

С. Б. РОЗНОВСЬКА

Софія Богданівна Розновська, аспірант
Інституту держави і права ім. В. М. Ко-
рецького НАН України

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ЩОДО ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розподіл майна на рухоме і нерухоме пішов ще з римського права і його сприйняли майже всі правові системи. На думку деяких авторів, такий розподіл пов'язаний із правом приватної власності на природні об'єкти й, насамперед, на землю, а також із уведенням цих об'єктів у цивільний обіг, та власне розвитком цього обігу¹.

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) відповідно до розподілу на нерухомі й рухомі оперує поняттям “речі”. Слід послідовно розмежувати поняття нерухомого майна і нерухомості. Останнє в законодавстві вживається у двох значеннях: 1) як узагальнення для будь-яких нерухомих речей, щодо яких необхідна реєстрація права власності й інших речових прав, обмежень цих прав, їхнього виникнення, переходу і припинення; 2) під нерухомістю розуміються комплекси, спеціально зазначені в законі: кондомініум і підприємство як єдиний майновий комплекс². Нерухомими в силу зв'язку з землею законодавство вважає також будівлі та споруди, зокрема, житлові будинки, садиби та житлові комплекси. Але крім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти, як-от: шахти, гаражі, торговельні центри тощо, що має знайти своє втілення у законодавстві. При цьому не будь-яка будівля (споруда) буде визнана нерухомим майном, а лише та, яка об'єктивно має міцний зв'язок із землею, на якій вона розташована.

Істотний вплив на оборот об'єктів нерухомості, міцно прикріплених до землі, робить характер правового зв'язку між цими об'єктами й земельними ділянками. На сьогоднішній день можна виділити *три моделі* правового оформлення зв'язку земельних ділянок і розташованих на них об'єктів: 1) земельна ділянка вважається річчю; будинок не є «річчю», не є об'єктом права. Будинок вважається складовою частиною земельної ділянки (приклад: Німеччина); 2) будинок вважається окремою річчю, однак при здійсненні угод із земельною ділянкою він нерозривний з землею. Будинок стосовно земельної ділянки в країнах з такою системою є тим, що ми називаємо приналежністю (приклад: США); 3) земельні, ділянки й будинки є окремими речами. Будинок не є приналежністю земельної ділянки. Однак у випадку, коли обидва об'єкти належать одній особі, повинні брати участь в обороті спільно (приклад: Росія).

До першої групи країн – групі, у якій будинок не є «річчю», об'єктом права, – ставиться, зокрема, Німеччина. Згідно § 93 Німецького Цивільного уложення (НЦУ) складові частини речі – такі, які не можуть бути відділені від речі без того, щоб не порушити її або не змінити її сутність. Параграф 94 НЦУ прямо вказує, що складові частини земельної ділянки утворюють будинки й продукти землі, якщо вони з нею поєднані. Таким чином, земельна ділянка й будинок у Німеччині є єдиним об'єктом, однією єдиною річчю. Будинок не вважається приналежністю земельної ділянки, тому що приналежністю за німецьким правом може бути тільки рухома річ. Будинок же не є ні рухомою річчю, ні річчю взагалі. Земельна ділянка не вважається головною річчю стосовно будинку, тому що відносини головної речі й приналежності можуть існувати лише тоді, коли ми говоримо про дві речі, а не про одну єдину.

Аналогічний підхід до розглянутого питання існує в безлічі країн, зокрема: Греції (ст. 954 ЦК Греції), Італії (ст. 934 ЦК Італії), Швейцарії (абз. 2 ст. 667 ЦК Швейцарії), Ізраїлі (п. 11 Закону Держави Ізраїль про нерухоме майно 1969 року), Туреччині (ст. 684, 718 ЦК Туреччини), Нідерландах, Словенії³, Естонії, Хорватії⁴, Польщі (ст. 48 ЦК Польської республіки) і ін.

У законодавстві країн, де існує єдиний об'єкт нерухомості, як правило, зроблені виключення. Основним виключенням із принципу єдиного об'єкта нерухомості в Німеччині є тимчасові будівлі, які називаються «мнимими складовими частинами» (Scheinbestandteil). Однак такі тимчасові будівлі не вважаються об'єктами нерухомості. Вони трактуються як рухомі речі. Подібні виключення містяться й у законодавстві деяких інших країн.

