

УДК 347.235

**САДИБА ЯК ОБ'ЄКТ ВІДНОСИН ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ  
І СПОСІБ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ЖИТЛО В УКРАЇНІ**

**Чуйкова В. Ю.,**

кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільного права № 2  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого,  
м. Харків

**Зінченко В. В.,**

старший викладач  
кафебри цивільно-правових дисциплін  
юридичного факультету  
Харківського національного університету  
імені В. Н. Каразіна

**Анотація:** досліджується специфіка виникнення та припинення права власності на присадибну земельну ділянку (садибу). Надаються пропозиції щодо вдосконалення та зміни правової регламентації окремих норм Цивільного та Земельного кодексів України.

**Ключові слова:** земельна ділянка, садиба, право власності, правовий режим, власник.

**Аннотация:** исследуется специфика возникновения и прекращения права собственности на приусадебный земельный участок (усадебу). Даются предложения по усовершенствованию и изменению правовой регламентации отдельных норм Гражданского и Земельного кодексов Украины.

**Ключевые слова:** земельный участок, усадьба, право собственности, правовой режим, собственник.

**Annotation:** the specifics of the origin and termination of the right of ownership of a private land plot (estate) are examined. Proposals are given on the improvement and amendment of the legal regulation of certain norms of the Civil and Land Codes of Ukraine.

**Key words:** land, estate, ownership, legal regime, owner.

Останнім часом відбуваються суттєві зміни у тих відносинах власності, об'єктом яких виступають земельні ділянки й, зокрема, ті з них, що призначені для будівництва й подальшого обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, так звані «присадибні земельні ділянки». Зазначені земельні ділянки є не лише об'єктом відносин приватної власності, а й важливим знаряддям вирішення проблеми забезпечення населення України житлом, яка тісно пов'язана з реформуванням економічних, соціальних та правових засад суспільного розвитку. В першу чергу це зумовлено тим, що використання присадибної земельної ділянки за її цільовим призначенням, тобто спорудження житлового будинку, господарських будівель і споруд, призводить також і до створення нового об'єкту цивільних прав – садиби.

Суспільні відносини, об'єктом яких є присадибні земельні ділянки, традиційно розглядаються як предмет правового регулювання земельного законодавства. Однак в чистому вигляді це правило на сьогодні не діє, оскільки частина цих відносин формально передана до сфери цивільно-правового регулювання, про що, зокрема, свідчить глава 27 та ст. 381 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [2]. Такий правовий дуалізм породжує численні проблеми практичного характеру і не сприяє створенню єдиного підходу до їх вирішення та належному правовому регулюванню виникаючих при цьому відносин.

Варто відзначити, що серед вітчизняних науковців також відсутня єдність поглядів стосовно того, яке законодавство має регулювати відносини власності на присадибні земельні ділянки (садибу). Проте дійсна сутність цієї проблеми є набагато глибшою, і зводиться до наукової полеміки з приводу співвідношення цивільного і земельного права щодо регулювання земельних правовідносин, якій в науці цивільного права приділяється недостатньо уваги.

Проблематика набуття, здійснення та припинення права власності на присадибну земельну ділянку (садибу) є відносно новою для цивілістики, а відтак, ступінь її наукової розробки є незначною. Відсутні й спеціальні монографічні дослідження, і, зазвичай, вона лише поверхнево розглядається науковцями в контексті загальних досліджень проблем права власності. Наведені вище обставини обумовили вибір теми дослідження та свідчать про її актуальність.

Метою цієї статті є з'ясування окремих особливостей та специфіки правового регулювання відносин власності фізичних осіб на присадибну земельну ділянку (садибу), а також обґрунтування пропозицій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання цих відносин. Для досягнення поставленої мети визначені такі основні завдання дослідження: 1) визначити юридичну природу відносин, об'єктом яких виступає присадибна земельна ділянка (садиба); 2) розкрити особливості правового режиму присадибної земельної ділянки (садиби) як об'єкта

цивільних правовідносин; 3) визначити підстави набуття права власності на присадибну земельну ділянку (садибу); 4) дослідити підстави припинення права власності на присадибну земельну ділянку (садибу); 5) розробити пропозиції, спрямовані на вдосконалення норм цивільного та земельного законодавства, що регулюють відносини власності на присадибну земельну ділянку (садибу), а також практики їх застосування.

