

УДК 332.2

## Про права на землі прибудинкових територій

Андоленко С. С.<sup>1</sup>, Сігітова Н. В.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> *Донецький національний технічний університет, Донецьк, Україна*

<sup>2</sup> *Управління державної експертизи землевпорядної документації та ліцензування Державної агенції земельних ресурсів України, Київ, Україна*

---

### Анотація

Незважаючи на розвиток Земельного Кодексу України, залишаються неврегульованими деякі питання, що виникають у процесі практичного застосування норм Земельного та Цивільного кодексів України. Одним з таких неврегульованих питань є оформлення прав на прибудинкові території. Запропоновані доповнення до ст. 93 Закону України «Про оренду землі».

---

На сьогодні земельне законодавство набуло сталого динамічного розвитку. Але незважаючи на прийняття Верховною Радою України низки законів у розвиток Земельного Кодексу України, відсутність до цього часу ряду законів, окремих положень Земельного Кодексу залишають неврегульованими деякі питання, що виникають у процесі практичного застосування норм Земельного та Цивільного кодексів України. Особливо це стосується забудованих земель населених пунктів.

Одним з таких неврегульованих питань є оформлення прав на прибудинкові території, зокрема укладення договорів оренди землі багатоквартирних житлових будинків у разі використання нежитлових приміщень для підприємницької діяльності. Про необхідність врегулювання цього питання свідчить те, що останнім часом набули широкого розповсюдження випадки переобладнання квартир на перших поверхах під нежитлові приміщення: парикмахерські, торговельні та медичні заклади тощо, збільшилась кількість звернень громадян по цьому питанню, а також мають місце випадки, коли у друкованих засобах масової інформації заперечується законність укладання договорів оренди на такі земельні ділянки.

На нашу думку, висловлення такої точки зору є чинником для недотримання вимог чинного законодавства з наступних підстав.

Загальний порядок надання, передачі земельних ділянок та оформлення документів, що посвідчують право на них, в Україні встановлюється Земельним кодексом України (далі – ЗКУ).

Відповідно до ст. 42 ЗКУ ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування державним чи комунальним підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено поняття прибудинкової території.

Отже, згідно з вказаним Законом, під прибудинковою територією розуміється територія багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Тобто прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків), а не для окремих його частин (блоків, поверхів, секцій, квартир тощо). При цьому, Правилами та порядком

розподілу територій житлового кварталу (мікрорайону), затвердженими наказом Держбуду України від 16.09.99 № 228, введеними в дію з 1 жовтня 1999 року, визначено перелік об'єктів загального користування або таких, що надані громадянам і юридичним особам у приватну (спільну) власність чи мають бути у державній (комунальній) власності згідно з чинним законодавством, що не включають до складу житлової території, а саме:

- дитячі заклади;
- загальноосвітні школи;
- об'єкти торговельно-побутового та комунального обслуговування, адміністративні установи, інші громадські споруди, які розташовані на території кварталу окремо від житлової забудови;
- мікрорайонні сади, які віднесені до зелених насаджень загального користування згідно з затвердженою містобудівною документацією або земельним кадастром;
- мікрорайонні комплексні спортивні майданчики;
- об'єкти, віднесені до пам'яток історії та культури за встановленим порядком;
- приватні садиби;
- існуючі індивідуальні гаражі та автостоянки на земельних ділянках, наданих у приватну власність громадянам або юридичним особам в порядку, встановленим чинним законодавством
- господарські об'єкти, які належать установам житлово-комунального господарства;
- котельні;
- трансформаторні підстанції;
- газорозподільні пункти;
- свердловини для забору води з підземних джерел водопостачання;
- ділянки перспективного будівництва, визначені в затвердженій містобудівній документації.

Межі вищеназваних ділянок, які не входять до складу житлової території кварталу (мікрорайону), встановлюють на підставі затвердженої у визначеному порядку містобудівної або землевпорядної документації, зокрема, за проектами землеустрою щодо відведення, з дотриманням державних стандартів і норм забудови. У разі, якщо земельні ділянки таких об'єктів не відведені за встановленим порядком, їх площі визначаються згідно з цими Правилами незалежно від строків їх будівництва.