У багатьох європейських країнах, законодавством яких сприйнята ідея єдиного об'єкта нерухомості, визнаються також обмежені речові права, які надають їхнім власникам можливість, не будучи власниками землі, володіти будинками й іншими будівлями, так само як і приміщеннями. Насамперед, мова йде про право забудови (у Німеччині – спадкове право забудови)⁵. Однак наявність такого роду речових прав за німецьким правом не можна розглядати як виключення із правила про єдиний об'єкт нерухомості, тому що об'єкт (земельна ділянка з усіма складовими частинами) належить одній особі, а інша особа має речове право на цей об'єкт.

У країнах, де існує єдиний об'єкт нерухомості, поширена також так звана «житлова власність». У міру того, як власність на квартири після першої світової війни стала швидко поширюватися, виникла потреба в спеціальному регулюванні цих питань. Законодавство про власність на квартири було також прийняте в багатьох південноамериканських державах (наприклад, у Бразилії, Аргентині, Чилі, Уругваї). Практика продажу квартир у багатоквартирних будинках стала набувати все більше значення й у країнах з англосаксонською системою права⁶.

Будівлі й усе, що міцно пов'язане із земельною ділянкою, у США виступає приналежністю земельної ділянки. Як вказується в юридичній літературі, поняття нерухомості (real estate) у США містить у собі не тільки землю, але також речі, міцно пов'язані із землею. Будинки й інші подібні об'єкти розглядаються як нерухомість. Такі постійно й міцно пов'язані із землею об'єкти називаються improvements (поліпшення) або fixtures (постійні приналежності нерухомості). Ці об'єкти належать власникові землі. Якщо хто-небудь без дозволу власника землі звів на земельній ділянці такий об'єкт, то права на нього виникають у власника землі; особа, що збудувала об'єкт, не вправі буде вимагати у власника компенсації. На відміну від США в Україні дуже поширена практика самозахоплення земельної ділянки. Тобто особа, яка самовільно звела будівлю на чужій земельній ділянці може претендувати на ділянку під будівлею.

У США угоди із землею спричиняють автоматичну передачу прав на всі об'єкти, розташовані на відповідній земельній ділянці, навіть якщо вони не були прямо зазначені в договорі купівлі-продажу нерухомості⁷.

Потрібно відзначити, що будинок і тому подібні об'єкти за законодавством Сполучених Штатів – це саме приналежності, а не складові частини земельної ділянки (як, наприклад, у більшості європейських країн). У США можливе встановлення за договором із власником землі роздільної власності на земельну ділянку й будинок. Як зазначається в американській літературі, поняття «земля» містить у собі не лише поверхню землі, а й усе, що перебуває над і під нею; основним практичним результатом цього правила є те, що власникові земельної ділянки належать корисні копалини, що залягають під нею. Якщо земельна ділянка продається, то покупець одержує також і всі копалини, навіть якщо в договорі на це прямо й не вказується. Але корисні копалини можуть, однак, відчужуватися й окремо від землі. Так, власник земельної ділянки може продати тільки корисні копалини, але залишити за собою поверхню або, навпаки, продати земельну ділянку, залишивши за собою права на надра під ним. В одних штатах (таких, як Техас і Пенсільванія) нафта й газ розглядаються (з погляду власності) як «та інші корисні копалини». Вони можуть перебувати у власності, навіть коли вони усе ще перебувають під землею. Суди ж деяких інших штатів (наприклад, Каліфорнії) дотримуються протилежної думки, вважаючи, що нафта й газ не можуть бути власністю, поки вони не добуті⁸.

