

Кюнцлі Р. В.¹, Степанюк А. В.², Бесага І. В.³

¹ доктор мистецтвознавства, доцент,

кафедра архітектури, ЛНУП

e-mail: romana.lviv@ukr.net

ORCID ID: 0000-0001-5234-4903

² кандидат архітектури, доцент

кафедра архітектури, ЛНУП

e-mail: andriy.lviv@ukr.net

orcid.org/0000-0001-5030-5724

³ аспірантка

кафедра загальноправових дисциплін Інституту права, ЛьвДУВС

orcid.org/0000-0002-2736-4985

e-mail: animespirit12@ukr.net

МІСТОБУДІВНІ ВИМОГИ ТА ЮРИДИЧНИЙ СТАТУС НЕПРИВАТИЗОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА РОЗМІЩЕНИХ НА НИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

© Кюнцлі Р. В., Степанюк А. В., Бесага І. В., 2022

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2022.24-25.30-36>

Анотація. Стаття присвячена визначенню правового статусу об'єктів нерухомості (будівель і споруд), які знаходяться у власності приватних осіб та розташовані на землях державної та комунальної власності, у контексті дотримання містобудівних норм при їх розміщенні, а також при формуванні земельних ділянок. Нормальне користування земельною ділянкою без використання розташованих на ній об'єктів нерухомості неможливе, як і зворотна ситуація – експлуатація об'єктів нерухомості є одночасно використанням земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Внаслідок введення інституту приватної власності в кінці минулого століття, існує значна кількість об'єктів нерухомості, які знаходяться у власності приватних осіб, розташованих на землях державної та комунальної власності, причому земельні ділянки під цими об'єктами можуть бути несформованими або право приватної власності на них не оформлене. В результаті цього, а також постійних змін в законодавстві (особливо, містобудівному), формування або ж оформлення права приватної власності на такі ділянки є складним, подекуди юридично неврегульованим процесом.

Вищі судові інстанції України здійснюють намагання формувати єдину правозастосовну практику щодо: а) визначення статусу непривактизованих земельних ділянок, на яких розташована приватна власність та б) єдиного підходу до визначення меж таких ділянок на підставі застосування положень містобудівних норм. Приватизація земельних ділянок, на яких розміщені житлові будинки і споруди, відповідно до практики Верховного Суду, повинна здійснюватися на підставі положень містобудівних норм. У пріоритет поставлені ті норми, які встановлені для сформованої забудови і стосуються догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту, а також протипожежних відстаней (однак їх дотримання в межах сформованої забудови не завжди є можливим).

Ключові слова: містобудівні вимоги, приватизація, земельні ділянки, нерухоме майно, формування земельних ділянок.

Вступ. Правовий статус земельних ділянок, що передані громадянам у власність, але не були приватизовані, піднімає на поверхню значну кількість проблемних питань. Більшість з них пов'язані з формуванням названих ділянок: містобудівні вимоги виявляються часто недотримані (передусім

мова ведеться про занадто щільну забудову, порушення протипожежних розривів, неможливості вжиття заходів із запобігання потрапляння дощових вод під фундамент будинку тощо).

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Оскільки окреслене питання має як містобудівну, так і юридичну сторони, його вирішення вимагає комплексного підходу. Окремі спроби науково-практичного окреслення та вирішення названих проблем здійснені у публікаціях з юридичної тематики К. Д. Пономаренка [10], В. Д. Швеця [22], Н. В. Черкаської [21], Ю. В. Корнєєва [7], М. Є. Околович [9], Ю. В. Щербяк [23]. Містобудівні особливості висвітлені у роботах С. В. Ганець [1], С. І. Коник [6], М. Р. Ясінський [24], Н. Р. Мисак [8]. Однак безпосередньо питання містобудівних вимог у контексті юридичного статусу неприватизованих земельних ділянок та розміщень на них нерухомості не піднімалося.

Мета статті. З огляду на наведене, метою пропонованої розвідки слугує визначення правового статусу об'єктів нерухомості, які знаходяться у власності приватних осіб та розташовані на землях державної та комунальної власності, у контексті дотримання містобудівних норм при їх розміщенні, а також при формуванні земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу.

1. Правовий зв'язок земельної ділянки та будинків і споруд, що на ній розміщені

Відповідно до статті 179 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IVП (надалі – ЦК України) [20] річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (частина перша статті 181 ЦК України).

Відповідно до ДК 018-2000 споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [4]. До будівель належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, медичних закладів та закладів освіти тощо. Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України).

