеної у встановленому Законом порядку до Державного земельного кадастру та Державного реєстру земель.

Касаційний суд у Справі дійшов висновку, що земельно-правові та цивільно-правові норми (чинні на момент вчинення договору купівлі-продажу військового майна від 21 грудня 2005 р.) встановлюють, що перехід майнових прав до іншої особи тягне за собою перехід до неї і земельних прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований об'єкт нерухомості, та частини земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування. Розмір цієї частини земельної ділянки має визначатися на основі державних будівельних норм і санітарних норм і правил.

Таким чином, особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, розташований у межах земельної ділянки, якою користувався попередній власник нерухомого майна, набуває право вимагати оформлення на своє ім'я документів на користування земельною ділянкою на умовах і в обсязі, які були встановлені для попереднього землекористувача — власника об'єкта нерухомості, або частиною земельної ділянки, яка необхідна для обслуговування об'єкта нерухомості розташованого на ній.

Набуття юридичними особами приватного права чи фізичними особами у визначеному законодавством порядку права приватної власності на будівлі, які належали до військового майна, створює правові підстави для переходу права на земельну ділянку до власника об'єкта нерухомості, розташованого на ній, у розмірі відповідно до положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України саме в силу правочину з придбання військового майна та автоматичного переходу права користування земельною ділянкою відповідно до принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди. Цим зумовлюється право власника такого об'єкта нерухомості вимагати оформлення у встановленому порядку свого права користування відповідною земельною ділянкою незалежно від отримання відмови уповноваженої особи від вказаних земель (пункти 8.16.–8.18 Постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 р.).

Державний орган (Кабінет Міністрів України, Міністерство оборони України тощо), який представляє державу в спірних правовідносинах у випадку, коли подається позов у зв'язку з незаконним розпорядженням земельною ділянкою земель оборони.

Положеннями ст. 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відповідно до ч. 2 ст. 84 ЗК України право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У ст. 9 Закону України «Про Збройні Сили України» зазначено, що Кабінет Міністрів України встановлює порядок надання Збройним Силам України, іншим військовим формуванням у користування державного майна, в тому числі земельних (водних) ділянок, інших природних, енергетичних ресурсів, фондів, майна і послуг, використання повітряного і водного простору, морських і річкових портів, аеропортів та аеродромів (посадочних майданчиків), засобів зв'язку і радіочастотного ресурсу, комунікацій, інших об'єктів інфраструктури держави, навігаційної, топогеодезичної, метеорологічної, гідрографічної та іншої інформації, ведення геодезичних і картографічних робіт, необхідних для належного виконання покладених на ці органи функцій і завдань, як на

платній, так і безоплатній основі, у грошовій та інших формах розрахунків.

Згідно з ч. 2 ст. 2 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» Міністерство оборони України як центральний орган управління Збройних Сил України здійснює відповідно до закону управління військовим майном, у тому числі закріплює військове майно за військовими частинами (у разі їх формування, переформування), приймає рішення щодо перерозподілу цього майна між військовими частинами Збройних Сил України, в тому числі у разі їх розформування.

Відповідно до частин 1-3 ст. 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» (у чинній редакції), відчуження військового майна здійснюється Міністерством оборони України через уповноважені Кабінетом Міністрів України підприємства та організації, визначені ним за результатами тендеру, після його списання, за винятком майна, визначеного частиною другою цієї статті. Підпунктами 105, 107 п. 4 Положення про Міністерство оборони України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 671 (у чинній редакції) на Міноборони покладено функції та завдання здійснювати в межах власних повноважень, передбачених законом, управління об'єктами державної власності, які належать до сфери управління Міноборони; вести облік об'єктів державної власності, які належать до сфери управління Міноборони тощо.

З огляду на зазначені положення Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» та Положення про Міністерство оборони України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 671 (у чинній редакції), Міністерство оборони України представляє державу в спірних правовідносинах у випадку, коли подається позов у зв'язку з незаконним розпорядженням земельною ділянкою земель оборони.

