

Україні на порядку денному постають проблеми: створення інституційної інфраструктури, насамперед, сертифікаційних установ, асоціацій виробників органічної продукції і відповідної торгової мережі; інтеграції в існуючі міжнародні структури для полегшення доступу на зовнішні ринки; нестача інформаційно-консультаційного забезпечення та компетентних дорадчих служб.

**Святолуцька О. С.**  
здобувач кафедри земельного та  
аграрного права  
Національного юридичного  
університету імені Ярослава Мудрого

## **ДЕЯКІ АСПЕКТИ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

Земельні ділянки, які ст. 181 ЦК України відносить до об'єктів нерухомого майна, дедалі частіше включаються у ринковий обіг. Під обігом земельних ділянок зазвичай розуміють перехід від однієї особи до іншої правомочності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою.

Обіг земельних ділянок відбувається відповідно до чинного законодавства на підставі певних юридичних фактів. Юридичними фактами, з якими закон пов'язує перехід прав на землю, виступають рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування та певні правочини.

На підставі аналізу чинного законодавства можна виділити три групи підстав набуття прав на земельні ділянки: (1) адміністративно-правові підстави. Набуття прав на земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішень уповноважених органів влади чи місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції, що визначається законом; (2) цивільно-правові підстави. Набуття прав на земельні ділянки здійснюється на підставі різних видів цивільно-правових правочинів. Основними видами цивільно-правових правочинів є договір купівлі-продажу, який покладений в

основу переходу права власності на земельну ділянку, а також договір оренди земельної ділянки, що виступає основою для переходу права користування на земельну ділянку; (3) змішані підстави. Набуття прав на земельні ділянки здійснюється на підставі рішень органів влади, а також на підставі цивільно-правових правочинів. Наприклад, коли мова йдеться про земельний аукціон. В даному випадку існує необхідність прийняття рішення адміністративними органами, а при завершенні земельного аукціону укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки.

Що ж стосується набуття прав на земельну ділянку для індивідуального житлового будівництва, то в даному випадку згідно із земельним законодавством застосовуються як адміністративно-правові підстави, наприклад, у випадку безоплатної приватизації земельних ділянок під забудову громадянами України, так і цивільно-правові підстави.

Ст. 120 ЗК України формулює спеціальну підставу набуття прав на земельну ділянку. Так, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Чинне земельне законодавство України, яке визначає правовий режим земельної ділянки та правовий режим розташованої на ній будівлі (споруди), домінуючим визнає правовий режим саме будівлі (споруди). Такий правовий зв'язок між земельною ділянкою та розташованою на ній будівлею (спорудою) на думку вчених, таких як Кулинич П. Ф., Шульга М. В., уявляється неприйнятним.

Таким чином, уявляється доцільним закріпити правовий зв'язок між земельною ділянкою та житловим будинком як окремими об'єктами права власності на основі цивілістичної конструкції «головна річ і приналежність». Зміст цієї конструкції полягає у тому, що річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю. У нашому випадку головна річ — земельна ділянка для індивідуальної забудови, приналежність — житловий будинок.