Враховуючи вищезазначене, можна стверджувати, що житловий будинок, будівля або споруда не можуть бути відокремлені від земельної ділянки без їх пошкодження або істотного знецінення. Такі об'єкти є фактично складовою частиною земельної ділянки. Складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. При переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню. (ст. 187 ЦК України). Фізично земельна ділянка і будинок (будівля, споруда) ідентифікуються як окремі речі, які в сукупності є складовими частинами речі. Адже будинок (будівлю, споруду) неможливо використовувати без земельної ділянки, і навпаки – земельна ділянка втрачає своє функціональне призначення при зміні (знищенні) того чи іншого об'єкта нерухомості, розміщеного на ній.

В ухвалі Верховного Суду від 30 липня 2020 року у справі № 910/32643/15 зазначено, що саме земельна ділянка слідує за будинком, спорудою, будівлею, а не навпаки. При застосуванні приписів статті 120 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (надалі також – ЗК України) [5] та статті 377 ЦК України у судовій практиці сформувався принцип єдності юридичної долі земельної ділянки разом зі збудованим на ній об'єктам нерухомого майна, в основу якого покладено слідування землі за об'єктом нерухомості у разі переходу права власності на такий об'єкт на підставі того чи іншого юридичного факту [19]. У постанові Верховного Суду від 11 листопада 2020 року у справі № 159/2421/19 вказано, що при переході до спадкоємців права власності на житловий будинок, інші

будівлі та споруди до них переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, і у розмірі, який необхідний для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом, необхідно розуміти так, що така ділянка переходить у власність або користування спадкоємців, якщо її було надано в установленому порядку, в межах, визначених при наданні, за умови, що спадкодавець не складав заповіту щодо розпорядження земельною ділянкою, належною йому на праві власності (пункт 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7) [11; 18].

Верховним Судом у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у постанові від 16 березня 2020 року у справі № 675/2372/16-ц (провадження № 61-29813сво18) зроблено висновок, що оскільки земельна ділянка призначена саме для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель, до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування всією земельною ділянкою, яка була виділена спадкодавцю для будівництва та обслуговування житлового будинку, інших будівель та споруд [15].

2. Визначення меж неприватизованих земельних ділянок, на яких розміщена нерухомість

Згідно п.14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Відповідно до п. 3.56 ДБН Б.2.2.-12:2019 садибний будинок (індивідуальний будинок) – житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного домогосподарства [2].

У відповідності до положень Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України від 10.04.2006 № 105 присадибна ділянка – це ділянка землі, що передається у власність громадян для обслуговування житлового будинку [17]. Пунктом 6.1.41 ДБН В.2.2-15:2019 передбачено, що для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту відстань до межі сусідньої ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни потрібно приймати не менше 1 метру. При цьому повинно бути забезпечене влаштування необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів на територію суміжних ділянок. Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід приймати не менше 3 м. [3]. Відповідно до правової позиції Верховного Суду, висловленої у справі № 445/490/15-ц від 14 листопада 2018 року, законним є рішення суддів про встановлення межі для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту відстань до межі сусідньої ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни саме на відстані не менше 1,0 м. [12]. Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Верховного суду у справі № 490/14322/14-ц від 10 жовтня 2018 року [13].

Відповідно до частини третьої статті 79 ЗК України 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. Згідно з частиною 3 статті 373 ЦК України 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. У відповідності до положень Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 земельна ділянка – частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина поверхні землі і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення обслуговування будівель і споруд [17].

Висновки. Земельна ділянка є складовою частиною будівель і споруд, їх правовий статус не може бути роздільним (не допускаються відмінні правомочності чи суб'єкти, що ними наділені). Окрім цього, правомочності власника нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, що виділена для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) поширюються на всю земельну ділянку, а не лише на ту частину, що згідно з ДБН є мінімально необхідною для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Незмінною протягом багатьох років позицією законодавця встановлено обов'язкову вимогу щодо наявності відстані не менше 1 метра до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни. Тому приватизація земельних ділянок по межі стіни житлового будинку чи споруди є неправомірною. Аналогічно мова може вестися і про протипожежні відстані, однак їх дотримання в межах сформованої забудови не завжди є можливим. Таким чином, здійснюючи приватизацію земельних ділянок, на яких розміщені житлові будинки і споруди, необхідно враховувати положення містобудівних норм. Недотримання відповідних норм (передусім вимог ДБН) призводить до порушення прав як власників цих земельних ділянок (особливо, якщо встановлені межі не дозволяють належно користуватися чи обслуговувати житлові будинки і споруди, розміщені на цій ділянці), так і суміжних землекористувачів.

