

*Гуца К. О.,  
магістр права, державний виконавець  
Державної виконавчої служби  
Дніпропетровського міського управління юстиції*

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ВБУДОВАНИМИ НЕЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ У БАГАТОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ

**Анотація.** Стаття присвячена розкриттю правового змісту землеустрою, виділенню земельної ділянки під вбудованими нежитловими приміщеннями, які знаходяться у багатоповерховому житловому будинку, а також розробці пропозицій і рекомендацій з удосконалення правового регулювання суспільних відносин, що виникають у сфері землекористування.

**Ключові слова:** землеустрій, земельна ділянка, вбудовані нежитлові приміщення, багатоповерховий житловий будинок, правове регулювання.

**Постановка проблеми.** У Конституції України передбачено, що земля є національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1, ст. 14]. Право власності на землю гарантується [1, ст. 13]. Запорукою виконання цих конституційних положень є встановлення державою ефективного механізму забезпечення права на землю, важливою складовою якого повинні бути різноманітні засоби, що передбачають порядок використання земельної ділянки під вбудованими нежитловими приміщеннями, які знаходяться у багатоповерховому житловому будинку.

Оскільки заходи із землеустрою у зв'язку із суттєвим оновленням земельного законодавства України набули особливої актуальності й потребують наукового осмислення, це зумовлює необхідність подальшого наукового дослідження проблем правового регулювання суспільних відносин у сфері землеустрою в Україні з урахуванням тих соціально-економічних змін, які відбуваються у сучасному українському суспільстві.

Сьогодні досить актуальним є питання щодо виділення земельної ділянки під вбудованими нежитловими приміщеннями, які знаходяться у багатоповерхових житлових будинках (магазини, офіси тощо). На мою думку, виникнення такої проблеми зумовлено двома причинами: по-перше, це необізнаність власників із чинним законодавством – вони переконані, що мають право використовувати землі під приміщеннями та прилеглу територію особисто для підприємницької та інших видів діяльності; по-друге органи Державної податкової адміністрації визначають власників цих приміщень як суб'єктів сплати за землю та примушують їх вносити таку плату.

Дослідження спрямовано на вирішення певних проблем правозастосування окремих положень Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про плату за землю».

Вихідними даними для розробки теми наукової статті стали роботи таких українських та російських учених у галузі господарського, цивільного та земельного права, як Г.О. Аксєнєнок, В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, А.Г. Бобкова, Ю.О. Вовк, А.П. Гетьман, О.К. Голіченков, В.К. Гуревський, І.А. Дмитренко, Б.В. Єрофєєв, Ю.Г. Жариков, О.О. Забелишенський, І.О. Іко-

ницька, І.І. Каракаш, Т.Г. Ковальчук, О.М. Козир, О.П. Коцюба, С.М. Кравченко, М.В. Краснова, М.І. Краснов, О.І. Крассов, П.Ф. Кулинич, І.Л. Лазепка, Н.Р. Малишева, П.В. Мельник, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.М. Пащенко, О.О. Погрібний, В.К. Попов, О.В. Розгон, П.Д. Сахаров, В.І. Семчик, Н.І. Титова, В.А. Устименко, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга, В.В. Янчук, В.З. Янчук тощо.

Проблемі співвідношення цивільно-процесуальної та господарсько-процесуальної форм захисту прав та законних інтересів на землю юридичних осіб-суб'єктів господарської діяльності присвячено чимало праць українських і російських юристів. Наприклад, таких як В. Блажєєв, В. Гапєєв, В. Жуйков, В. Мусін, М. Оніщук, С. Пелєвін, О. Сухоруков, Я. Федоров, Н. Чечина, Д. Чечота.

**Мета статті** полягає у розкритті правового змісту землеустрою, виділення земельної ділянки під вбудованими нежитловими приміщеннями, які знаходяться у багатоповерховому житловому будинку, шляхом аналізу земельного законодавства та практики його застосування, земельно-правової і спеціальної літератури, а також розробці пропозицій і рекомендацій з удосконалення правового регулювання суспільних відносин, що виникають у сфері землекористування.

**Виклад основного матеріалу.** Правові приписи, які регулюють суспільні відносини у сфері землеустрою, набувають особливої актуальності і практичної значущості при переході економіки країни до ринкових відносин, в умовах яких і у процесі проведенні сучасної земельної реформи вищезазначений інститут земельного права отримав новий, суттєво збагачений зміст. Низка приписів чинної редакції Земельного кодексу України, безпосередньо присвячених регулюванню суспільних відносин у зазначеній сфері, а також положення Закону України «Про землеустрій», прийнятого в розвиток Земельного кодексу, потребують поглибленого дослідження, як і розробки рекомендацій щодо їх практичної реалізації. Специфіка й особливості здійснення заходів із землеустрою стосовно різних категорій земель, зокрема, його нових проваджень (розмежування земель державної та комунальної власності; організація і встановлення меж територій природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення).

