

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.72>

ДО ПИТАННЯ БЕЗОПЛАТНОГО НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

Костяшкін І.О.,*доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри трудового, земельного
та господарського права**Хмельницького університету управління та права
імені Леоніда Юзькова*

ORCID: 0000-0002-8476-9583

Заверуха С.В.,*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри трудового, земельного
та господарського права**Хмельницького університету управління та права
імені Леоніда Юзькова*

ORCID: 0009-0009-8898-0536

Костяшкін І.О., Заверуха С.В. До питання безоплатного набуття права власності на землю юридичними особами.

В статті підняті проблеми правового забезпечення безоплатного набуття права власності на землю юридичними особами. Враховуючи трансформаційні процеси відносин власності на землю в Україні звертається увага на необхідність вдосконалення правового механізму передачі земель у власність юридичних осіб поряд з приватизаційними процедурами, які врегульовані для громадян України. В історичній ретроспективі розкрито недоліки правового регулювання в сфері передачі земель у колективну власність юридичних осіб, звернуто увагу на відсутність спеціального регулювання процедури передачі земель земельних ділянок житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам. Обґрунтовується необхідність законодавчої визначеності передачі у приватну власність земельних ділянок під багатоквартирними будинками, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкової території.

Особлива увага приділена дослідженню питання суб'єктного складу права власності на земельні ділянки під багатоквартирними будинками. Враховуючи суб'єктний склад учасників ОСББ, мету його створення, та порядок прийняття рішень, матеріали судової практики, а також відсутність протягом тривалого часу порядку передачі прибудинкової території у спільну сумісну власність співвласників багатоквартирного будинку пропонується визнати ОСББ як формального суб'єкта права власності в процесі приватизації земельної ділянки під багатоквар-

тирним будинком, а також належними до них будівлями, спорудами та прибудинковою територією.

За результатами проведеного дослідження, з урахуванням положення ст. 14 Конституції України, пропонується доповнити положення глави 6; 19 Земельного кодексу України, процедурами безоплатної передачі земельних ділянок житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів, багатоквартирних будинків, з визначенням суб'єктно-об'єктного складу, підготовки необхідної проектної чи технічної документації, строків можливого розгляду та критеріїв прийняття рішень уповноваженим органом.

Ключові слова: безоплатне набуття, право власності, земельна ділянка, юридичні особи, прибудинкова територія.

Kostyashkin I., Zaverukha S. On the free acquisition of land ownership by legal entities.

This article addresses issues related to the legal framework for the free acquisition of land ownership by legal entities. Considering the transformational processes in land ownership relations in Ukraine, attention is drawn to the need for an improved legal mechanism for transferring land to the ownership of legal entities, alongside the privatization procedures regulated for Ukrainian citizens. A historical analysis highlights deficiencies in the legal regulation of transferring land into the collective ownership of legal entities and notes the absence of specific regulations for transferring land plots to housing construction and garage-building cooperatives. The necessity for clear

legal provisions on transferring land plots under multi-apartment buildings into private ownership, including associated buildings, structures, and adjacent territories, is substantiated.

Special attention is given to the subject composition of ownership rights over land plots under multi-apartment buildings. Considering the membership composition of condominium associations, their purpose, decision-making procedures, judicial practice, and the prolonged absence of a procedure for transferring adjacent territories into the co-ownership of multi-apartment building co-owners, it is proposed to formally recognise condominium associations as holders of ownership rights in the privatisation process of land plots beneath multi-apartment buildings, along with their related buildings, structures, and adjoining territories.

Based on the research findings, and taking into account Article 14 of the Constitution of Ukraine, it is recommended to amend Chapters 6 and 19 of the Land Code of Ukraine by incorporating procedures for the free transfer of land plots to housing construction (residential) and garage-building cooperatives, as well as multi-apartment buildings, defining the subject-object composition, preparation requirements for necessary design or technical documentation, potential timeframes for consideration, and criteria for decision-making by the authorised body.

Key words: free acquisition, ownership, land plot, legal entities, adjacent territory.

Постановка проблеми. Земельна реформа в Україні з початку її проголошення спрямована на перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну власність, громадян та юридичних осіб. Конституція України визначила землі об'єктом права власності Українського народу, для інших суб'єктів Основний закон гарантує набуття і реалізацію такого права виключно відповідно до закону [1].

