

УДК 349.41

ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У РАЗІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, БУДІВЛЮ АБО СПОРУДУ

В. Федорович

*Львівський національний університет імені Івана Франка,
вул. Університетська, 1, Львів, 79000, Україна,
e-mail: volodymyr_fedorovych@ukr.net*

Охарактеризовано перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній. За законодавством України земельні ділянки і будівлі на них є окремими об'єктами правового регулювання.

Визначено співвідношення прав на земельну ділянку з правами на розташовану на ній нерухомість. Встановлено, що можливими є три моделі такого співвідношення: 1) земельна ділянка – головна річ, будівля – приналежність; 2) будівля – головна річ, земельна ділянка – приналежність; 3) земельна ділянка і будівля на ній – самостійні об'єкти обігу. У законодавстві України сформувався другий варіант, коли право на земельну ділянку автоматично переходить до набувача будівлі (споруди).

Розкрито зміст принципу єдиної юридичної долі земельних ділянок і будівель чи споруд, що на них розміщені, який діє у випадках, коли земельна ділянка і будівля (споруда) на ній належать на праві власності одній особі.

Зроблено висновок про необхідність формування у законодавстві України єдиного об'єкта нерухомості, складовими частинами якого є земельна ділянка і будівля, що розміщена на ній.

Ключові слова: земля, нерухомість, перехід права, єдина доля.

В умовах розвитку ринку нерухомості актуальними стають питання про перехід прав покупця будівлі або споруди на земельну ділянку, на якій вона розташована. Якщо порядок переходу права на будівлю чи споруду переважно питає не викликає, врегульований досить чітко й повно, то у сфері переходу прав на земельну ділянку виникає чимало проблем. Пов'язані вони переважно з тим, що між земельним та цивільним законодавством у цій сфері існують певні суперечності, відчувається недостатня урегульованість таких відносин.

Складною і суперечливою є практика застосування відповідних законодавчих положень. Земельна ділянка і розташована на ній будівля фактично становлять єдине ціле і використовуються за єдиним цільовим призначенням. Тому доцільно було б трактувати їх як елементи єдиного об'єкта нерухомості. І хоч останнім часом у земельному та цивільному законодавстві України все більше проявляється принцип їх єдиної юридичної долі, поки що земельні ділянки і розташовані на них будівлі чи споруди є самостійними об'єктами правового регулювання. На практиці така законодавча ситуація є причиною виникнення чисельних конфліктів, особливо коли земельна ділянка і будівля на ній належать різним особам.

Метою статті є з'ясування взаємовідношення прав на земельну ділянку з правами на будівлі і споруди, що на ній розташовані, виявлення особливостей переходу прав на земельну ділянку у разі придбання будівлі чи споруди за законодавством України, подання пропозицій щодо вдосконалення законодавства України у зазначеній сфері.

Чинний Цивільний кодекс України (надалі ЦК) [12] об'єднав земельні ділянки і розташовані на них будівлі чи споруди в одну категорію – «нерухомість».

Відповідно до ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення. При цьому не зовсім визначеним є питання, що в цьому випадку, земельна ділянка чи споруда, є головною річчю, а що – приналежністю.

У літературі виділяють декілька напрямів взаємодії прав на земельну ділянку з правами на розташовану на ній нерухомість [13, с. 258–270].

Аналіз положень цивільного та земельного законодавства України, свідчить, що співвідношення прав на земельну ділянку з правами на розташовані на ній будівлі чи споруди може бути різним. Можливими є декілька варіантів:

Пріоритет прав на земельну ділянку порівняно з правами на будівлю чи споруду. У такому випадку головною річчю є земельна ділянка, а приналежністю – будівля чи споруда, яка слідує юридичній долі земельної ділянки.

Наприклад, права на будівлі чи споруди є похідними від прав на земельну ділянку і слідує за нею при викупі земельної ділянки у зв'язку зі суспільною необхідністю (Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [10]). Об'єктом відчуження є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Порядок припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій вони розміщені, визначено у ст. 351 ЦК.

Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу у зв'язку зі суспільною необхідністю, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд чи насаджень, що розміщені на ній, вимогу про припинення права власності на ці об'єкти розглядають разом із вимогою про викуп земельної ділянки.

Пріоритет прав на земельну ділянку закріплено й у деяких інших випадках, наприклад, відповідно до ст. 90 Земельного Кодексу України (надалі ЗК) [5], ст. 375 ЦК України власник земельної ділянки має право зводити на ній жилі будинки, виробничі та інші будівлі чи споруди. Право на забудову у такому випадку є похідним від права власності на земельну ділянку.

Земельна ділянка і розташовані на ній будівлі чи споруди є самостійними об'єктами цивільно-правового обігу. У такому випадку відсутній нерозривний зв'язок земельної ділянки й будівлі чи споруди, яка на ній розташована, як єдиного об'єкта нерухомості.

Зокрема, до набрання чинності ЦК України, ст. 120 ЗК України у редакції 2001 року допускала відчуження будівлі чи споруди без відчуження земельної ділянки. В ній було передбачено, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. Така норма фактично встановлювала необхідність укладення окремих договорів щодо земельних ділянок при придбанні будівлі чи споруди. Окрім того, відповідно до її змісту, земельна ділянка могла й не переходити до нового власника будівлі чи споруди, про що свідчили слова «може переходити». Питання набуття права власності на земельну ділянку сторони договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості могли вирішувати окремо.

Отже, ЗК України з 2002 до 2007 року визнавав земельну ділянку і будівлю чи споруду самостійними об'єктами обігу. Така ситуація знайшла своє відображення

й у законодавстві, що полягало в тому, що: порядок відчуження земельних ділянок і будівель був урегульований різними нормативно-правовими актами; різними був і порядок реєстрації права власності на будівлю і земельну ділянку; моменти виникнення права власності на земельну ділянку і будівлю чи споруду були теж різними і т.п.

Водночас, «самостійність» земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості породжує чимало проблем теоретичного та практичного характеру:

– це суперечить визначенню поняття нерухомості (ст. 181 ЦК), оскільки втрачається нерозривний зв'язок будівлі та земельної ділянки і така ознака нерухомості, як неможливість переміщення об'єктів без їх знецінення та зміни їх призначення;

– у такій ситуації майже неможливо уникнути спорів про права на земельну ділянку між власником будівлі чи споруди і власником земельної ділянки.

Такі конфлікти у разі недосягнення згоди між власниками земельної ділянки і будівлі (споруди) на ній можуть бути вирішені по-різному, зокрема, шляхом:

1. Знесення будівлі або споруди;
2. Викупу власником будівлі або споруди земельної ділянки;
3. Викупу власником земельної ділянки будівлі або споруди;
4. Видання власнику будівлі титулу на користування земельною ділянкою [9, с. 36].

З набранням чинності ЦК України з 1 січня 2004 року положення ст. 120 ЗК України вступили в суперечність зі ст. 377 ЦК України, яка передбачала автоматичний перехід права на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі або споруди, що розміщені на ній. Проте, враховуючи, що в цій ситуації норми ЗК трактували як спеціальні, а норми ЦК – загальні, регулювання земельних відносин при придбанні будівлі чи споруди вирішувалося на користь ЗК України. Особа, яка ставала власником будівлі чи споруди, була змушена окремо врегулювати земельні питання з власниками землі, якими могли бути не тільки фізичні чи юридичні особи, а й органи державної влади чи місцевого самоврядування. Це істотно ускладнювало процес набуття прав на земельні ділянки, на яких були розташовані вказані об'єкти нерухомості.