Поняття приєднаних до землі об'єктів дається як у статутному, так і в загальному праві. Єдиний торговельний кодекс США (далі – ЄТК) визначає поняття «fixtures» як майно, що стало настільки пов'язаним з даним нерухомим майном, що право на нього виникає відповідно до права про нерухоме майно. Суди також погоджуються з тим, що fixtures – це по своїй природі рухоме майно, що було так приєднане до нерухомого, що

стало його частиною. Аналіз зв'язку розташованих на землі об'єктів із цією землею, визнання або невизнання приєднаної речі *fixture* мають важливе практичне значення. По-перше, це впливає на те, чи переходить автоматично право на такі приєднані речі покупцеві земельної ділянки, якщо навіть вони прямо й не названі в договорі про продаж. Якщо приєднана річ визнається *fixture*, то право на неї переходить автоматично. Якщо ні, то право залишається за первісним власником. По-друге, це має велике значення у взаєминах між власником й орендарем земельної ділянки. У цьому випадку вирішення питання про правовий характер зв'язку дозволяє зробити висновок про те, чи має орендар право відокремити й забрати приєднані частини. По-третє, можливість одержати іпотечне кредитування під ці об'єкти також залежить від їхнього визнання або невизнання приналежностями.

Суди вживали спроби вивести загальне правило, що зафіксувало б базові критерії віднесення приєднаних речей до рухомості або нерухомості.

Єдність земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомого майна в такому ступені поширено в Західній Європі й настільки представляється природним, що в другому виданні авторитетного Базельського коментарю до ЦК Швейцарії навіть помилково зазначено, що римський принцип *superficies solo cedit* було рецезовано у всій Європі. Звичайно ж, це не так. В Україні, так само як й у багатьох колишніх соціалістичних країнах, як і раніше існує роздільна власність на земельні ділянки й розташовані на них інші об'єкти нерухомості. Власники будинків можуть мінятися як завгодно часто, але власником землі як і раніше залишається держава або суб'єкт комунальної власності доти, поки власник будинку не реалізував своє право приватизувати земельну ділянку.

Земельні ділянки й розташовані на них будинки в Україні у всіх випадках є *роздільними об'єктами нерухомості*. На користь цієї тези можна привести ряд доводів. *По-перше*, навіть якщо земельна ділянка й будинок належать одній і тій самій особі, при продажі повинні бути продані все-таки два об'єкти й реєстрації підлягає перехід прав на земельну ділянку й на будинок, тобто на дві речі. *По-друге*, про це ж свідчить принципова можливість цих двох об'єктів одночасно перебувати у власності двох різних осіб, що не є власниками (наприклад, будинок належить юридичній особі, а земельна ділянка перебуває в комунальній власності). *По-третє*, роздільність двох об'єктів, що належать навіть тому самому власникові, підтверджується існуючою можливістю обтяження їх у цих умовах на користь того самого суб'єкта, але різними речовими правами. Наприклад, і земельна ділянка, і будинок належать державі. При цьому обидва об'єкти нерухомості надаються тій самій юридичній особі: будинок – на праві оперативного управління, земельний ділянка – на праві постійного безстрокового користування.

Але навіть якщо уніфікувати речові права на будинки й земельні ділянки, то й у цьому випадку не виникне єдиного об'єкта нерухомості. Щоб об'єкт став єдиним, необхідно, щоб переуступка прав на нього могла здійснюватися *винятково одним актом*. Можливість передачі будинку й земельної ділянки двома актами уможливило розрив у часі між двома угодами, й у цей період власність на землю і будинок не буде збігатися, що свідчить про роздільність об'єктів.

Серед країн, де, так само як й в Україні, не існує єдиного об'єкта нерухомості, як приклад можна привести Словаччину (абз. 2 § 120 ЦК Словаччини), Чехію (п. 2 § 120 ГК Чехії) і ін. В Угорщині право власності на будинок належить власникові земельної ділянки, але будинок може належати й іншій особі, якщо це встановлено законом або письмовою угодою (§ 97 ЦК Угорської республіки). Однак й у випадку, коли земельна ділянка й будинок належать тій самій особі, в Угорщині обидва об'єкти вважаються окремими об'єктами нерухомості. При цьому, як правило, обидва об'єкти нерухомості повинні мати єдину юридичну долю, а права на земельну ділянку й будинок – бути ідентичними.

Переваги єдиного об'єкта нерухомості стають наочними, насамперед, виходячи з принципу «єдиної долі земельних ділянок і міцно пов'язаних з ними об'єктів нерухомості».