Проведений аналіз свідчить, що саме Міністерство оборони України наділено повноваженнями щодо реалізації прав держави як власника військового майна (у тому числі нерухомого), а отже саме до компетенції цього органу належить функція представництва держави у суді за наявності спору щодо питань про його відчуження, у тому числі в ситуації, коли відчуження військового майна призвело до переходу права на відповідну земельну ділянку.

Відповідні правила про порядок розпорядження військовим майном, у тому числі нерухомим, у цьому випадку є спеціальними щодо правил ст. 122 ЗК України, які розподіляють між державними органами повноваження щодо розпорядження земельними ділянками державної власності.

Допустимість поза волевиявлення попереднього власника нерухомого майна визначення індивідуальних характеристик (розмір, межі) земельної ділянки, яка переходить до власника придбаного об'єкта нерухомості, розташованого на землях оборони, за відсутності дій уповноваженого державою органу з припинення та оформлення переходу права на таку земельну ділянку.

Право власності (в об'єктивному розумінні) — це сукупність правових норм, які регулюють відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням власником належним йому майном на свій розсуд і в своїх інтересах, усуненням усіх третіх осіб від протиправного втручання у сферу його володіння цим майном, а також обов'язки власника не порушувати прав і законних інтересів інших осіб. Право власності (в суб'єктивному розумінні) — є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч. 1 ст. 316 ЦК України).

Положеннями ст. 14 Конституції України проголошено, що право власності на землю гарантується, і таке право набувається та реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Частинами 1, 3 ст. 41 Конституції України, так само як і ч. 1 ст. 321 ЦК України закріплено, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом, і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Порушення або обмеження права власності фізичних або юридичних осіб, у тому числі і щодо права власності на об'єкти нерухомого майна, на території України не допускається, окрім випадків прямо встановлених Законом.

Частиною 2 ст. 319 ЦК України закріплено, що власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Положеннями ст. 320 ЦК України передбачено, що власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом.

З урахуванням зазначених у Конституції та ЦК України гарантій непорушності права власності, в тому числі і на нерухоме майно, фізичні та юридичні особи в межах території України мають право володіти, користуватися та розпоряджатися належним їм на праві власності майном у порядку та способом, що прямо не заборонені законом і не завдає шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, не погіршує екологічну ситуацію та природні якості землі.

Крім того, важливо звернути увагу на те, що індивідуальні характеристики (розмір, межі) земельної ділянки, право користування або право власності щодо якої переходить у зв'язку з відчуженням об'єкту нерухомого майна до власника придбаного об'єкта нерухомості розташованого на земельній ділянці, визначаються саме поза волею відчужувача нерухомого майна — на підставі принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

Додатковим підтвердженням такого підходу є чисельні рішення Верховного суду України (від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-2цс15, від 13 квітня 2016 р. у справі № 6-253цс16, від 12 жовтня 2016 р. у справі № 6-2225цс16 тощо), якими наголошено, що на відміну від норми ст. 30 ЗК Української РСР (1991 р.), яка в імперативній формі передбачала автоматичний перехід права власності на земельну ділянку у разі переходу права власності на будівлю і споруду, ч. 1 ст. 120 ЗК України (в редакції, чинній на час укладення сторонами договору купівлі-продажу частини жилого будинку — 22 березня 2003 р.) визначила, що при переході права власності на будівлю і споруду до набувача нерухомого майна право власності на земельну ділянку, на якій розташовані будівля або споруда, може переходити на підставі цивільно-правових угод між власниками земельної ділянки і набувачем будівель або споруд (договори купівлі-продажу, дарування, міни тощо).

Перехід права користування земельної ділянки при переході права власності на будівлю або споруду, які розташовані на ній, також визначається на підставі договору (ч. 2 ст. 120 ЗК України).