Пріоритет прав на будівлі чи споруди відносно прав на земельні ділянки, на якій вони розташовані. Це так званий «автоматичний» перехід, коли земельна ділянка слідує юридичній долі будівлі чи споруди, що розташовані на ній. Така модель юридичного співвідношення між земельною ділянкою та розташованим на ній об'єктом нерухомості закріплена сьогодні як у цивільному (ст. 377 ЦК України), так і у земельному законодавстві (ст. 120 ЗК України).

За аналогічною моделлю подібні відносини були врегульовані й у радянському земельному законодавстві, що було обумовлено передусім винятково власністю держави на землю. Земельні ділянки надавали тільки у користування й не могли бути об'єктом цивільно-правових угод. Так, ст. 90 ЗК УРСР 1970 року закріплювала правило, відповідно до якого при переході права власності на будівлю переходило також і право користування земельною ділянкою або її частиною [6].

Окрім того, необхідно врахувати і те, що земельні ділянки були залучені до цивільно-правового обігу пізніше, ніж будівлі чи споруди, у зв'язку з чим і проявився у законодавстві пріоритет нерухомості щодо до земель.

«Радянську» традицію переходу права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду продовжив ЗК в редакції від 13 березня 1992 року [4], у ст. 30 якого було вказано, що при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено в договорі відчуження будівлі та споруди.

У 2007 році було внесено зміни до ст. 120 ЗК, положення якої були узгоджені з вимогами ст. 377 ЦК. Відповідно до п. 1 ст. 120 ЗК у редакції 2007 році, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Отже, придбання за договором житлового будинку, будівлі або споруди передбачало і перехід права власності на землю. При цьому сторони могли домовитися про розмір земельної ділянки. Законодавець керувався тим, що земельну ділянку не варто «відокремлювати» від нерухомості, що на ній розташована.

Отже, узгодженням ст. 120 ЗК України зі ст. 377 ЦК України у 2007 році у законодавстві остаточно сформувався пріоритет прав на будівлю чи споруду перед правами на земельну ділянку. Внесення змін до ЗК безумовно було позитивним явищем з огляду на єдиний підхід до регулювання зазначених відносин.

Положення про автоматичний перехід прав на земельну ділянку є універсальним і поширюється на всіх суб'єктів земельних правовідносин – громадян та юридичних осіб, територіальних громад і державу в особі їх органів, іноземних громадян та юридичних осіб, з урахуванням встановлених законодавством винятків. Для переходу прав на землю в порядку, визначеному ст. 120 ЗК України, обов'язковою умовою є перехід прав на будівлю, споруду з підстав, визначених законодавством [2, с. 190].

По суті, ст. 120 ЗК України врегулювала дві ситуації, що стосуються взаємозв'язку права власності на земельну ділянку і на об'єкти нерухомості (будівлі, споруди), що наявні на ній. Перша ситуація стосується випадків відчуження об'єктів нерухомості, що розташовані на земельній ділянці і належать її власникові (п. 1 ст. 120 ЗК). Друга ситуація – це випадки переходу права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розміщені на чужій земельній ділянці, переважно наданій у користування.

Відповідно до п. 1 ст. 120 ЗК України, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

Звідси випливає, що якщо земельна ділянка надавалася для будівництва і розташування конкретної будівлі чи споруди, то вся земельна ділянка при відчуженні будівлі (споруди) повинна слідувати за нею. Розмір земельної ділянки у такому випадку визначали у державному акті про право власності на земельну ділянку, і вона переходила повністю у власність набувача будівлі (споруди) без нового відведення.

Якщо ж власник будівлі (споруди) разом із нею відчужував земельну ділянку меншого розміру, ніж вказано у державному акті (частину земельної ділянки), то виникало право спільної часткової власності на неї. У державному акті вказували межі земельної ділянки і частки співвласників.

