

**НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ГРОМАДЯНАМИ
УКРАЇНИ: ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ ТА СУДОВА ПРАКТИКА****ACQUISITION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS BY CITIZENS OF UKRAINE:
THEORETICAL AND LEGAL ASPECTS AND JUDICIAL PRACTICE**

У статті здійснено науково-практичний аналіз загальних підстав набуття права власності на земельну ділянку згідно із Земельним кодексом України та Цивільним кодексом України, систематизовано Рішення Конституційного Суду України, які стосувалися норм Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку, а також проаналізовано судової практики Верховного Суду з порушеного питання. Доведено, що набуття права власності громадянами на земельну ділянку відбувається в порядку, межах та в спосіб, визначені Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України та іншими законами, з дотриманням норм Конституції України. Встановлено, що суб'єктами набуття права власності на земельну ділянку є громадяни України, які мають повну цивільну дієздатність, виключенням є процедура спадкування. Акцентовано увагу на тому, що за загальним правилом, передбаченим законом України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Запропоновано авторську класифікацію підстав набуття права власності на земельну ділянку. Відтак, за змістом суспільних відносин підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки) пропонується поділяти на дві групи: 1) підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки), які мають приватно-правовий характер (ознаки), як от: правочин (цивільно-правові договори), спадкування; 2) підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки), які мають публічно-правовий характер (ознаки), як от: безоплатна передача із земель державної і комунальної власності, приватизація, виділення паю, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам, в яких необхідною умовою набуття права власності є відповідне рішення органу державної власності чи органу місцевого самоврядування.

Ключові слова: *земельна ділянка, набуття права власності, право власності, суд, цивільний договір.*

The article carries out a scientific and practical analysis of the general grounds for acquiring ownership of a land plot in accordance with the Land Code of Ukraine and the Civil Code of Ukraine, systematizes the Decisions of the Constitutional Court of Ukraine, which concerned the norms of the Land Code of Ukraine regarding the acquisition of ownership of a land plot, and also analyzes the judicial practice of the Supreme Court on the issue raised. It is proved that the acquisition of ownership of a land plot by citizens occurs in the manner, within the limits and in the manner determined by the Land Code of Ukraine, the Civil Code of Ukraine and other laws, in compliance with the norms of the Constitution of Ukraine. It is established that the subjects of acquisition of ownership of a land plot are citizens of Ukraine who have full civil capacity, the exception is the inheritance procedure. It is emphasized that according to the general rule stipulated by the law of Ukraine, the right of ownership of a land plot arises from the moment of state registration of this right in the State Register of Real Rights to Real Property. The author's classification of the grounds for acquiring ownership of a land plot

is proposed. Thus, according to the content of social relations, the grounds for acquiring ownership of land (land plots) are proposed to be divided into two groups: 1) grounds for acquiring ownership of land (land plots), which are of a private legal nature (signs), such as: a transaction (civil law contracts), inheritance; 2) grounds for acquiring ownership of land (land plots), which are of a public legal nature (signs), such as: free transfer from state and municipal property, privatization, allocation of a share, sale of state and municipal land plots to citizens, in which a necessary condition for acquiring ownership is a corresponding decision of a state property body or local government body.

Key words: *land plot, acquisition of ownership, ownership, court, civil contract.*