Об'єктом дослідження є правовідносини, які виникають при набутті, здійсненні, припиненні та захисті права власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу). Предметом дослідження є право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу).

Садиба – це земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 381 ЦК України). Як слідує з цього визначення, садиба є складним майновим комплексом, який включає власне земельну ділянку, розташований на ній житловий будинок, допоміжні приміщення, багаторічні насадження тощо. Житловий будинок садибного типу складається, як правило, із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Допоміжними приміщеннями будинку можуть бути: передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо. На присадибних земельних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються також господарські будівлі (сарай, хлів, літні кухні, гаражі, майстерні, вбиральні тощо) та споруди (колодязі, вигрібні ями, навіси, огорожі, ворота, хвіртки, бруківка тощо). Прибудовою до житлового будинку є частина будинку, що розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну. Прибудови мають внутрішнє сполучення з основними частинами будинків. До них належать прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо). Слід зазначити, що підземні гаражі, вбудовані у житлові будинки, належать до об'єктів соціально-побутового призначення. Багаторічними вважаються насадження, які мають вегетативний цикл більше ніж два роки.

У пункті 2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (в редакції постанови від 19 березня 2010 року № 2) [5] зазначено, що за загальним правилом розмежування компетенції судів з розгляду земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників. Ті земельні та пов'язані із земельними відносинами майнові спори, сторонами в яких є юридичні особи, а також громадяни, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності, розглядаються господарськими судами, а всі інші - в порядку цивільного судочинства, крім спорів, зокрема, щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин, вирішення яких віднесено до компетенції адміністративних судів. Захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється згідно із ч.3, ст.152 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [3] шляхом визнання прав, відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Земельна ділянка являє собою також і засіб виробництва, виступаючи основною базою для ведення особистого селянського господарства громадян і територіального розташування житлових і господарських будівель. Згідно з Конституцією України і Земельним кодексом України носієм земельних і пов'язаних з ними прав та обов'язків у особистому господарстві є громадяни України. Ними можуть бути також іноземці, особи без громадянства. Іншими словами, безпосереднім носієм земельних прав у особистому селянському господарстві є фізичні особи, яким надано земельні ділянки для ведення такого господарства. Саме з цією метою вказаним громадянам за рішенням органів місцевої влади та органів місцевого самоврядування передаються безкоштовно у власність земельні ділянки в межах населених пунктів, вказаних у земельно-облікових документах, у розмірі не більше 2,0 га (ст. 121 ЗКУ України).

Характерною рисою садиби є її призначення — ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і подальшого обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (п. 6 ст. 118 ЗКУ України). У разі виявлення випадків використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; систематичної несплати земельного податку або орендної плати, згідно зі ст. 141 ЗКУ України, право користування земельною ділянкою припиняється.

Набуття права власності на земельну ділянку відбувається згідно з чинними нормативними актами за наявності підстав, передбачених ст. 81 ЗКУ України. Для виникнення права власності на садибу необхідно, щоб її було збудовано на відведеній у встановленому порядку земельній ділянці, був затверджений проект забудови і отримано відповідний дозвіл на проведення будівельних робіт, а збудовану садибу було прийнято до експлуатації з подальшою її державною реєстрацією. Прийняття завершених будівництвом об'єктів відбувається у відповідності з вимогами постанови Кабінету Міністрів України № 461 від 13.04.2011р. (в редакції постанови Кабінету Міністрів № 750 від 8.09.2015р.), якою був затверджений «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів». При вчиненні вказаних дій слід керуватись ЦК і ЗКУ України, а також іншими підзаконними нормативними актами.

Якщо громадянин бажає отримати земельну ділянку в процесі приватизації земель державної або комунальної власності для розміщення на ній садиби, то він має право безоплатно отримати таку ділянку у наступних розмірах: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селі – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара (п. «г» ч. 1 ст. 121 ЗКУ України).