Відносини щодо використання землі під вбудованими та прибудованими приміщеннями прямо не врегульовано земельним законодавством, але враховуючи норми інших галузей, можна визначити наступний порядок вирішення цього питання.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про плату за землю» об'єктом плати за землю є земельна ділянка, а також земельна частка (пай), яка перебуває у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди (частина перша статті 5 із змінами згідно із Законом №2271-III від 08.02.2001) [2].

Частина друга цієї статті визначає, що суб'єктом плати за землю (платником) є власник земельної ділянки, земельної частки (паю) і землекористувач, у тому числі орендар (частина друга статті 5 із змінами згідно із Законом №2271-III від 08.02.2001) [2].

Також статтею 125 Земельного кодексу України визначено, що право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що підтверджує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою та його державної реєстрації [3]. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору і його державної реєстрації [3, ст. 126].

Таким чином плата за землю може сплачуватися виключно за земельну ділянку, вносити її повинен власник цієї ділянки або користувач. Плата за землю відповідно до статті 2 зазначеного закону справляється у вигляді земельного податку (сплачує власник на підставі акту на право власності на земельну ділянку) або орендної плати (сплачує орендар на підставі договору оренди) [2]. Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [3].

Враховуючи означене вище, за відсутності всіх складових поняття «земельна ділянка», які є обов'язковими, а саме: не встановлені межі частини земельної поверхні, яку використовує власник вбудованого приміщення, не визначене певне місце розташування (адреса) та не визначені права (акт на право власності на землю або договір оренди), плата за землю справляється не може, оскільки немає об'єкта та суб'єкта плати за землю. Таким чином, протягування власників означених приміщень до відповідальності за несплату за землю суперечить законодавству України.

На практиці власники вбудованих та прибудованих приміщень подають клопотання до відповідних рад про надання земельної ділянки у власність або у користування та, всупереч законодавству, отримують погодження про надання земельної ділянки у користування або у власність. Це призводить до різного роду конфліктів.

Проаналізувавши законодавство України та практику прийняття рішень відповідних органів про надання земельних ділянок у власність або в оренду, з'ясуємо наступне.

Приймаючи рішення про надання землі, відповідні органи виділяють земельні ділянки як окрему частку, не враховуючи те, що законодавство України не містить поняття «частина земельної ділянки», яка надається у власність або в оренду. Також у законодавстві є поняття «частка земельної ділянки» – це поняття стосується спільної власності на земельну ділянку, коли правовстановлюючий документ надається на всю земельну ділянку, яка перебуває у спільній власності, й зазначається окрема частина співвласника земельної ділянки.

Статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено поняття «житловий комплекс», а саме: житловий комплекс – це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які складають цілісний майновий комплекс [4].

Таким чином, земельна ділянка, межі якої визначені відповідно до проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації, може надаватися в постійне користування підприємствам, установам і організації-

ям, які здійснюють управління цими будинками, передаватися безоплатно у власність або надаватися в користування об'єднанню власників як складова частина житлового комплексу.

Враховуючи викладене вище, надати в оренду або у власність землю під приміщеннями багатопверхового будинку неможливо, оскільки неможливо створити об'єкт земельних відносин – земельну ділянку, не порушуючи єдиного комплексу нерухомого майна – виділити приміщення будинку як окрему будівлю та надати йому окрему адресу, що необхідна для визначення місця розташування окремої частки земельної ділянки як складової поняття «земельна ділянка».

Також звертаємо увагу на те, що, надаючи землю у користування або у власність власнику нежитлового приміщення, розташованого у багатопверховому житловому будинку, порушуються права інших співвласників або співкористувачів цієї ділянки, які є власниками інших приміщень будинку. Відповідно до статті 13 Конституції України суб'єкти права власності рівні перед законом [1]. Таким чином, власник нежитлового приміщення має такі самі права, як і власник житлового приміщення, розташованого у тому ж самому будинку. Законом не встановлено переважного права на землю власника не житлового приміщення.

Щодо сплати податку за земельну ділянку, то можна зазначити наступне. Відповідно до статті 1 Закону України «Про плату за землю» податок – обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками [2], а статтею 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб [4].

Таким чином, враховуючи те, що податок на землю або орендна плата сплачується за всю земельну ділянку власником або користувачем, необхідно визначити частку в загальному обсязі земельного податку чи орендної плати за землю, яка належить власнику приміщення, з врахуванням призначення цього приміщення, та отримати з власника вбудованого або прибудованого приміщення цю частку для подальшої сплати обов'язкових платежів до бюджету.

