

Огороднік Жанна Анатоліївна

к.ю.н., доц. кафедри адміністративного, фінансового
та господарського права ФСП НТУУ «КП»

САДИБА ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Актуальність розгляду питання садиби як предмета договору купівлі-продажу викликана тими змінами, які відбулися під час трансформації в сфері права власності, зокрема, права приватної власності. Так, житловий будинок, садовий (дачний) будинок, квартира, земельна ділянка стали самостійними об'єктами права приватної власності і розглядаються як окремі об'єкти нерухомості. Такий висновок впливає з існуючих положень ЦК України, ЗК України, інших нормативних актів України, а також з того, що відсутній єдиний державний реєстр права власності. Хоча законодавець в ст. 377 ЦК України [1] встановив, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Проте, на практиці дане положення втілюється в тому, що одночасно укладаються два договори (мова йде про купівлю-продаж), один – щодо будинку, будівлі, споруди, другий – щодо земельної ділянки. Водночас, в ст.381 ЦК України [1] законодавець зробив спробу об'єднати в один об'єкт права власності і земельну ділянку, і будинок, на якій він розташований і ввів поняття «садиба». Так, згідно ст. 381 ЦК України садибою є 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. «Садиба як об'єкт права власності належить до індивідуально-визначених речей, і є складною річчю, оскільки присадибна земельна ділянка утворює єдине ціле з житловим будинком, іншими будівлями і спорудами, що на ній розташовані, багаторічними насадженнями тощо. Садиба є річчю подільною,

адже частина садиби може бути виділена в натурі, в результаті чого створюється окремий об'єкт права власності, що підлягає державній реєстрації» [4, с.8].

З вищевказаного випливає наявність наступних складових садиби: 1) земельна ділянка; 2) житловий будинок; 3) господарсько-побутові будівлі; 4) наземні і підземні комунікації; 5) багаторічні насадження. Зазначена стаття включена до Глави 28 ЦК України «Право власності на житло». «Садиба як вид житла складається з кількох об'єктів нерухомості, які є самостійними видами нерухомості. При цьому кожна з них, взята окремо, не є житлом за функціональним призначенням. Зокрема, земельна ділянка, господарсько-побутові будівлі, багаторічні насадження не є житлом у прямому розумінні цього терміна» [5, с.207]. Таким чином ключовим елементом садиби є наявність саме житлового будинку, тобто якщо це буде садовий або дачний будинок, при наявності всіх інших складових, це вже не можна буде вважати садибою. З метою більш ефективного застосування законодавчого положення про те, що земельна ділянка разом з розташованим на ній будинком, будівлею, спорудою є єдиним (одним) об'єктом нерухомості (складною річчю), вважаємо, за доцільне перенести положення ЦК України, що стосуються садиби, в Главу 13 «Речі. Майно», і розширити перелік будинків, які можуть бути складовими садиби, дачними будинками, садовими будинками тощо.

Відносно іншої складової садиби - багаторічних насаджень, то відповідно до ч.2 ст.22 ЗК України [2] багаторічні насадження належать до земель сільськогосподарського призначення. Поряд з цим, земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки відповідно до ст. 40 ЗК України [2] відносяться до земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. Таким чином законодавець об'єднав у визначенні садиби дві категорії земель (ст. 19 ЗК): землі житлової та громадської забудови та землі сільськогосподарського призначення. Оскільки об'єднати земельні ділянки різних категорій в одну земельне законодавство України не дозволяє, не вбачається можливим розглядати багаторічні насадження обов'язковою складовою садиби і значно ускладнює практичне застосування

садиби як предмета договору купівлі-продажу. На наш погляд, було б доцільно виключити цю складову із визначення садиби або внести зміни до ЗК України щодо запровадження нової категорії земель – присадибна земельна ділянка. Слушною з цього приводу є думка Губарева С.В. про те, що «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» [4, с.12].

Хотілося також звернути увагу на такий факт, що садиба як предмет договору купівлі-продажу зможе існувати не раніше 01 січня 2012 року. Це обумовлено тим, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року в редакції від 11 лютого 2010 року [3, ст.2] передбачає створення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в якому будуть міститися відомості про права на нерухоме майно та їх обтяження. Однак цей же закон встановлює, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках... проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації; права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками... проводиться територіальними органами земельних ресурсів.

Таким чином на сьогоднішній день укласти договір купівлі-продажу садиби (єдиним договором) не вбачається можливим з наступних причин:

- визначення садиби (ст. 381 ЦК України) поєднує земельні ділянки, надані для забудови, з земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що суперечить Земельному кодексу та іншим законодавчим актам України;
- законодавець розглядає земельну ділянку та будинок, на якій він розташований, як різні (окремі) об'єкти права власності, що впливає з відсутності законодавчого закріплення такого правовстановлюючого документа як свідоцтво про право власності на садибу;

- відсутність (принаймні до 01 січня 2012 року) єдиного державного реєстру прав власності, який би поєднував в собі відомості щодо земельної ділянки і будинку, на якій він розташований, і відповідно дозволяв би одночасно реєструвати право власності на земельну ділянку і на будинок, на якій він розташований.

Вважаємо за доцільне подальше існування ст. 381 ЦК України, однак, практичного застосування ця норма поки що не знайшла. Для того, щоб садиба ефективно використовувалась в якості об'єкта права власності необхідно розробити механізм реалізації відповідних норм ЦК України, а також змінити та доповнити деякі норми ЗК України та інших нормативних актів України.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 40-44. – ст. 356. (з наступними змінами).
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. - № 3. – ст. 27. (з наступними змінами).
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01 липня 2004 року в редакції від 11 лютого 2010 року // Відомості Верховної Ради України. – 2010. - № 18. – ст. 141.
4. Губарев С.В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Наук.-дослідн. ін.-т приватного права і підприємництва АПрНУ. – К., 2009. – 17 с.
5. Поляник К. Особливості договору купівлі-продажу житла // Вісник Львівського університету. – 2010. – Вип. 51. – С.203-210.