Разом з тим, за відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки у разі переходу права власності на об'єкт нерухомості, як й у справі, яка переглядається, слід враховувати таке. Частина 4 ст. 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) передбачала, що при переході пра-

ва власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.

Аналіз змісту норм ст. 120 ЗК України в їх сукупності дає підстави для висновку про однакову спрямованість її положень щодо переходу прав на земельну ділянку при виникненні права власності на будівлю і споруду, на якій вони розміщені.

Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Згідно з цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

Отже, за загальним правилом, закріпленим у ч. 4 ст. 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на частину будівлі чи споруди стає власником відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено у договорі відчуження нерухомості.

При цьому при застосуванні положень ст. 120 ЗК України у поєднанні з нормою ст. 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.

З урахуванням уже зазначеного, індивідуальні характеристики (розмір, межі) земельної ділянки, право користування або володіння якою переходить до власника придбаного об'єкта нерухомості, розташованого на такій земельній ділянці, в тому числі якщо такі землі віднесені до земель оборони, відповідно до законодавства чинного на дату укладання правочину, встановлювалися поза волевиявленням сторін.

Однак у подальшому індивідуальні характеристики такої земельної ділянки (розмір, цільове призначення, межі тощо) могли змінюватися відповідно до мети використання власником об'єкту нерухомого майна з урахуванням ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», затверджених наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44, а станом на сьогодні — ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлового-комунального господарства України від 23.04.2018 р. № 100 (призупинено), СНіПів тощо.

З мотивів, викладених вище, заслуговує уваги позиція про те, що при відчуженні будівлі або споруди право на земельну ділянку переходить до набувача автоматично з моменту відчуження будівлі або споруди. Такий висновок справедливий також і в тому випадку, коли щодо меж і конфігурації земельної ділянки є певна невизначеність. Така ситуація можлива, наприклад, якщо земельна ділянка не була сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі відповідно до існуючих на сьогодні правил — у певних випадках вона може ідентифікуватися лише за допомогою посилання на поштову адресу та площу (яка досить рідко відповідає фактичній площі на даний час). Утім, такі ділянки (з нечітко визначеними межами, які не були сформовані відповідно до вимог чинної ст. 79-1 ЗКУ) є повноцінним об'єктом майнових прав і беруть участь в обороті [2, с. 22–24].

Наразі правове регулювання відповідних відносин не передбачає можливості відчуження будівлі і споруди без формування земельної ділянки відповідно до ст. 79-1 ЗК України. Втім, така ситуація мала місце далеко не завжди.

З урахуванням зазначеного вище, визначення індивідуальних характеристик (розмір, межі) земельної ділянки, право на яку перейшло при відчуженні будівлі та/або споруди (якщо таке відчуження допускалося без формування земельної ділянки), за своєю природою є не передумовою відчуження ділянки, а наслідком відчуження, його формалізацією. У разі, якщо між сторонами існує спір щодо земельної ділянки, право на яку перейшло із відчуженням будівлі або споруди, такий спір може бути вирішений судом шляхом застосування такого способу захисту, як визнання права. При цьому при необхідності застосування спеціальних знань може призначатися судова експертиза. Правові засади вирішення відповідного спору визначаються статтею 107 ЗК України.

Визнання земельної ділянки єдиним об'єктом нерухомості, а будівель і споруд, які розташовані на цій ділянці — її складовою частиною як метод системного вирішення правових колізій.

Відсутність однакової судової практики, несистемність і неефективність наукових досліджень питань щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням наявних на цій ділянці будівель і споруд, зумовлені методологічною суперечністю між принципом цілісності будівлі і споруди із земельною ділянкою та визнанням будівлі, споруди і земельної ділянки самостійними об'єктами нерухомості. Загалом будь-яке розпорядження будівлею і спорудою як самостійними об'єктами нерухомості мало б презюмувати перехід прав до набувачів незалежно від волі власника чи іншого титульного володільця земельної ділянки, на якій знаходяться ці нерухомі об'єкти, що, в свою чергу, за визначенням не відповідає принципу цілісності будівель і споруд із земельною ділянкою.