Вступ. Відповідно до ст. 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Тобто право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у приватній власності громадян України, гарантується нормами Конституції України. При цьому Конституція України містить імперативну норму про те, що право приватної власності на земельну ділянку в Україні набувається в порядку визначеному законом, а не підзаконним нормативно-правовим актом України. Слід також зазначити, що набуття права власності загалом та на земельну ділянку зокрема є основою (фундаментом) становлення, розвитку та вдосконалення інституту власності в конституційному праві, цивільному праві, земельному праві України тощо. Суспільні відносини у сфері набуття права власності розвиваються та вдосконалюються, відтак і в законотворчій сфері, і в юриспруденції слід вивчати та пропонувати шляхи удосконалення регулювання відносин стосовно набуття права власності загалом та на земельні ділянки зокрема. Крім того актуальність порушеної теми підтверджується різною судовою практикою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Тема набуття права власності на земельну ділянку зокрема та набуття права власності на майно загалом відноситься до тем, актуальність яких не втрачається з роками та століттями в кожній державі, оскільки стосується доктринального напрацювання ефективних механізмів захисту права власності, права яке є визначальним та ключом у багатьох сферах суспільного життя. Відтак тема набуття та реалізації права власності на земельну ділянку була предметом дослідження таких вчених як Г. Балюк, О. Баїк, У. Бобко, А. Гетьман, Л. Гарасимчук, М. Долинська, Т. Дроботова, А. Дутко, П. Кулинич, В. Носік, Л. Тараненко, О. Омельчук, Н. Чудик-Білоусова, Б. Хахула, Ю. Шемшученко, О. Шуміло, Ю. Щербяк та ін.

Так, наприклад, Л.Гарасимчук доводить, що огляд судової практики на предмет застосування положень ст. 344 Цивільного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку, ст. 119 Земельного кодексу України свідчить про недосконалість законодавства з цього питання, що призводить до неоднозначного тлумачення судами положень чинного законодавства, а іноді й до ухвалення незаконних рішень щодо земель сільськогосподарського призначення [1]. О.Омельчук, Н. Чудик-Білоусова, Л. Тараненко зазначають, що додатково умовою для набуття права власності в умовах ринку є позитивні результати перевірки на відповідність вимогам, які встановлені земельним законодавством потенційного набувача або власника ділянки сільськогосподарського призначення [2]. Разом з тим, в юриспруденції є необхідність в комплексному науково-практичному аналізі набуття права власності на земельну ділянку через призму судової практики.

Отже, метою цієї статті є науково-практичний аналіз загальних підстав набуття права власності на земельну ділянку за законом України та аналіз судової практики у цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 1 Земельного кодексу України (далі – ЗК) земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Стаття 78 цього Кодексу розкриває зміст права власності на землю та передбачає, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності [3].

Тобто, зазначені статті ЗК визначають три види прав власності на землю – приватна власність, державна власність та комунальна власність. Принагідно зазначимо, що Конституція України, ЗК та Цивільний кодекс України (далі – ЦК) виділяють ще один вид права власності на землю – власність Українського народу (ст. 13 Конституції, ст. 324 ЦК). У зв'язку з цим Л.Козловська пропонує розглядати право власності Українського народу на землю як елемент конституційного

ладу, оскільки такий висновок «може ґрунтуватися на Рішенні КСУ від 14 грудня 1999 року № 10-рп/992, яким визначено, що положення розділу I «Загальні засади» Конституції України закріплюють основи конституційного ладу в Україні» [4]. Ми погоджуємося із таким висновком.

Зміст права власності на землю (ст. 78 ЗК) концептуально відповідає змісту права власності, розкритому в ст. 317 ЦК та ст. 41 Конституції України. Відтак земельна ділянка є об'єктом права власності. Відповідно до ст. 316 ЦК правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [5]. Тож ст. 78 ЗК та ст. 373 ЦК відповідають нормі Конституції України про те, що право власності набувається в порядку, визначеному законом України, а не законодавством України, а також узгоджується з позицією Конституційного Суду України, за якою порядок і умови набуття, припинення і здійснення права власності та користування землею охоплюються поняттям правового режиму власності, який визначається виключно законами України (Рішення Конституційного Суду України (Велика палата) від 25 червня 2019 року № 8-р/2019).

Розкриття змісту «земельна ділянка» міститься в ст. 79 ЗК, за якою земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Тобто, ця стаття частково відтворила ст. 373 ЦК, за якою право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. На нашу думку, «дублювання» норм не впливає на якість законів, а відтак пропонуємо в ЦК передбачити відсилочні норми до основного джерела регулювання земельних відносин – ЗК. Тобто, норми глави 27 ЦК «Право власності на землю (земельну ділянку)» відтворити в ЗК, а в ЦК скасувати.