Відтак законодавство має забезпечити доступ громадян та юридичних осіб до землі у спосіб, що передбачає можливість її використання на різних правових титулах. Держава має гарантувати такі законодавчі механізми, які передбачають процедуру набуття земельної ділянки у власність для потреб як економічного характеру, так і забезпечення умов життєдіяльності[2].

Стан опрацювання проблематики. Аналіз діючого земельного кодексу засвідчує наявність спеціальних приватизаційних процедур, що передбачають доступ до права власності на землю громадян. Натомість у чинному земельному законодавстві немає спеціальних норм, які б розкривали процедури безоплатної передачі земель у власність юридичних осіб. У науці земельного права України такі вчені, як В.І. Ан-

дрейцев, А.П. Гетьман, В.В. Носік, М.В. Шульга, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, І.І. Каракаш, М.О. Ковальчук та інші, досліджуючи проблеми здійснення прав на землю, зазначали об'єктивну потребу у розкритті юридичної природи права доступу до використання землі на тому чи іншому правовому титулі. Дослідження права власності на землю у контексті забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у використанні і охороні землі зумовлює до необхідності розкриття юридичної сутності механізму набуття і реалізації прав на земельні ділянки відповідно до ч. 2 ст. 14 Конституції України, за якою юридичні особи нарівні з громадянами і державою набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону.

Мета дослідження. Відтак пропонується дослідження буде спрямовано на розкриття особливостей безоплатного набуття прав на землю юридичними особами та визначення пропозицій щодо вдосконалення земельного законодавства у відповідному напрямку.

Виклад основного матеріалу. Керуючись принципом «соціальної справедливості» або «соціальної рівності», державою з початку проведення земельної реформи взято курс на «соціалізацію» земель через процедури безоплатної передачі земель у приватну власність громадян у межах норм безоплатної приватизації та передачі земель у колективну власність членів сільськогосподарських підприємств з метою реалізації права кожного на земельну ділянку. Однак, якщо правові процедури безоплатної передачі земель у власність громадян детально регламентовані у Земельному кодексі України (далі – ЗК України) [3] то випадки можливої передачі земель у власність юридичних осіб хоч і згадуються законодавцем, однак, не знаходять своєї належної регламентації.

Законодавче забезпечення реалізації права громадян і юридичних осіб до використання земельних ділянок здійснювалось в Україні поступово в міру трансформації державної власності на землю від повної заборони права власності на землю до законодавчого закріплення широкої палітри суб'єктивних прав на використання землі за різним цільовим призначенням. Зокрема, у період з 1990 року до 13 березня 1992 року у ЗК України [4] та інших законодавчих актах не було закріплено можливості громадян і юридичних осіб набувати у приватну власність земельні ділянки, а це означало, що за законом право доступу до використання землі на такому правовому титулі було заборонено. З прийняттям нової редакції ЗК України від 13 березня 1992 року в Україні було започатковано нову епоху у забезпеченні права доступу до використання землі на праві власності, оскільки за Законом України «Про форми власності на землю» від

30 січня 1992 року [5] та ЗК України в редакції 1992 року допускалось використання землі на праві колективної, приватної і державної власності з визначенням об'єктів, суб'єктів, підстав умов і порядку набуття та реалізації таких прав. Зокрема, правом доступу до набуття земельних ділянок у приватну власність були наділені громадяни України, які отримали такі ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених ЗК України.

Важливою процедурою, що мала забезпечити безоплатний доступ до права власності на землю юридичних осіб, стала передача земель у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Під час скасування в 1992 р. монополії державної власності на землю майже всі придатні для ведення сільськогосподарського виробництва землі знаходились у користуванні колективних сільськогосподарських підприємств (КСГП), що утворювались на базі колишніх колгоспів і радгоспів.

За таких умов земельна реформа передбачала передачу земель у колективну власність КСГП і деяких інших сільськогосподарських утворень. Було проведено роздержавлення земель сільськогосподарського призначення, за винятком тих, які залишалися в резервному фонді, шляхом їх передачі з державної власності у власність КСГП. Однак право колективної власності лише формально передбачало трансформацію державної власності, будучи обмеженим в частині оборотоздатності відповідних ділянок. Особливість колективної власності полягала в тому, що розпорядження нею згідно з законом могло здійснюватись лише за рішенням загальних зборів колективу співвласників, а в разі виходу з сільськогосподарських підприємств кожен член такого підприємства мав право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості). Тобто, фактично йшлося про право спільної сумісної власності, що і стало в подальшому підставою трансформації колективної власності у приватну та комунальну.

