

**Баранова Л. М.,**  
канд. юрид. наук, доцент кафедри цивільного права № 1  
Національного університету «Юридична академія  
України імені Ярослава Мудрого»

## **ЗАХИСТ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ**

Традиційний поділ майнових відносин (прав) на речові та зобов'язальні вже давно піддається певним уточненням. Не спростовуючи наявний розподіл майнових відносин на дві групи, науковці зауважують, що між цими групами відсутнє суворе та чітке розмежування. Висловлена позиція щодо існування таких правовідносин, які поряд з пріоритетними та визначальними для однієї із груп ознаками, наділені певними елементами, притаманними іншій групі майнових відносин. Як приклади таких відносин, що одночасно мають ознаки зобов'язальних та речових, найчастіше називають відносини, що виникають на підставі договорів майнового найму, простого товариства, застави.

Відносини з договору найму є зобов'язально-правовими, оскільки вони виникають на підставі договору, мають відносний характер, їх об'єктом є поведінка (дії) суб'єктів, їх існування обмежено у часі тощо. Отже, більшість прав сторін, що складають зміст цих відносин, також вважаються зобов'язальними та у разі їх порушення підлягають захисту зобов'язально-правовими засобами. Однак, розповсюдженою є точка зору, що у наймача на підставі договору найму (оренди) виникають також речові права. Науковці наводять різні аргументи на користь цієї позиції. Наприклад, наймач набуває не тільки право користування, але й право володіння об'єктом найму, що за своєю природою є обмеженим речовим правом (Є.О. Суханов); право користування за договором найму характеризується такою властивістю як слідування цього права за майном, що є предметом договору найму (В.С. Єм); інтерес наймача задовольняється не тільки за рахунок дій наймодавця (передання речі у користування), але і безпосереднім впливом на річ (володіння та користування річчю) (В.В. Вітрянський).

Виникнення права користування земельною ділянкою у наймача пов'язане з укладеним ним договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) (далі – будівлі). Це обумовлено тим, що будівля як нерухома річ не може бути використана за призначенням окремо від земельної ділянки, на якій вона розташована. Укладаючи договір найму будівлі, наймач «змушений» користуватися й земельною ділянкою, на якій знаходиться будівля. У цьому випадку не зовсім точним є визначення будівлі та земельної ділянки як головної речі та її приналежності (ст. 186 ЦК України). Хоча приналежність за загальним правилом слідує за головною річчю, договором або законом може бути встановлено інше. Користування ж будівлею за жодних умов не може відбуватися без користування земельною ділянкою, на якій вона знаходиться.

Відповідно до ч.1 ст. 796 ЦК України право користування земельною ділянкою надається наймачеві одночасно з правом найму будівлі. Речення «наймачеві одночасно надається право користування земельною ділянкою, на

якій вона знаходиться» не досить точно відображає процес набуття наймачем цього права. Право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля, набувається наймачем *автоматично* незалежно від того чи передбачено воно договором найму будівлі. Тому доречно було б викласти ч.1 ст. 796 ЦК України в наступній редакції: «Одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) у наймача *виникає* 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».

Спірним є питання щодо того чи потрібно укладати окремий договір найму земельної ділянки? Необхідність укладення самостійного договору найму земельної ділянки, на якій знаходиться будівля, обґрунтовується наступними положеннями. Відповідно до земельного законодавства тимчасове (строкове) володіння та користування земельною ділянкою здійснюється на підставі договору оренди (ст. 93 ЗК України, Закон України «Про оренду землі»). До того ж право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації незалежно від строку дії договору оренди (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Право ж користування нерухомим майном, зокрема будівлею, підлягає державній реєстрації тільки, якщо договір найму будівлі укладений на строк не менш як три роки (ст. 794 ЦК України).

На користь позиції, що відносини по користуванню земельною ділянкою не потребують окремого оформлення самостійним договором, свідчить положення ст. 797 ЦК України. Відповідно до цієї статті плата за користування земельною ділянкою встановлюється не окремо, а включається до (є складовою частиною) загальної плати за користування будівлею. Це положення необхідно розуміти так, що законом не вимагається укладення окремого договору найму земельної ділянки, на якій розташована будівля, яка передається в найм. Право користування будівлею (право найму) виникає у наймача з моменту укладення договору найму (якщо договір укладений на строк менше трьох років) або з моменту державної реєстрації цього права (якщо договір укладений на строк три роки та більше). Отже, колізія між положеннями спеціального земельного законодавства та нормою ст. 796 ЦК України має бути вирішена на законодавчому рівні.

Земельна ділянка, на якій знаходиться будівля, може належати на праві власності власнику будівлі або іншій особі.

Залежно від суб'єкту, який створює перешкоди у здійсненні права користування земельною ділянкою наймачем за договором найму будівлі, можна змодулювати три ситуації:

- 1) перешкоди з боку третіх осіб;
- 2) перешкоди з боку наймодавця;
- 3) перешкоди з боку власника земельної ділянки, який не є наймодавцем за договором найму будівлі.

Не викликає сумніву, що захист права користування земельною ділянкою від перешкод, що спричиняються третіми особами здійснюється шляхом пред'явлення негативного позову (ст. 391 ЦК України).

Складніше визначити способи захисту права користування земельною ділянкою наймачем в двох інших випадках.

Якщо користуванню земельної ділянки наймачем перешкоджає наймодавець, можна стверджувати, що він тим самим не виконує свої обов'язки за договором найму будівлі, навіть якщо в цьому договорі прямо не зазначено надання наймачеві права користування земельною ділянкою. Незалежно від того чи є наймодавець власником земельної ділянки, право користування нею виникло у наймача за договором найму будівлі відповідно до закону. Отже, наймач має право вимагати від наймодавця виконання свого обов'язку щодо передання будівлі у користування в стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню, тобто разом із земельною ділянкою.

Відповідно до ч.3 ст. 796 ЦК України якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується з наданням наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянкою. Ця презумпція означає, що власник земельної ділянки виразив свою згоду на майбутнє передання власником будівлі права користування земельною ділянкою в момент оформлення своїх відносин щодо земельної ділянки з власником будівлі. Отже, незважаючи на те, що власник земельної ділянки безпосередньо не виражає волю на передання земельної ділянки в користування наймачеві будівлі в момент укладення договору найму будівлі, наявність такої волі припускається. Якщо власник земельної ділянки не бажає, щоб власник будівлі, який користується земельною ділянкою, передав її у піднайм, він повинен передбачити таку заборону в договорі з власником будівлі.

Таким чином, наймач будівлі та власник земельної ділянки не перебувають у договірних відносинах. Між ними не існує відносного (зобов'язального) відношення. Якщо власник земельної ділянки якимось чином перешкоджає наймачу будівлі користуватися земельною ділянкою, на якій знаходиться ця будівля, наймач може здійснити захист свого права лише за допомогою речових засобів захисту. А саме пред'явити негативний позов з вимогою про усунення перешкод у здійсненні ним права користування як до будь-якої іншої (третьої) особи.

Враховуючи те, що договір найму (оренди) характеризується «переплетенням» зобов'язально-правових та речово-правових елементів, наймач, окрім зобов'язально-правового захисту, користується також речовим захистом своїх прав. Це положення знайшло закріплення в окремих актах законодавства, що регулюють відносини майнового найму (оренди). Так, землекористувач, як і власник земельної ділянки, може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ч.2 ст. 152 ЗК України). Згідно зі ст. 27 Закону України «Про оренду землі» орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону. Орендар в установленому законом порядку має право на усунення перешкод у користуванні нею.