Бібліографія

1. Ганець, С. В., 2018. *Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях (на прикладі Львова):* дис. ... канд. архітектури: спец. 18.00.01. Національний університет «Львівська політехніка», Львів. 233 с.
2. ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування і забудова територій», затверджені Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104.
3. ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», затверджені Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 № 87.
4. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: Класифікатор Держкомстандартизації від 17.08.2000 № 507.
5. Земельний кодекс України : Кодекс від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. № 3-4. Ст. 27.
6. Коник, С. І., 2021. *Ущільнення забудови території історично сформованих міст (на прикладі Львова):* дис. ... канд. Архітектури: спец. 18.00.01. Національний університет «Львівська політехніка», Львів. 306 с.
7. Корнєєв, Ю.В., 2015. Особливості права приватної власності на землю. *Публічне урядування.* № 1. С. 97-106.
8. Мисак, Н.Р., 2018. *Формування ідентичності районів масової житлової забудови 1960-1980-х рр.:* дис. канд. архітектури : спец.18.00.01. Національний університет «Львівська політехніка» Міністерства освіти і науки України, Львів. 290 с.
9. Околович, М. Є., 2018. *Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування :* дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07; Одес. держ. ун-т внутр. справ. Одеса. 258 с.
10. Пономаренко, К.Д., 2021. *Належне здійснення права на забудову земельної ділянки:* дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса. 193 с.
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 11 листопада 2020 року у справі № 159/2421/19.
12. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 листопада 2018 року у справі № 445/490/15-ц.

13.Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 жовтня 2018 року у справі № 490/14322/14-ц.

14.Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 18 вересня 2018 року у справі № 910/32643/15.

15.Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 16 березня 2020 року у справі № 675/2372/16-ц.

16.Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

17.Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України : Наказ Мінбуд України від 10.04.2006 № 105.

18.Про судову практику у справах про спадкування: постанова Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7.

19.Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 30 липня 2020 року у справі № 910/32643/15.

20.Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.

21.Черкаська, Н. В., 2008. *Обмеження прав на земельні ділянки*: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06. Х.. 19 с.

22.Швець, В. Д., 2014. Зміст права землекористування в Україні: адміністративно-правовий аспект. *Європейські перспективи*. № 10. С. 140-145.

23.Щербяк, Ю. В., 2020. *Правові форми переходу права власності на земельні ділянки громадянам України*: дис. ... доктора філософії: спец. 12.00.06. Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса. 257 с.

24.Ясінський, М. Р., 2018. *Відтворення кварталів житлової забудови центральних частин малих історичних міст* : дис. канд. архітектури: спец. 18.00.01. Національний університет «Львівська політехніка» Міністерства освіти і науки України, Львів. 303 с.

References

1. Hanets, S. V., 2018. *Principles of the formation of residential units in post-industrial territories (on the example of Lviv)*: dys. ... kand. arkhitektury: spets. 18.00.01. Natsionalnyy universytet «Lvivs'ka politekhnika», Lviv. 233 s.

2. DBN B.2.2.-12:2019 «Planning and development of territories», zatverdzeni Nakazom Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Ukrayiny vid 26.04.2019 № 104.

3. DBN V.2.2.-15:2019 «Residential buildings. Substantive provisions», zatverdzeni Nakazom Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunal'noho hospodarstva Ukrayiny vid 26.03.2019 № 87.

4. State classifier of buildings and structures DK 018-2000: Klasyfikator Derzhkomstandartyzatsiyi vid 17.08.2000 № 507.

5. Land Code of Ukraine: Kodeks vid 25.10.2001 № 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. 2002. № 3-4. St. 27.

6. Konyk, S. I., 2021. *Consolidation of the built-up area of historically formed cities (on the example of Lviv)*: dys. ... kand. Arkhitektury: spets. 18.00.01. Natsional'nyy universytet «Lvivska politekhnika», Lviv. 306 s.

7. Korniyev, YU.V., 2015. Peculiarities of the right of private ownership of land. *Publichne uryaduvannya*. № 1. S. 97-106.