Власник садиби має право розпорядитися своїм майном на свій розсуд, тобто він має право продавати,

дарувати, міняти та здійснювати інші правочини з садибою. Як вже зазначалось вище, поняття садиби включає в себе сукупність усіх об'єктів, розташованих на земельній ділянці. Тому при відчуженні житлового будинку всі вони переходять до нового власника разом із будинком, якщо при укладенні договору про відчуження не було обумовлено їх знесення або перенос попереднім власником. При вилученні земельної ділянки, на якій знаходиться житловий, дачний (садовий) будинок, гараж, інші будівлі, що належать особі, право приватної власності на них припиняється, якщо вилучення землі проведено відповідно до законодавства і вирішено питання про надання власнику відповідної компенсації та відшкодування завданих цим збитків.

Чинним законодавством (ст. 140 ЗК України) передбачені і підстави припинення права приватної власності на земельну ділянку (або її частину), що може мати місце, зокрема, в разі: добровільної відмови власника від неї; смерті власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація за рішенням суду тощо. Припинення права власності на земельну ділянку в разі добровільної відмови власника землі або землекористувача проводиться за його заявою. В цих випадках функція державних органів полягає в юридичному оформленні припинення такого права.

У проєкті Житлового кодексу України (далі – ЖК), зокрема, передбачено, що житло може бути безоплатно вилучене (конфісковане) у власника лише за рішенням (вироком) суду. При цьому порядок проведення і наслідки конфіскації не викладено а ні у проєкті ЖК України, ні у ЦК України. А це, разом з тим, потребує докладного правового регулювання, оскільки стосується не тільки припинення права власності на конкретний вид майна, але й позбавлення громадян конституційного права на житло. Наведене вимагає розроблення цих питань як у юридичній науці, так і у законодавстві. У ст. 148 ЗК України, зокрема, передбачено, що земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановленому законом. Наведена норма побічно стосується конфіскації жилих приміщень, тому що вони нерозривно пов'язані із землею. Отже, у власника може бути конфісковано будинок з усіма будівлями і ділянкою. Така ситуація викликає багато запитань, в тому числі і запитання про те, чи можливо це все відбуватись у правовій державі? [6, с. 133-136]

Недоторканність права приватної власності на житло гарантується як Конституцією України, так і цивільним та житловим законодавством. Однак у випадках, прямо передбачених законом, право названої власності може бути припинене примусово. Одним з них є конфіскація. Так, відповідно до ч. 7 ст. 41 Конституції України [1] конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі і порядку, встановленому законом. Вона спричиняє припинення права приватної власності на жиле приміщення і виникнення права державної власності. Конфіскація є санкцією, що застосовується до правопорушників, і характерна для кримінального, адміністративного, митного права. Конфіскація житла може бути застосована лише на підставі нормативного акта, що має вищу юридичну чинність.

Конфіскація – це примусове безоплатне вилучення садиби у власника і звернення його у власність держави. Конфіскація – це не приватноправове явище, а можливість її застосування щодо приватних власників, передбачена ст. 41 Конституції України. Відповідно до ч. 1 ст. 354 ЦК України конфіскація застосовується як санкція за вчинення правопорушення у випадках, встановлених законом.

Конфіскація садиби – санкція (покарання) за скоєний злочин. У випадках, передбачених Кримінальним кодексом (далі – КК) України [4, ст. 920], конфіскація застосовується за рішенням суду. В науковій літературі вже зверталась увага на несправедливість цієї санкції і пропонувалось декілька варіантів вирішення проблем, пов'язаних з конфіскацією.

Щодо юридичної науки, то існують такі точки зору на проблему, що розглядається. Так, О. Дзера пропонує або встановити кількість обмежень щодо розміру конфіскованого майна, або взагалі виключити із КК України таку міру покарання, замінивши її відповідною сумою штрафів. На підтвердження своєї позиції він посилається на те, що в окремих країнах конфіскація майна, як санкція за скоєний злочин, не передбачається (наприклад, у США) [8, с. 270]. Однак пропозиція О. Дзери не була врахована законодавцем, тому ця проблема так і залишається невирішеною. Про конфіскацію йдеться не лише у ЦК України, а й у ЗК України, де у ст. 148 ЗК прямо зазначено, що земельна ділянка може бути конфісковано виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановленому законом.