Найбільш істотними негативними наслідками юридичного поділу нерухомості на земельні ділянки й будинки є високі витрати по оформленню угоди, тривалі строки оформлення документів і складні процедури. У той час як у Німеччині, США, Швейцарії й багатьох інших країнах продавцеві досить продати земельну ділянку, і при цьому покупцеві автоматично переходить право власності на розташовані на ньому будови,

в Україні продавець і покупець укладають одночасно два договори купівлі-продажу – земельної ділянки й будинку, два рази реєструють перехід прав у реєстрі прав на нерухоме майно. Так відбувається у випадку, коли й земельна ділянка, і будинок належать тій самій особі (продавцеві). Коли ж мова йде про нерухоме майно підприємства, угода може являти собою продаж сотень об'єктів замість одного.

Відомо, що Естонська РСР мала цивільне законодавство, подібне до цивільного законодавства СРСР. Також відомо, що радянське право вплинуло на законодавство НДР. Так само, як й у СРСР, земельні ділянки й розташовані на них будинки вважалися в Східній Німеччині роздільними об'єктами нерухомості. Після воз'єднання обох німецьких держав у східних федеральних землях була проведена реформа, у результаті якої будинки й земельні ділянки знову були об'єднані в єдиний об'єкт нерухомості. Якийсь час прикладом Німеччини пішла Естонія. Наявні в Україні складності із правовим оформленням обороту нерухомості свідчать про переваги єдиного об'єкта нерухомості перед наявною моделлю постійного одночасного обороту двох нерухомих речей (нерухомого майна й земельної ділянки) відповідно до принципу «єдиної долі». Успішне ж проведення Німеччиною й Естонією реформ, спрямованих на вдосконалення цивільного законодавства про нерухомі речі, повинне спонукати українських вчених і законодавців звернути більш пильну увагу на їхній досвід і на можливість його застосування в Україні.

Для вдосконалення законодавства про використання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна великий інтерес викликає російський досвід вирішення проблеми, де єдність юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості є принципом земельного права (п. 1 ст. 1 Земельного кодексу Російської Федерації)⁹. Пункти 3 та 4 ст. 35 Земельного кодексу Російської Федерації істотно обмежують окреме відчуження земельних ділянок та розташованого на них нерухомого майна. Зокрема в даній статті зазначено, що «не допускається відчуження земельної ділянки без будівель та споруд, що на ній знаходяться в разі, якщо вони належать одній особі».

На наш погляд, наведену норму було б доцільно врахувати при внесенні змін до ст. 120 ЗК України. При цьому потрібно врахувати і низку проблемних моментів при застосуванні ст. 35 ЗК РФ. Так, у спеціальній російській правовій літературі відзначається, що правило про спільне відчуження ділянки і будівель та споруд має надто багато винятків, по-різному врегульовані відносини, які виникають при відчуженні будівель або ділянки за різними угодами, не врегульовані відносини, що виникають при оренді ділянки або будівель і споруд та ін¹⁰. Крім того, навряд чи шляхом законодавчих заборон вдасться повністю запобігти існуванню будівель та споруд на чужих земельних ділянках. Про це свідчить історичний досвід. Так, ще в римському цивільному праві існував принцип «*superficies solo cedit*» (наземне майно приростає до земельної ділянки). Протилежне явище в класичну епоху категорично заперечувалося, сама думка про створення нової речі шляхом специфікації не допускалася¹¹. Таким чином, будівель та споруд на чужій земельній ділянці існувати просто не могло.

Проте в подальшому у правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю¹². На українських землях, наприклад, значного поширення набули чиншові відносини, за яких право власності на будівлю належало особі, яка не мала у власності земельної ділянки, а використовувала її на специфічному речовому праві користування – чиншовому праві¹³. Дореволюційне російське законодавство забороняло поділ «неподільного за своєю сутністю майна» – будівлі, оскільки це «запобігає невизначеності та спірності взаємовідносин між співвласниками» (ст. 1394 ч. 1 т. X)¹⁴, проте все ж таки знало випадки існування будівель і споруд на чужій землі.

Враховуючи викладене вище, можна запропонувати законодавчо обмежити шляхи до «розщеплення» власності на будівлі і споруди, з одного боку, та земельну ділянку, з іншого, але водночас врегулювати ситуацію, коли подібне вже сталося.