Наголосимо, що додатковими ознаками для визначення земельної ділянки як спеціального об'єкта є її: цільове (господарське) призначення; простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень; фіксованість геометричних та юридичних меж, що є базовою одиницею кадастрового реєстру земель; гомогенні права власності, тобто являє собою єдину власність; фіксовані межі та природні властивості; фізичні параметри, правовий і господарський статус; поверхневий (грунтовий) шар; водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться; простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Як об'єкту цивільних правовідносин земельній ділянці властиві ті риси, такі юридичні властивості, які дозволяють окарактеризувати її як річ – предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки: а) оборотоздатність; б) віднесення її законом до нерухомих речей, нерухомого майна, нерухомості; в) індивідуальна визначеність; г) можливість її віднесення як до подільних, так і до неподільних речей; г) неспоживаність; д) наявність правового зв'язку з іншими природними об'єктами, як її складовими. Земельні ділянки, володіючи перерахованими вище властивостями, включаються в господарський оборот і виступають в якості об'єктів різних майнових прав, як речових, так і зобов'язальних [6].

Згідно із ст. 80 ЗК громадяни України є суб'єктами права власності щодо земель приватної власності, а не державної чи комунальної форми власності. Відтак ст. 81 ЗК визначено, що громадяни України набувають права власності на землю (земельні ділянки) на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Тобто ст. 81 ЗК містить виключний перелік підстав набуття права власності на землю (земельні ділянки) громадянами України, оскільки ЗК не містить норми про те, що існують й інші підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки) громадянами України, визначені законом. За змістом суспільних відносин підстави набуття права власності на землю, визначені в ст. 81 ЗК, можна поділити на дві групи: 1) підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки), які мають приватно-правовий характер (ознаки), як от: на підставі правочинів (цивільно-правових договорів), процедури спадкування; 2) підстави набуття права власності на землю

(земельні ділянки), які мають публічно-правовий характер (ознаки), як от: безоплатна передача із земель державної і комунальної власності, приватизація, виділення паю, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам, тобто необхідною умовою набуття права власності є відповідне рішення органу державної власності чи органу місцевого самоврядування. Такий висновок підтверджується й нормами Розділу IV «Набуття та реалізація права на землю» ЗК.

Слід також зазначити, що ст. 119 ЗК, а також ст. 344 ЦК передбачають спеціальну підставу набуття права власності на землю (земельну ділянку) громадянами України – набувальну давність, за якою особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом. Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом, а саме, ЗК. Наголосимо на тому, що відповідно до ст. 328 ЦК право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності чи необґрунтованість активів, які перебувають у власності, не встановлені судом.

ЗК регулює відносини щодо набуття права власності на земельні ділянки громадянами України. Це підтверджується Розділ IV «Набуття та реалізація права на землю» ЗК, який поділено на декілька глав, а саме: «Глава 19 Набуття права на землю громадянами та юридичними особами» (ст. ст. 116-126 ЗК), «Глава 20 Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» (ст. ст. 127-133 ЗК), «Глава 21 Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» (ст. ст. 134-139 ЗК). Слід також відмітити і те, що деякі статті Розділу IV «Набуття та реалізація права на землю» (вісім статей цього Розділу ЗК) були предметом дослідження Конституційного Суду України. А саме це: ст. 116 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008), ст. 124 (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008), ст. 127 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008), ст. 128 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008), ст. 129 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008), ст. 135 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008), ст. 136 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008), ст. 137 ЗК (Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008, № 509-VI від 16.09.2008, № 3123-VI від 03.03.2011).

Отже, наприклад, ст. 116 ЗК передбачено, що громадяни набувають права власності земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі: а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом. Згідно із ст. 128 ЗК продаж громадянам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Також зазначимо, що відповідно до позиція Великої Палати Верховного суду: підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самостійного юридичного значення; для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику визнання недійсним державного акта не є необхідним. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду (Постанова ВП ВС від 15 вересня 2020 року у справі № 469/1044/17) [7].