Щодо приватизації земельної ділянки багатоквартирного жилого будинку, треба зазначити, що згідно з вимогами статті 42 Земельного кодексу України безоплатна передача земельної ділянки багатоквартирного жилого будинку здійснюється об'єднанням власників у разі приватизації ними їх квартир. При цьому безоплатність передачі обумовлена цільовим призначенням земельної ділянки - використанням для обслуговування житлового будинку його мешканцями, які об'єдналися в юридичну особу з метою управління та утримання будинку, а не для здійсненні підприємницької діяльності та, відповідно, отримання прибутку.

За ст. 4 Житлового кодексу України житловий фонд включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будинках. У зазначений фонд не входять нежилі приміщення в житлових будинках, призначені для торгових, побутових і інших потреб непромислового характеру.

Тобто, земельне законодавство України не передбачає безоплатної передачі земельних ділянок громадянам та юридичним особам для підприємництва. Вони мають право взяти участь у набутті права на земельну ділянку прибудинкової території шляхом придбання за договором купівлі-продажу на умовах права спільної часткової власності разом з об'єднанням власників (ст. 87 ЗКУ), яке, в свою чергу, одержить право власності на безоплатній основі, або набути право користування на умовах оренди. Останнє твердження не протирічить чинному законодавству.

Дійсно, Земельним кодексом України встановлена вимога використання земельної ділянки за цільовим призначенням, визначений порядок його зміни. Відповідно українського

класифікатора використання земель (УКВЗ), затвердженого Держкомземом України 24.04.1998 № 14-1-7/1205, земельні ділянки можуть бути надані для жилого будинку та змішаного використання: жилого будинку та промисловості; жилого будинку і комерційного використання; жилого будинку та громадського призначення. Таким чином, у разі переведення квартири з жилого фонду до нежилого з метою здійснення підприємницької діяльності (функціонування магазинів, кафе, стоматологічних кабінетів, офісів, аптек, тощо) відповідно змінюється і цільове призначення земельної ділянки (її частини), первісно наданої для житлового будівництва.

Статтею 1 Закону України «Про оренду землі» визначено, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. Частиною четвертою статті 15 цього Закону встановлено перелік документів, що є невід'ємною частиною договору оренди землі, в їх числі акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт приймання – передачі об'єкта оренди. Виконання останньої вимоги Закону України «Про оренду землі» у випадку оренди прибудинкових територій має свої особливості.

Так, враховуючи, що найчастіше містобудівна документація складалася не на окремий житловий будинок, а на квартал, мікрорайон, розподіл прибудинкової території має відбуватися за відповідною містобудівною документацією – проектом розподілу території.

Але у багатьох випадках проектів розподілу територій кварталів немає. Тому, з огляду на чинне законодавство, для врегулювання існуючої ситуації визначення прибудинкової території для конкретного будинку може бути здійснено в порядку складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для функціонування будинку (ст. 123, 124 ЗКУ) або технічної документації згідно ст. 56 Закону України «Про землеустрій». При цьому виділення частки земельної ділянки власникам квартир та нежитлових приміщень в натурі та їх окреме відчуження не допускається.

Відповідно до пункту 2 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 677, проект відведення земельної ділянки не розробляється у разі, коли: земельна ділянка, межі якої визначені у натурі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення; земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі – продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення; земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

Згідно зі статтями 91, 96 ЗКУ власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням. Відповідно до частини другої статті 20 цього Кодексу зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Таким чином, зміна цільового призначення певної квартири, секції у багатоквартирному будинку для інших ніж житлових потреб, призводить до зміни цільового призначення земельної ділянки, наданих суто для житлових цілей та відповідно додаткового містобудівного обґрунтування. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється шляхом розробки (перепогодження) проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

За статтею 125 ЗКУ право на земельну ділянку виникає після одержання особою документа, що посвідчує це право. Використання може мати правову форму у вигляді орендних відносин.