Разом з тим, Н. Санахметова зазначає, що порушення житлового законодавства тягне за собою застосування різних заходів цивільно-правової відповідальності: компенсаційних (відшкодування заподіяних житловому фонду збитків), штрафних (пеня, що стягується при несвоєчасному внесенні плати за користування жилим приміщенням і комунальні послуги), конфіскаційних (безоплатне вилучення будинку, що використовується для систематичного отримання нетрудових доходів, вилучення будинку за безгосподарне його утримання) [9, с. 10]. Щодо останньої санкції слід зазначити, що застосування конфіскації у цивільному праві нині значно звузилося. Так, не може йтися про поняття нетрудового доходу в житловому праві і про конфіскацію будинку за безгосподарне його утримання, бо це суперечить Конституції України.

Так, на думку О. Абрамової, у майбутньому цивільному, житловому, кримінальному законодавствах слід взагалі відмовитися від конфіскації жилого приміщення і включити його до переліку майна, яке не підлягає конфіскації. У зв'язку з цим необхідно внести відповідні зміни до Переліку майна, що не підлягає конфіскації за судовим вироком. Пункт перший першого розділу цього Переліку слід викласти у такій редакції: «не підлягає конфіскації жиле приміщення (зокрема, квартира, кімната, жилий будинок з господарськими будівлями чи їх частина), якщо засуджений або його родина постійно там проживають» [7, с. 103–107].

Отже, конфіскація житлового приміщення є дуже суворим покаранням для засудженого, оскільки вона стосується конституційних прав людини, що зберігаються також і за злочинцями: право на гідний життєвий рівень, право на житло. Така конфіскація може заподіяти великої шкоди суспільству, оскільки позбавляє людину після відбуття покарання свого житла, а це не сприятиме її реабілітації на волі. Крім того, вона суперечить принципам

цивільного і житлового права. Отже, у кримінальному праві жиле приміщення слід віднести до об'єктів, які не підлягають конфіскації, а в цивільному і житловому – повністю від неї відмовитися.

На відміну від українського законодавства у законодавстві Російської Федерації передбачений перелік майна, що не підлягає конфіскації на підставі вироку суду. Відповідно до нього конфіскації не підлягає: 1) житловий будинок чи окрема його частина, якщо засуджений і його сім'я постійно в ньому проживають; 2) земельна ділянка, на якій розташовані будинок і господарські будівлі, що не підлягають конфіскації, а також земельні ділянки, необхідні для ведення сільського або підсобного господарства [6, с. 26–29]. Доцільно буде таким же чином вирішувати питання, пов'язані з конфіскацією присадибної земельної ділянки (садиби), і в Україні.

Наведене в цій статті теоретичне узагальнення і спроба визначити особливості та специфіку правового регулювання відносин власності, об'єктом яких є присадибна земельна ділянка (садиба), дозволяє зробити наступні висновки.

1. Одним із напрямків удосконалення правового регулювання відносин, об'єктом яких виступає присадибна земельна ділянка (садиба), є включення до цивільного законодавства усіх положень щодо регулювання відносин, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням присадибною земельною ділянкою (садибою) як об'єктом цивільних правовідносин. Земельне законодавство повинно регулювати відносини щодо надання фізичній особі присадибної земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності та здійснення контролю за діями власника щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

2. Правовідносини власності на присадибну земельну ділянку (садибу) є одним із видів цивільних правовідносин власності, у яких власниками виступають фізичні особи, об'єктом яких є присадибна земельна ділянка (садиба), а їх зміст становлять сукупність прав і обов'язків власника і невизначеного кола інших осіб.

3. Обґрунтовано висновок про те, що у разі зведення будинку на присадибній земельній ділянці, наданій її власником у користування іншій особі для будівництва житлового будинку та інших споруд і будівель (суперфіцій), садиба виступає єдиним об'єктом нерухомості.