Статтею 131 ЗК визначено, що укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до ЦК з урахуванням вимог цього Кодексу. Зміст цієї норми має відсильний характер до норм ЦК, що, на нашу думку, узгоджується із нормами ЦК.

Відповідно до ст. 132 ЗК угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Важливо також відмітити і те, що згідно із ст. 126 ЗК право власності земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Для теорії та практики цікавість викликає ст. 377 ЦК, стосовно якої сформована судова практика Верховного Суду. Так, позиція Великої Палати Верховного Суду полягає в тому, що: чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах ст. 120 ЗК, ст. 377 ЦК, інших положеннях законодавства; однак передбачений законодавцем принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди не знаходить належного втілення у нормах, які регулюють перехід прав на земельну ділянку при переході права власності на споруду, яка на ній розташована, коли такий об'єкт нерухомого майна знаходиться на земельній ділянці, що перебуває на праві постійного користування, зокрема, щодо об'єктів нерухомості, які мають режим військового майна (Постанова від 04 грудня 2018 року у справі №910/18560/16) [8].

Відповідно до ст. 377 ЦК до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених ЗК. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

У зв'язку з цим, наприклад, О.Кармаза звертала увагу на те, що в цивільно-правовому договорі щодо житла повинні бути вказані всі ідентифікуючі ознаки (дані) житла, щоб ідентифікувати одне житло від іншого, оскільки на одній земельній ділянці може бути два житлові будинки тощо [9].

Тобто, ЦК передбачає одночасність переходу права власності на об'єкт нерухомого майна та права власності на земельну ділянку, на якій розміщено такий об'єкт, але за умов, визначених ЦК та ЗК.

Висновки. Отже, набуття права власності громадянами на земельну ділянку відбувається в порядку, межах та в спосіб, визначені ЗК, ЦК та іншими законами, з дотриманням норм Конституції України. Як правило, суб'єктами набуття права власності на земельну ділянку є громадяни України, які мають повну цивільну дієздатність. Виключення становить процедура спадкування. За загальним правилом, передбаченим в ЗК, ЦК та інших законах України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За змістом суспільних відносин підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки) поділяються на дві групи: 1) підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки), які мають приватно-правовий характер (ознаки), як от: правочин (цивільно-правові договори), спадкування; 2) підстави набуття права власності на землю (земельні ділянки), які мають публічно-правовий характер (ознаки), як от: безоплатна передача із земель державної і комунальної власності, приватизація, виділення паю, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам, в яких необхідною умовою набуття права власності є відповідне рішення органу державної власності чи органу місцевого самоврядування.

Список використаних джерел:

1. Герасимчук Л. Набувальна давність як підстава набуття права власності на земельну ділянку. Підприємство, господарство та право. 2020. № 2. С. 172–176.
2. Омельчук О. М., Чудик-Білоусова Н. І., Тараненко Л. С. Процедури набуття права власності на землю. Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 158–173.

3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
4. Козловська Л. Конституційна доктрина права власності на землю в Україні. Вісник Конституційного Суду України. 2021. № 3. С. 89–101. URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/kozlovskaya_visnyk_ksu_3_2021.pdf
5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
6. Шуміло О.М. Законодавче визначення права власності на земельну ділянку. Проблеми цивільного права та процесу. Харків. 2017. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/94b123a1-8112-42ce-8029-b6c968dcc552/content>
7. Уркевич В. Спори щодо прав на земельні ділянки: огляд постанов Верховного Суду. Верховний Суд. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_Zemelni_dilyanku.pdf
8. Уркевич В. Спори щодо прав на земельні ділянки: огляд постанов Верховного Суду. Верховний Суд. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2024_prezent/Prezent_Zemelni_dilyanku.pdf
9. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.