Законодавчої визначеності на сьогодні потребує порядок безоплатної передачі земельних ділянок житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам для житлового і гаражного будівництва. ЗК України регулюючи правовий режим земель житлової та громадської забудови передбачає, що житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який вста-

новлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Однак, відповідна процедура в нормах Глави 19 ЗК України відсутня, що породжує локальне правове регулювання у відповідній сфері. Як наслідок процедура приватизації земельних ділянок житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам може значно відрізнятись в залежності від територіальної громади де така процедура реалізується. Враховуючи положення ст. 14 Конституції України, за яким право власності на землю набувається і реалізується юридичними особами виключно відповідно до закону, відсутність належного правового регулювання приватизаційних правовідносин зумовлює необхідність доповнення положень Глави 6; 19 ЗК України. Зокрема, конкретизації потребує об'єктний склад таких правовідносин, порядок розгляду відповідних клопотань, підстави прийняття позитивного рішення або відмови у його прийнятті, вимоги до відповідної технічної документації, тощо.

Ще більшої уваги вимагає правове забезпечення власності на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень.

ЗК України (ч. 2 ст. 42) передбачає безоплатну передачу у власність співвласникам багатоквартирного будинку земельних ділянок, на яких розміщено багатоквартирні будинки, а також належної до них прибудинкової території. Розмір прибудинкової ділянки визначається з врахуванням параметрів і характеристик багатопверхівки, меж сусідніх будинків і площі всього мікрорайону. При цьому законодавець свідомо делегує свої повноваження щодо визначення порядку передачі земельної ділянки Кабінету Міністрів України. Враховуючи цитоване вище положення Конституції України досить сумнівною виглядає можливість відповідної нормотворчості Кабінетом Міністрів України. Адже відповідно ч. 2 ст. 78 ЗК України право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Використовуючи аналогію, можемо згадати визнання неконституційною постанови Кабінету Міністрів України що врегульовувала порядок проведення земельних аукціонів в Україні. Проаналізувавши конституційні положення, Конституційний Суд України, зокрема, приходить до висновку, що правовий режим власності, порядок і умови набуття та припинення права власності, а також права володіння, користування та розпорядження майном (землею) визначаються

законом [6]. Необхідність врегулювання права власності, в тому числі і на землю, на рівні законів підтверджується і правовими позиціями Конституційного Суду України, згідно з якими «правовий режим власності, порядок і умови набуття та припинення права власності, а також права володіння, користування та розпорядження майном визначаються законами» (абзац другого пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 13 грудня 2000 року № 14-рп/2000); «виключно законами України встановлюється правовий режим власності, в основі якого – конституційні положення, конкретизовані в законах, які можуть містити й певні особливості правового режиму тих чи інших форм власності» (абзац другого підпункту 3.4 пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 20 червня 2007 року № 5-рп/2007).

Як наслідок, маємо відсутність підзаконного регулювання відповідної сфери правовідносин впродовж багатьох років. А відповідно законодавчої визначеності потребують усі вище перераховані положення щодо процедури безоплатної передачі земельних ділянок на яких розміщено багатоквартирні будинки, а також належної до них прибудинкової території.

Однак, особливе занепокоєння викликає виникає певна невизначеність щодо суб'єктного складу власності на земельну ділянку, на якій розміщено багатоквартирний житловий будинок та прибудинкову територію.

У 2015 році прийнято Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» за яким спільне майно багатоквартирного будинку, включаючи права на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки та прибудинкова територія, належать співвласникам на праві спільної сумісної власності [7]. Відповідні зміни знайшли своє відображення і в ст. 42 ЗК України. Якщо, попередня редакція вказаної норми визначала набуття права власності на прибудинкову територію за об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), то уже в новій редакції, «земельні ділянки під багатоквартирними будинками, а також належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкова територія, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України». У свою чергу, «співвласники визначають порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки та прибудинкові території».