Тому, незважаючи на неможливість виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки кожному з співвласників нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, вони, на наш погляд, мають укладати договори оренди із власниками цих приміщень відповідно до ч. 4 ст. 120 ЗКУ пропорційно часткам у вартості будівлі, споруди зі складанням планів-схем на всю земельну ділянку.

Щодо визначення розміру орендної плати треба зауважити, що згідно ст. 206 Земельного кодексу України, ст. 2 Закону України «Про плату за землю» використання землі в Україні є платним. Оподаткування земельних ділянок (встановлення орендної плати) здійснюється залежно від їх грошової оцінки (ст. 2 Закону України «Про плату за землю»), яка визначається відповідно до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України, і залежить від цільового використання (функціонального призначення) земельної ділянки. За статтею 13 Закону України «Про плату за землю» підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, а орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності, – договір оренди такої земельної ділянки. Частина четверта статті 14 Закону передбачає, що за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно їх частці у власності на будівлю. Виходячи з цих положень і повинна розраховуватись орендна плата.

Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі» не містить заборони щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду одночасно кільком орендарям. В цьому випадку орендодавцем буде власник землі, а орендарями – власники нежитлового приміщення пропорційно часткам у вартості будівлі та споруди (ч. 4 ст. 120 ЗКУ) зі складанням планів-схем на всю земельну ділянку.

Оформлення, укладання та реєстрація договору оренди земельної ділянки мають здійснюватися відповідно до чинного земельного законодавства України (ст. 123, 124 ЗКУ, ст. 16, 20 Закону України «Про оренду землі»). План (схема) земельної ділянки, яка є невід'ємною частиною договору оренди землі, складається на всю земельну ділянку. При цьому частки орендарів у користуванні землею не виділяються в натурі (на місцевості) і будуть вважатись умовними. Виходячи з цих часток визначається орендна плата, яка сплачується орендарем власнику. Згідно зі статтями 14, 18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі, підлягає державній реєстрації та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 №220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

У разі відмови від укладання договору оренди земельної ділянки та його реєстрації спір, згідно ст. 182 Цивільного Кодексу України, може бути вирішено в судовому порядку.

При цьому слід враховувати, що право на будівлю і споруду або її частину може переходити не тільки на умовах відносин власності, а ще й здаватися у найм (оренду).

Норми Земельного та Цивільного кодексів України, інших нормативно-правових актів в галузі земельних відносин лише незначним чином стосуються переходу права користування земельною ділянкою при укладенні договору найму (оренди) будівлі або споруди. До речі, Земельний кодекс України не містить жодної присвяченої цьому питанню статті. Відповідно до глави 15 цього Кодексу право користування землею може бути постійним (без встановленого строку) або строковим (право оренди землі).

Оскільки користування землею у разі укладання договору найму приміщення має похідний від цього договору характер, який згідно зі статтею 759 Цивільного кодексу України завжди є строковим, таке землекористування завжди буде строковим.

Відповідно до статті 796 Цивільного кодексу України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Відповідно до статті 797 цього Кодексу плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Виходячи з того, які права відносно земельної ділянки були в особи, яка виступає наймодавцем будівлі бо іншої капітальної споруди (їх окремої частини), право наймача користуватися землею може бути оформлене одним із наступних способів:

- 1 – якщо наймодавець є власником земельної ділянки, він зобов'язаний укласти з наймачем договір оренди земельної ділянки;
- 2 – якщо наймодавець є постійним землекористувачем, власник земельної ділянки, від імені якого діють уповноважені органи, зобов'язаний укласти з наймачем договір оренди землі;
- 3 – якщо наймодавець є орендарем земельної ділянки, частка прав наймача залежить перш за все від цільового призначення земельної ділянки і у разі його незмінності укладатиметься договір суборенди землі.