Для розв'язання визначеної проблеми пропонується затвердити Тимчасове положення про порядок передачі земельних ділянок (без реального виділення на місцевості) під об'єктами нерухомості. Подібні варіанти вирішення проблеми також були запропоновані у роботах таких учених, як В. Устименко, О. Розгон, І. Лазепка [7; 8, с.139; 9].

У разі прийняття рішення про затвердження Тимчасового положення, громадяни та суб'єкти господарської діяльності будуть зацікавлені в отриманні земельних ділянок (без реального виділення на місцевості) під об'єктами нерухомості для подальшого їх використання. Вони матимуть можливість звернутися до міської ради із заявами щодо надання дозволу на розробку документації із землеустрою, що посвідчує право користування земельними ділянками.

Після отримання дозволу, заявники повинні звернутися з приводу розробки відповідної документації до фізичних або юридичних осіб, які мають ліцензії на проведення робіт із землеустрою та топографо-геодезичних робіт.

Після затвердження міською радою розробленої документації із землеустрою та надання дозволу на передачу земельної ділянки в оренду із заявником буде укладено договір оренди земельної ділянки для обслуговування належного нерухомого майна [7].

Здійснення заходів щодо укладання та реєстрації договорів оренди буде здійснюватися відділом комунальної власності.

З метою забезпечення контролю за сплатою плати за землю власниками приміщень на території міста у повному обсязі, відділом комунальної власності буде проведено інвентаризацію приміщень, з власниками яких необхідно укласти договори оренди земельних ділянок.

За наслідками проведення інвентаризації приміщень їх власникам буде направлено повідомлення про необхідність укладання угод оренди землі [9].

Питання щодо відмови від виконання власниками приміщень вимог затвердженого міською радою Тимчасового положення, а також щодо відмови від виконання умов укладених договорів оренди землі будуть вирішуватись у судовому порядку.

Щодо досягнення поставленої мети за рахунок запропонованої регуляції, то це можливе з наступних причин.

Відповідно до пункту 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду [5].

Відповідно до статті 112 Земельного кодексу України до повноважень місцевих рад належить надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до кодексу [3].

Відповідно до пункту 1 статті 22 Закону України «Про землеустрій» землеустрій здійснюється на підставі рішень органу місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою [6].

Відповідно до пункту 1 статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями [3].

Відповідно до пункту 2 частини «б» статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування» в Україні до делегованих повноважень виконавчих органів місцевих рад належить реєстрація права користування землею і договорів на оренду землі [5].

**Висновки.** Виходячи з відсутності встановленого законодавством України порядку передачі земельних ділянок під об'єктами нерухомості в оренду (у разі неможливості визначення їх меж у натурі) та беручи до уваги повноваження органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин, визначені діючими нормативно – правовими актами, можна припустити, що запропонований проект регуляторного акта дає можливість досягнення встановленої мети.

### *Література:*

1. Конституція України. Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Закон України «Про плату за землю». Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.
3. Земельний кодекс України. Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування». Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.
6. Закон України «Про землеустрій». Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
7. Устименко В.А. О некоторых правовых аспектах права собственности на земли городов // Город, регион, государство: проблемы распределения полномочий : сб. науч. тр. / НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк : ООО «Юго-Восток, Лтд», 2007. – С. 57–71.
8. Розгон, О.В. Межі та обмеження права власності / О.В. Розгон. – Х. : Страйд, 2006. – 188 с.
9. Лазепка І.М. До ролі житлових кооперативів у подоланні житлової кризи // Фінанси, грошовий обіг і кредит в підвищенні добробуту населення України : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., 16-18 травня 2008 р. – Сімферополь, с. Коктебель : наук. акад. природоохоронного та курортного будівництва, 2008. – С.40–41.

**Гуша К. О. Правовое регулирование использования земельного участка под встроенными нежилыми помещениями, которые расположены в многоэтажном жилом доме**

**Анотация.** Статья посвящена раскрытию правового содержания землеустройства, выделению земельного участка под встроенными нежилыми помещениями, которые расположены в многоэтажном жилом доме, а также разработке предложений и рекомендаций по усовершенствованию правового регулирования общественных отношений, которые возникают в сфере землепользования.

**Ключевые слова:** землеустройство, земельный участок, встроенные нежилые помещения, многоэтажный жилой дом, правовое регулирование.

**Gusha K. Legal regulation of using of the land plot under built-in non-residential premises which are located in a multystoried house**

**Summary.** Article is devoted to disclosure of the legal content of land management, allocation of the land plot under built-in non-residential premises which are located in a multystoried house, and also development of offers and recommendations about improvement of legal regulation of the public relations which arise in the sphere of using of lands.

**Key words:** land management, land plot, built-in non-residential premises, multystoried house, legal regulation.