4. Фізичні особи набувають право власності на присадибну земельну ділянку або на підставі адміністративно-правового акта, який має місце при вилученні цієї ділянки із земельного фонду державної чи комунальної власності, або ж на підставі цивільно-правових актів (правочинів, спадкування, за давністю володіння тощо). На підставі адміністративного акта проводиться безоплатна передача присадибної земельної ділянки у власність фізичної особи в разі: приватизації присадибної земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної особи; одержання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності, в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗК України.

5. Припинення права власності внаслідок знищення майна, яке зареєстроване в органах державної реєстрації, у тому числі садиби, законодавець пов'язує з моментом внесення змін до державного реєстру, а не з днем, коли майно було знищене. На практиці виникають ускладнення при захисті прав власника знищеного майна чи його правонаступників, адже власник не завжди має можливість звернутись до відповідних органів із заявою про внесення змін до державного реєстру (він може загинути під час стихійного лиха), доведено необхідність законодавчого дозволу звернення з такою заявою, крім власника, його правонаступникам. На підставі цього пропонується викласти ч. 2 ст. 349 ЦК України у такій редакції:

«У разі знищення майна, право на яке підлягає державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з дня, коли воно було знищене, про що вносяться відповідні зміни до державного реєстру. Із заявою про внесення таких змін звертається власник, а в разі смерті власника – його правонаступники».

6. У зв'язку з тим, що ч. 2 ст. 142 ЗК України передбачає право органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування відмовитись від одержання права власності на присадибну земельну ділянку, від якої добровільно відмовився її власник, автором доведено неправомірність такої відмови, адже присадибна земельна ділянка, крім об'єкта права приватної власності, ще є складовою територією держави. Пропонується викласти ч. 2 ст. 142 ЗК України у такій редакції:

«Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, у разі звернення до них власника із заявою про відмову від належної йому присадибної земельної ділянки не обтяженої боргами, зобов'язані укласти з ним договір про передачу права власності на земельну ділянку, сплативши кошти, пов'язані з належним оформленням цього договору».

7. Аналіз ст. 353 ЦК України і ст. 147 ЗК України дозволяє авторам зробити висновок про те, що присадибна земельна ділянка (садиба) може бути реквізована лише в разі введення воєнного чи надзвичайного стану. При цьому нормами ЗК України встановлені різні умови відшкодування вартості присадибної земельної ділянки при її реквізиції та примусовому відчуженні з мотивів суспільної необхідності. Так, у випадку реквізиції, передбачене повне попереднє відшкодування її вартості, а в разі викупу – розмір відшкодування встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. На думку авторів, таке правове регулювання видається не зовсім логічним, адже важко уявити можливість визначення ринкової вартості присадибної земельної ділянки в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Тому доцільніше встановлювати вартість присадибної земельної ділянки (садиби) під час її реквізиції відповідно до грошової та експертної оцінки земель, проведеної з дотриманням вимог законодавчих актів, чинних на момент реквізиції. Отже, положення ч. 3, ст. 146 ЗК України варто включити до ст. 147 ЗК, а ч. 2, ст. 147 включити до тексту ст. 146 ЗК України.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України. – Х.: Право, 2017. – 82 с.
2. Цивільний кодекс України. – К.: Алерта, 2013. – 440 с.

3. Земельний кодекс України. – Х.: Право, 2017. – 154 с.
4. Кримінальний кодекс України. – Х.: Право, 2017.
5. Збірник постанов Пленуму Верховного Суду України з цивільних справ (1972-2017 роки). – Х.: Право, 2017. – 546 с.
1. 6. Аврамова О.Є. Конституційне право на житло. // Підприємництво, господарство і право. – 2014. – № 76. – С. 75–77.
6. Аврамова О. Є. Конфіскація і реквізиція з точки зору житлового права // Право України. – 2016. – № 5. – С. 103–107.
7. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / Дзера І. О. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 256 с.
8. Саниахметова Н. А. Гражданско-правовая ответственность как средство обеспечения надлежащего осуществления права на жилище: автореф. ... канд. юрид. наук. – Х., 1985.