Значно складнішою є ситуація, коли договором про відчуження будівлі (споруди) розмір земельної ділянки не був визначений. Законодавець зазначав, що у такому випадку до набувача будівлі переходить у власність та частина земельної ділянки, яка зайнята будівлею та яка необхідна для її обслуговування. Такий розмір може бути визначений тільки погодженим відповідними державними службами проектом відведення земельної ділянки. Розміри земельних ділянок, необхідних

для обслуговування будівель (споруд) повинні визначатися відповідно до затверджених у встановленому порядку норм відведення земель для конкретних видів діяльності, відповідно до правил землекористування і забудови, землевпорядної, містобудівної і проектної документації тощо. Проте це потребує значного часу та коштів, тому говорити про визначення розміру земельної ділянки під час укладення договору не має сенсу.

Інші проблеми виникали при переході прав на будівлю чи споруду, що розташовані на земельній ділянці, наданій у користування. Відчужувач будівлі не є власником земельної ділянки і його волевиявлення щодо земельної ділянки не має жодного юридичного значення. Розмір ділянки, яка була у попереднього користувача, теж не має значення. П. 2 ст. 120 ЗК вказував, що якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Проте, переважно, набувач будівлі чи споруди розраховував отримати земельну ділянку у розмірі, що був у попереднього власника. Особливо коли набуття будівлі чи споруди відбувається заради земельної ділянки. Але вказана норма взагалі не передбачала переходу прав на земельну ділянку у повному розмірі. І хоча покупці будівель (споруд) часто звертаються до суду з позовом про визнання права власності на земельну ділянку зв'язку з набуттям права власності на будівлю чи споруду, жодних підстав для задоволення таких позовних вимог немає.

У таких випадках знову виникала проблема визначення розміру земельних ділянок, необхідних для розташування будівлі чи споруди. Водночас, абсолютно незрозуміло, хто повинен звертатися у відповідні органи з клопотанням про визначення розміру земельної ділянки. Відчужувач будівлі права розпорядження землею не має, власник землі не має жодного відношення до відчуження будівлі, а набувач будівлі (покупець) може в будь-який момент передумати.

У літературі висловлено пропозицію про укладення попереднього договору оренди земельної ділянки між її власником і власником (продавцем) будівлі чи споруди. Тоді досить поставити питання про заміну сторін у зобов'язанні, і земельна ділянка на умовах оренди переходить у користування нового власника будівлі у передбаченому договором розмірі [11, с. 52].

Окрім того, необхідно мати на увазі, що термін «право користування», який використано у ст. 120 ЗК України, може означати не тільки право постійного користування, а й користування на умовах оренди чи суперфіцію.

Загалом треба зазначити, що приведення змісту ст. 120 ЗК у 2007 році до вимог ст. 377 ЦК було позитивним явищем. По суті, йдеться про закріплення у законодавстві положення про єдину юридичну долю земельної ділянки і розташованого на ній об'єкта нерухомості. На відміну від ЗК України, ЗК Російської Федерації закріплює принцип єдності долі земельних ділянок і тісно пов'язаних із ними об'єктів, відповідно до якого такі об'єкти повторюють долю земельних ділянок, за винятком випадків, встановлених законом. Це означає, що відчуження будівлі, споруди, житлового будинку, розташованих на земельній ділянці і що належать одній особі, відбувається разом зі земельною ділянкою. Винятками можуть бути випадки відчуження частини споруди, будівлі, яка не може бути виділена разом із частиною земельної ділянки (наприклад, одного поверху багатопверхової споруди); якщо земельна ділянка вилучена з обігу або обмежена в обігу і не може бути передана у власність громадян або юридичних осіб. У

зв'язку з цим ст. 35 ЗК Російської Федерації містить положення, відповідно до якого не допускається відчуження земельної ділянки без будівлі, споруди, що розташовані на ній, якщо вони належать одній особі [3].

У 2009 році ст. 120 ЗК та 377 ЦК були викладені в нових редакціях, чинних і сьогодні. Їхній зміст спрямований на подальше закріплення автоматичного переходу прав на земельну ділянку при набутті права на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній.