У випадку, коли наймодавець є фактичним землекористувачем, тобто не має жодного правостановлюючого документа на земельну ділянку, передбаченого статтею 125 Земельного кодексу України, право наймача на земельну ділянку повинно бути закріплено шляхом укладання договору оренди із її власником, яке для останнього є обов'язковим. До укладення зазначеного договору фактичним землекористувачем, з усіма передбаченими з цього наслідками, стає наймач.

Окремо слід зазначити, що за статтею 9 Цивільного кодексу України положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, а також до трудових та сімейних відносин, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства, тобто норми земельного законодавства (Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі») по відношенню до норм цивільного є спеціальними.

Таким чином, для переходу до наймача прав на земельну ділянку оформлення договору оренди землі є обов'язковим. Укладення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) відповідно до норм земельного законодавства само по собі не є підставою для визнання наймача землекористувачем.

Як видно, для того, щоб розібратися у такому складному питанні треба бути добре обізнаному у законодавчій базі, що регулює земельні відносини, щодо набуття права власності та права користування земельними ділянками.

На нашу думку, на теперішній час на законодавчому рівні потрібно негайне узгодження чинних норм з суспільними відносинами, їх відповідна правова регламентація. Нагальною є потреба нормативного врегулювання земельних правовідносин, пов'язаних з використанням приміщень, що представляють собою частину (юридично відокремлене нерухоме майно) будинку, будівлі або споруди та знаходяться на тому чи іншому праві у громадян та юридичних осіб.

Доцільно впровадження інституту спільного постійного користування земельними ділянками та спільної оренди, що дозволить вирішити низку питань, пов'язаних із оформленням оренди та права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт нерухомості.

Виходячи з вищенаведеного, пропонуємо доповнити ст. 93 Закону України «Про оренду землі» статтею 93<sup>1</sup>.

Існуючий текст статті	Пропоновані доповнення
<p>Стаття 93 «Право оренди земельної ділянки»</p> <p>1.Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.</p> <p>2. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.</p> <p>3. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.</p> <p>4. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).</p> <p>5. Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.</p> <p>6. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.</p>	<p>Стаття 93<sup>1</sup> «Право спільного сумісного користування земельною ділянкою (оренди)»</p> <p>1.Право спільного сумісного користування – це право володіння і користування земельною ділянкою, що перебуває у спільному сумісному користуванні, здійснюється за згодою всіх співкористувачів згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.</p> <p>2. Спільне сумісне користування може бути з визначеним строком або безстроковим (постійним).</p> <p>3. Строк дії договору визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років у разі встановлення строку.</p> <p>4. Право спільного сумісного користування (оренди) із земель державної та комунальної власності набувають фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.</p> <p>Договір про спільне сумісне користування земельною ділянкою укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. У разі продажу учасником спільного сумісного користування свого майна переважне право купівлі має учасник спільного сумісного користування земельною ділянкою.</p> <p>7. Учасник спільного сумісного користування може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) за згодою співкористувачів, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співкористувача, який її зробив.</p> <p>8. Учасник спільного сумісного користування відповідно до своєї частки у праві спільного сумісного користування має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном та земельною ділянкою.</p> <p>9. Право спільного сумісного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом.</p>

### Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001р., №2768-111, станом на 08.2007.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. : Закон України від 29.11.2001, N2866111
3. Правила та порядок розподілу територій житлового кварталу ( мікрорайону ). :Наказ Держбуду України від 16.09.99 № 228.
4. Український класифікатор використання земель. Наказ Держкомзема України від 24.04.1998 №14-1-7/1205
5. Про оренду землі. :Закон України від від 2 .10. 2003 р. N 1211-IV
6. Цивільний кодекс України від 10.01.2003, № 435-1К
7. Про землеустрій.: Закон України від 22.05.2003р. , № 858-1У
8. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. :Постанова КМ від 26.05.2004р., № 677.
9. Про плату за землю. : Закон України від 03.07.92, №2535-ХН із змінами і доповненнями станом на 19.09.1996.
10. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. : Постанова КМ від 23.03.95 № 213
11. Про затвердження типового договору оренди землі : Постанова КМ від 03.03.2004 №220.

© Андоленко С. С., Сігітова Н. В., 2008.