Важливим напрямком удосконалення законодавства про використання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна є включення до Земельного кодексу принципу «єдиної долі» земельної ділянки та майна, що на ньому розташоване як це реалізоване в Земельному кодексі Російської Федерації. Мова йде про закріплення, у п. 1 ст. 1 Земельного РФ принципів «єдиної долі земельних ділянок і міцно пов'язаних з ними об'єктів».

Принцип «єдиної долі» полягає не в тому, що приналежність слідує за головною річчю, а в тому, що не може бути розірваний юридичний зв'язок земельної ділянки й розташованого на ній будинку, і вони повинні переходити від однієї особи до іншої разом й одночасно. Крім того, що в законодавстві РФ чітко не визначений правовий зміст принципу єдиної долі земельних ділянок і міцно пов'язаних з ними об'єктів, також немає послідовності в реалізації цього принципу в конкретних правових нормах.

Узагальнюючи викладені вище положення, досвід та недоліки законодавства РФ, необхідно зазначити, що в силу сучасних економічних і правових реалій доцільним є застосування «єдиного об'єкта» нерухомості в законодавстві України.

¹ Герасин С. И. Правовой режим земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости // Государство и право. – 2006. – № 5. – С. 118-123.

² Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. – 1995. – № 9.

³ Legal Framework in Slovenia: Guidelines on Credit Risk Mitigation. Eds. Gunther Thonabauer, Barbara Nosslinger. Vienna: Oesterreichische Nationalbank (OeNB) in cooperation with the Financial Market Authority (FMA). – 2006. – P. 28.

⁴ Legal Framework in Croatia: Guidelines on Credit Risk Mitigation. Eds. Gunther Thonabauer, Barbara Nusslinger. Vienna: Oesterreichische Nationalbank (OeNB) in cooperation with the Financial Market Authority (FMA) 2005. – P. 33.

⁵ Фишер Н. Единство земельных участков и расположенных на них зданий в немецком вещном праве // Государство и право. – 2006. – № 11. – С. 70-75.

⁶ J. Leyser, The Ownership of Flats — a Comparative Study, in: HeinOnline – 7 Int'l & Comp. L. Q. 32 1958.

⁷ Barnes, A. James. Law for Business / A. James Barnes, Terry Morehead Dworkin, Eric L Richards. — 8* ed. P. 575; Allison, John Robert. Business law: texts and cases. – 5th ed. / John R. Allison, Robert A. Prentice, Rate A. Howell. P. 759-760; Mann, Richard A. Smith and Roberson's business law. – 12th ed. / Richard A. Mann, Barry S. Roberts. P. 953.

⁸ Там само. – P. 954.

⁹ Сборник законодательства Российской Федерации. – 2001. – 29.10.01. – № 44. – Ст. 4147

¹⁰ Максимова Е. В. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Экологическое право. – 2004. – С. 34-35.

¹¹ Кассо Л. Здание на чужой земле. – М.: «Правоведение», 1905. – С. 3.

¹² Там само. – С. 4.

¹³ Юрченко А. Д., Будзілович І. С. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX ст.) // Землепорядкування. – 2001. – № 3. – С. 64.

¹⁴ Проект статей об ограничении прав собственности в интересах соседей с объяснительной запиской / Сост. К. П. Змирлов. – С.-Пб., 1985. – С. 9.

Резюме

Статья посвящена определению правовых особенностей деления собственности на движимое и недвижимое имущество, в частности: общей характеристике объектов недвижимости, которые неотрывно привязаны к земле, их правовой режим, порядок использования земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества по законодательству зарубежных стран.

Ключевые слова: правовой режим земельного участка, движимое и недвижимое имущество, единый объект недвижимости, право собственности на землю, принцип «единой судьбы», общее отчуждение участка и строений, здания и строения на «чужих» земельных участках.

Summary

This article is dedicated to legal features on property division to personal chattels and real estate, namely: general characteristic of real estate objects, which are continuously tied to the land, their legal mode, the order of land plot use and real estate under the laws of foreign countries.

Key words: legal mode of land plot, real estate and personal property, common real estate object, property law on land plot, principle of «common destiny», general alienation of land plot and building, buildings and constructions on «foreign lands».

Отримано 22.09.2009