Однак правила про автоматичний перехід дещо змінені і фактично спрямовані на закріплення в законодавстві України принципу єдності юридичної долі земельних ділянок і розташованих на них об'єктів (житлових будинків, будівель та споруд).

Свідченням цього є положення зазначених статей про те, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти. Фактично забороняється відчуження житлових будинків, будівель, споруд без земельної ділянки, на якій вони розташовані.

Закон передбачає перехід прав на земельну ділянку до нового власника будівлі чи споруди в розмірі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Це правило спрямоване на запобігання конфліктів, що виникали у зв'язку з визначенням розмірів земельних ділянок, необхідних для обслуговування житлових будинків, будівель чи споруд. Перехід права на частину земельної ділянки тільки після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку фактично повинен запобігти виникненню спільної часткової власності на земельну ділянку.

Водночас не всіх проблем при цьому вдалося уникнути. Це переважно пов'язано з тим, що земельні ділянки й розташовані на них будівлі чи споруди й далі залишаються окремими об'єктами нерухомості, хоча фактично вони становлять одне ціле, є нерозривно пов'язані один з одним. Цілком логічно було б розглядати їх як два елементи (складові частини) однієї нерухомої речі, єдиного об'єкта нерухомості. Принцип «єдиної долі» земельних ділянок і розташованих на них об'єктів означає, що ці два різні об'єкти нерухомості беруть участь в обігу разом і одночасно. Створення ж єдиного об'єкта нерухомості означає, що в обігу перебуває єдина нерухома річ – земельна ділянка з розташованою на ній будівлею (спорудою). Необхідно погодитися з тим, що єдиним об'єктом нерухомості може бути тільки одна єдина річ, складові частини якої не визнано окремими речами, не можуть мати своєї власної долі аж до моменту фізичного відокремлення, не можуть бути самостійними об'єктами не тільки права власності, а й інших речових прав. Передача такої речі завжди відбувається одномоментно, одним єдиним актом розпорядження [1, с. 167].

При цьому необхідно у певний спосіб змінити й законодавство, використавши досвід правового регулювання аналогічних відносин у багатьох країнах. У Німеччині нерухомими речами визнають земельні ділянки. Будівлі, споруди, багаторічні насадження не визнають ні нерухомими речами, ні рухомими. Вони поєднані зі земельними ділянками, з огляду на що втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речей. Усі ці предмети вважають складовими частинами земельної ділянки. А складові частини, як відомо, не можуть бути об'єктами окремих прав, а беруть участь в обігу тільки всі разом, як одне ціле.

У багатьох країнах будівлі та споруди на земельній ділянці визнають її покращенням, що впливає на ціну земельної ділянки.

Фактичне закріплення у законодавстві України принципу «єдиної долі» є лише передумовою для формування єдиного об'єкта нерухомого майна.

Проблеми у сфері правового регулювання переходу прав на землю при переході прав на будівлю (споруду) існуватимуть доти, поки земельна ділянка і розташована на ній споруда визнаються законом самостійними об'єктами. Процес формування єдиного об'єкта нерухомості може бути реалізований тільки шляхом юридичного об'єднання земельних ділянок і будівель на них в один об'єкт.

Список використаних джерел

1. Герасин С. И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И. А. Иконичкая. Москва: Волтерс Клувер, 2009. 288 с.
2. Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. Київ: Істина, 2009. 600 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. Москва, 2002. 80 с
4. Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. 1992. № 25. Ст. 354.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001р. // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 273. З наст. змінами та доповненнями.
6. Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. Київ: Видавництво політичної літератури України, 1970.
7. Крассов О. И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Москва: Юрист, 2002. 782 с.
8. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 3-тє видання, допов. і перероб. Київ: Алерта, 2013. 512 с.
9. Мірошніченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради // Землевпорядний вісник. 2012. №2. С. 34–40.
10. «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»: Закон України від 17 листопада 2009 року // Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. Ст. 2. З наступними змінами та доповненнями.
11. Спіцина Л. Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані будови, споруди, житлові будинки // Землевпорядний вісник. 2008. №3. С. 46–55.
12. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356. З наст. змінами та доповненнями
13. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. Москва: Статут, 2006. 336 с.