У зв'язку з цим існуючі правові колізії щодо переходу прав на земельну ділянку, пов'язаних із відчуженням споруджених на ній будівель і споруд, може бути системно вирішено шляхом модифікації принципу цілісності будівель і споруд із земельною ділянкою.

З огляду на загальний методологічний недолік законодавчого регулювання, існуючі правові колізії щодо переходу прав на земельну ділянку, пов'язаних із відчуженням споруджених на ній будівель і споруд, може бути системно вирішено не формуванням судової практики, а шляхом модифікації принципу єдності (цілісності) будівель і споруд із земельною ділянкою в принцип єдиного об'єкта нерухомого майна, що передбачає визнання земельної ділянки єдиним об'єктом нерухомості, а будівель і споруд, які розташовані на цій ділянці — її складовою частиною. При цьому нерухомою реччю залишаються будівля і споруда, які тимчасово відокремлені від земельної ділянки, якщо вони призначені для нового (повторного) розміщення. Це правило має застосовуватися, навіть якщо ці складові частини були зареєстровані в реєстрі нерухомого майна окремо.

Будівлі і споруди, інші тісно пов'язані з земельною ділянкою речі і роботи, споруджені на земельній ділянці іншої особи на основі права суперфіцію, а також речі, пов'язані з земельною ділянкою для тимчасових цілей, не повинні вважатися складовою частиною нерухомої речі (земельної ділянки). Будівлі й інші тісно пов'язані з землею речі і роботи, які залишаються на земельній

ділянці у разі припинення права суперфіцію, стають складовою частиною земельної ділянки. Застосування зазначеного методологічного підходу надасть реальну можливість сформулювати чіткі і несуперечливі норми законодавства та сформулювати на їх основі усталену судову практику щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку із відчуженням споруджених на ній будівель і споруд.

Висновки. Проведене дослідження дає підстави для таких висновків.

Існуючий стан законодавства, практики його застосування і доктрини вітчизняного права щодо співвідношення прав на землю і споруджених на ній будівель і споруд значною мірою є наслідком застарілої методології права, що не відповідає сучасним суспільним відносинам і зумовлює необхідність науково обгрунтованого вирішення як основних питань права, які мають місце в судовій практиці, так і підготовки положень про модернізацію принципу цілісності будівлі із земельною ділянкою.

Існуючі у вітчизняному праві юридичні колізії щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням наявних на ній об'єктів нерухомого військового майна доцільно вирішувати шляхом модифікації принципу цілісності будівлі і споруди із земельною ділянкою в принцип єдиного об'єкта нерухомого майна, що передбачає визнання земельної ділянки єдиним нерухомим об'єктом, а споруджених на ній будівель і споруд — складовою частиною цієї ділянки.

Список використаних джерел

1. Велика Палата Верховного Суду, Постанова від 04.12.2018 р., справа № 910/18560/16 // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://forum.antiraid.com.ua/profile/7039-antiraid/content/page/13/?type=forums_topic_post

2. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підр. для студ. вищ. навч. закладів. К., Алерта, 2013. 512 с.

3. Мартинюк О. Право на земельну ділянку під придбанною нерухомістю // Вісник Державної фіскальної служби України. — 2018. — № 21 (973) / Електронний ресурс. — Режим доступу: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100008132-pravo-na-zemelnu-dilyanku-pid-pridbanoyu-nerukhomisty>

4. Федорович В. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду // Вісник Львівського університету. Серія юридична. 2018. Випуск 66. С. 179–186 / Електронний ресурс. — Режим доступу: [publications.lnu.edu.ua > bulletins > index.php > law > article > file:///D:/Downloads/8150-15989-1-PB.pdf](http://publications.lnu.edu.ua/bulletins/index.php/law/article/file:///D:/Downloads/8150-15989-1-PB.pdf).

Стаття надійшла до редакції 20 червня 2019 р.