ОСББ або інші обслуговуючі організації виступали суб'єктом прав на земельну ділянку прибудинкової території до прийняття відповідних законодавчих змін, що було врегульовано

як на рівні ЗК України, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», підзаконних нормативних актів [8]. Аналогічний підхід зберігається в судовій практиці і після прийняття відповідних змін Зокрема, розглядаючи у порядку письмового провадження касаційну скаргу ОСОБА_4 на рішення Жовтневого районного суду м. Маріуполя Донецької області від 26 травня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Донецької області від 12 липня 2017 року Верховний суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду, бере до уваги законодавчі положення, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. При цьому, приходять до дещо суперечливих висновків, констатуючи, що із аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, та норми статті 42 ЗК України випливає, що в разі приватизації громадянами квартир у такому будинку земельна ділянка як така, що входить до житлового комплексу, може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування лише об'єднанню співвласників будинку, створеному відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (справа № 263/68/17) [9].

Ще більш категоричною у цій частині є позиція Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду, який задоволити касаційну скаргу Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Успенська 17» на постанову Одеського апеляційного адміністративного суду у справі № 522/15253/16-а за позовом ОСОБА_1, ОСОБА_2 до Одеської міської ради, про визнання протиправним та скасування рішення. У постанові Верховного Суду 17 червня 2020 року, зокрема, зазначається, що системний аналіз норм права дає змогу дійти висновку, що ОСББ як юридична особа, має право звернутися до уповноважених органів із клопотанням про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного будинку, а відповідний орган зобов'язаний прийняти відповідне рішення про надання або про відмову у наданні такого дозволу.

Аналогічна позиція викладена у постанові Верховного Суду від 17.04.2019 у справі № 461/8315/17. У свою чергу звернення громадян щодо визнання протиправним вирішення Львівською міською радою питання приватизації чи передачі у користування земельної ділянки для ОСББ «На Війтівській» до прийняття Кабінетом Міністрів України відповідного положення про передачу земельних ділянок у власність або постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку не знайшло свого позитивного вирішення в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 17 квітня 2019 року по справі справа № 461/8315/17 [10].

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Відповідно діяльність ОСББ спрямована на забезпечення збереження та використання спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, більше того рішення про створення чи припинення діяльності ОСББ також приймають відповідні співвласники, однак, передача земельної ділянки у власність ОСББ передбачає наявність юридичної особи, як суб'єкта права власності, що фактично було змінено. Відтак, законодавчої визначеності потребує питання передачі у приватну власність земельних ділянок під багатоквартирними будинками, а також належних до них будівель, споруди та прибудинкової території. Враховуючи суб'єктний склад учасників ОСББ, мету його створення, та порядок прийняття рішень, матеріали судової практики, а також відсутність протягом тривалого часу порядку передачі прибудинкової території у спільну сумісну власність співвласників багатоквартирного будинку видається за можливим визнати ОСББ як формального суб'єкта права власності в процесі приватизації земельної ділянки під багатоквартирним будинком, а також належними до них будівлями, спорудами та прибудинковою територією. Адже керівним органом та розпорядником майном ОСББ є безпосередньо загальні збори співвласників багатоквартирного будинку та відповідної земельної ділянки.

Висновки. Підводячи підсумки є усі підстави стверджувати про необхідність законодавчого регулювання на рівні глави 6; 19 ЗК України, процедури безоплатної передачі земельних ділянок житлово-будівельних (житлових) і гаражно-буді-

вельних кооперативів, багатоквартирних будинків, з визначенням суб'єктно-об'єктного складу, підготовки необхідної проектної чи технічної документації, строків можливого розгляду та критеріїв прийняття рішень уповноваженим органом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : дис. ... канд. юрид. Наук : 12.00.06. – Київ, 2005. – С. 187.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-ІП. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038.
4. Земельний кодекс України від 18.12.1990 № 561-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
5. Про форми власності на землю : Закон України від 30.01.1992 № 2073-XII. *Відомості Верховної Ради України* . 1992. № 18. Ст. 225.
6. Рішення Конституційного суду у справі за конституційним поданням Президента України щодо відповідності Конституції України (конституційності) Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів» (справа про земельні аукціони) від 11 листопада 2008 року № 25-рп/2008.
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. *ОВУ*. 2015. № 46. Ст. 1452.
8. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення: роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 01 жовтня 2006 року. № n0150667-06. *Інформаційний бюлетень Держжитлокомунгоспу України*. 2006. № 10.
9. Рішення Жовтневого районного суду Маріуполя від 26 травня 2017 р. в справі № 263/68/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66758251>.
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 17 квітня 2019 року, справа № 461/8315/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81241382>.