8. Mysak, N. R., 2018. *The formation of the identity of the districts of mass residential development in the 1960s-1980s.*: dys. kand. arkhitektury : spets.18.00.01. Natsionalnyy universytet «Lvivska politekhnika» Ministerstva osvity i nauky Ukrainy, Lviv. 290 s.
9. Okolovych, M. YE., 2018. *Administrative and legal regulation of urban planning activities by local self-government bodies* : dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.07; Odes. derzh. un-t vnutr. sprav. Odesa. 258 s.
10. Ponomarenko, K. D., 2021. *Proper exercise of the right to develop the land plot*: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.03. Odesa. 193 s.
11. Resolution of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated November 11, 2020 in case No. 159/2421/19.
12. Resolution of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated November 14, 2018 in case No. 445/490/15-ts.
13. Resolution of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation dated October 10, 2018 in case No. 490/14322/14-ts.
14. Resolution of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Cassation Economic Court of September 18, 2018 in case No. 910/32643/15.
15. Resolution of the Supreme Court as part of the Joint Chamber of the Civil Court of Cassation dated March 16, 2020 in case No. 675/2372/16-ts.
16. Pro zatverdzhennya Natsionalnoho standartu № 2 «Valuation of real estate» : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28.10.2004 № 1442.
17. On the approval of the Rules for the maintenance of green spaces in populated areas of Ukraine: Nakaz Minbud Ukrainy vid 10.04.2006 № 105.
18. On judicial practice in inheritance cases: postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 30 travnya 2008 roku № 7.
19. Decision of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Cassation Commercial Court of July 30, 2020 in case No. 910/32643/15.
20. Civil Code of Ukraine: Kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy*. 2003. №№ 40-44. St. 356.
21. Cherkaska, N. V., 2008. *Limitation of rights to land plots*: avtoref. dys. na zdobuttya nauk. stupenya kand. yuryd. nauk: spets. 12.00.06. KH.. 19 s.
22. Shvets, V. D., 2014. Content of land use law in Ukraine: administrative and legal aspect. *Yevropeyski perspektyvy*. № 10. S. 140-145.
23. Shcherbyak, YU. V., 2020. *Legal forms of transfer of ownership of land plots to citizens of Ukraine*: dys. ... doktora filosofiyi: spets. 12.00.06. Natsionalnyy tekhnichnyy universytet «Dniprovskaya politekhnika», Natsionalnyy universytet «Odeska yurydychna akademiya», Odesa. 257 s.
24. Yasinsky, M. R., 2018. *Reproduction of blocks of residential buildings in the central parts of small historical towns*: dys. kand. arkhitektury: spets. 18.00.01. Natsionalnyy universytet «Lvivska politekhnika» Ministerstva osvity i nauky Ukrainy, Lviv. 303 s.

Kiuntsli R. W.¹, Stepanyuk A. W.², Besaha I. W.³

¹ Doctor of Arts, Associate Professor,

Department of Architecture, LNEU

e-mail: romana.lviv@ukr.net

orcid.org/0000-0001-5234-4903

² PhD in Architecture, Associate Professor

Department of Architecture, LNEU

e-mail: andriy.lviv@ukr.net

orcid.org/0000-0001-5030-5724

³ Postgraduate Student

Department of General Legal Disciplines of the Institute of Law, LSUIA

orcid.org/0000-0002-2736-4985

e-mail: animespirit12@ukr.net

© Kiuntsli R. W., Stepanyuk A. W., Besaha I. W., 2022

Abstract. The article is devoted to the determination of the legal status of real estate objects that are owned by private individuals and located on state and communal land, in the context of compliance with architectural and construction regulations when placing them, as well as when forming land plots. The normal use of a land plot without the use of real estate located on it is impossible, as well as the reverse situation where real estate objects are simultaneously use the land plot on which these objects are located. As a result of the drastic introduction of the institution of private property at the end of the last century, there is a significant number of real estate objects owned by private individuals located on state and communal lands. The plots of land under these objects may be unformed or the right of private ownership to them has not been registered. As a result of this, as well as constant changes in legislation (especially architectural and construction), the formation or registration of private property rights to such plots is a complex, sometimes legally unregulated process. The higher courts of Ukraine are making efforts to form a unified law enforcement practice regarding: a) determination of the status of non-privatized land plots on which private property is located and b) formation of a unified approach to defining the boundaries of such areas based on the application of the provisions of architectural and building standards. Privatization of land plots on which residential buildings and structures are located, in accordance with the practice of the Supreme Court, should be carried out on the basis of the provisions of architectural and construction standards. Priority is given to those norms that are established for existing buildings and relate to the care of buildings and their current repair, as well as fire safety (however, their observance within the boundaries of the built-up area is not always possible).

Key words: architectural and construction requirements, privatization, land plots, immovable property, formation of land plots.