References

1. Gerasin, S. I. Problems of forming a single property object in the Russian Federation. (2009). *Sb. Ownership of land in Russia and the EU: legal problems: a collection of articles. I. A. Ikonitskaya (Ed.). Moscow: Walters Clueur.*
2. *Land law of Ukraine: Textbook.* (2009). / O. O. Pogromnoy and I. I. Caracas (Ed.). Kyiv: Truth.
3. *The Land Code of the Russian Federation.* (2002). Moscow.
4. The Land Code of Ukraine in the wording of March 13, 1992. (1992). *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine, 25, Art. 354.*
5. Land Code of Ukraine. October 25, 2001. (2002). *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine, 3–4, Art. 273.*
6. *Land Code of the RSFSR of July 8, 1970.* (1970). Kyiv: Publishing House of Political Literature of Ukraine.
7. Krassov, O. I. (2002). *Commentary on the Land Code of the Russian Federation.* Moscow: Lawyer.

8. Miroshnichenko, A. M. (2013). *Land Law of Ukraine: Textbook*. Kyiv: Alerta.
9. Miroshnichenko, A., Ripenko, A. (2012). Building on a foreign land. Theoretical perspectives, some practical tips. *Land Management Bulletin*, 2, 34–40.
10. «On alienation of land plots, other objects of real estate that are located on them, which are in private ownership, for public needs or on grounds of social necessity». Law of Ukraine November 17, 2009. (2010). *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 1, Art. 2.
11. Spitsina, L.(2008). Features of alienation of land plots, which are located buildings, buildings, residential buildings. *Land Management Bulletin*, 3, 46–55.
12. The Civil Code of Ukraine. January 16, 2003 No. 435-IV. (2003). *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 40–44, art. 356.
13. Chubarov, V. V. (2006). *Problems of legal regulation of real estate*. Moscow: Statute.

*Стаття: надійшла до редакції 01.03.2018
прийнята до друку 03.03.2018*

THE RIGHT TO A LAND PLOT IN CASE OF ACQUIRING A PROPERTY TITLE OVER A HOUSE, A BUILDING OR A STRUCTURE

V. Fedorovych

*Ivan Franko National University of Lviv,
1, Universytetska Str., Lviv, 79000, Ukraine,
e-mail: volodymyr_fedorovych@ukr.net*

The article deals with the allotment of a right over a land plot in case of acquiring a property title over a house, a building or a structure located thereon.

In the legislation of Ukraine land plots and the building thereon are the separate objects of the legal regulation. However, the rights to them interact somehow, in particular in case of a building or a structure alienation.

In the article the correlation between the right to a land plot and a right to real estate thereon is defined. The analysis of the relevant legislation of Ukraine shows that several options of such correlation are possible: 1) when a land plot is the main item and a building as a component; 2) vice versa; 3) when a land plot and a building thereon are separate objects and are in circulation separately. In the legislation of Ukraine the second option is envisaged, that is when a right to a land plot goes to the acquirer of a building.

The content of the principle of unity of the land plots and the buildings and structures thereon is revealed. It is active when a land plot and a building thereon belong to the same person. In this case an automatic transfer of a right to a land plot in case of acquiring of a building is envisaged. The latter changes in the civil and land legislation on the issue under research shows the formation of the principle of the unity of a land plot and a building thereon. A land plot goes to an acquirer of a building maintaining the same size and the same terms as those of the previous owner. The actual fixing in the legislation of Ukraine of this principle is the precondition for the formation of the unified object of the real estate.

The conclusion about the necessity of the formation in the legislation of Ukraine of the unified object consisted of a land plot and a building thereon is made.

Keywords: Earth, real estate, transition law, the only luck.