

Врегулювання процедури переходу прав на землю в разі придбання нерухомості

№47, 25 листопада 2021

Ярослав Лабатюк,
старший юрист, адвокат
ЮФ "EQUITY"

Олексій Кобаль,
молодший юрист
ЮФ "EQUITY"

Головна стаття

Закон про олігархів або деолігархізацію

Компетентна думка

Заборона жорстокого поводження з тваринами

Проект закону "Про судово-експертну діяльність": основні положення

Стимулювання діяльності фермерських господарств

Електронні гроші: що передбачено новим законом про легалізацію віртуальних валют?

Новий Закон про реєстрацію місця проживання. Переваги та недоліки

Зміни для роботодавців за законопроектом про дерегуляцію трудових відносин

Закон про олігархів. Що це та навіщо

Новий Закон про легалізацію віртуальних активів

Нероздільність землі та розташованої на ній нерухомості, а також гарантії одночасного володіння однією особою будівлею та ділянкою було закріплено ще у стародавні часи.

У Стародавньому Римі діяв принцип *superficies solo cedit* (з лат. – *збудоване приростає до землі, збудоване на землі слідує за нею тощо*).

Цей принцип дещо знівельовано на тлі радянської ідеології, яка штучно відокремлювала нерухомість від землі, а правовий режим останньої був закріплений у Конституції УРСР 1978 року, яка передбачала виключну власність держави на землю.

З ухваленням Конституції України в 1996 році гарантії права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави закріплено у ст. 14 Основного Закону.

Механізм набуття речових прав на житловий будинок, будівлю, споруду та прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, національне законодавство закріплює, зокрема, у ст. 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) і ст. 120 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), редакції яких із часом зазнавали змін.

Наприклад, перша редакція ст. 377 ЦКУ (2003 рік) визначала, що до нового власника об'єкта нерухомості переходить право власності на земельну ділянку, на якій він розміщений, у розмірі, визначеному в договорі, а якщо розмір не визначено, то в розмірі, на якому він розташований або необхідному для використання цього об'єкта нерухомості.

Надалі Законами України від 05.11.2009 р. № 1702-VI і від 18.01.2018 р. № 2269-VIII редакцію ст. 377 ЦКУ було дещо доповнено. Основною зміною стало встановлення істотних умов договору

купівлі-продажу нерухомості, а саме в останньому обов'язково має бути зазначено розмір і кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований відчужуваний об'єкт нерухомості.

На сьогодні ст. 377 ЦКУ діє в редакції Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості" від 02.02.2021 р. № 1174-IX (далі – Закон № 1174-IX), який набув чинності 28.10.2021 та передбачає "автоматичний" перехід права приватної власності, права користування земельною ділянкою до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, в обсязі та на умовах, установлених для попереднього власника такого об'єкта нерухомості.

Указаним вище Законом № 1174-IX унесено зміни і до ст. 120 ЗКУ, які закріпили наведені нижче новели в регулюванні правовідносин власності та користування нерухомістю.

По-перше, на відміну від попередньої редакції ст. 120 ЗКУ, нова редакція детальніше визначає об'єкти нерухомості, разом із набуттям права власності на які відбувається "автоматичний" перехід права власності на земельну ділянку.

До таких об'єктів законодавець додатково зарахував об'єкти незавершеного будівництва, право власності на які зареєстровано в установленому законом порядку.

Зарахування об'єктів незавершеного будівництва до переліку об'єктів нерухомості, право власності на які переходить разом із правом власності / користування на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, на нашу думку, сприятиме більшій визначеності в регулюванні земельних відносин.

На практиці непоодинокими є випадки, коли будівництво об'єкта нерухомості розпочинає одна юридична чи фізична особа, а завершує інша. Досі не було прямого законодавчого регулювання, яке б установлювало статус земельної ділянки, на якій таке будівництво відбувається, після переходу прав на об'єкт будівництва до нового забудовника, зокрема могли виникати питання щодо дії договорів оренди, суперфіцію, які було укладено з первісним забудовником.

Водночас Законом № 1174-IX питання щодо договорів оренди, суперфіцію, а також права власності на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, було **вирішене**.

Так, у разі набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва, розташований на земельній ділянці, що перебуває в оренді, користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію в попереднього власника, до набувача **одночасно переходить** відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, в обсязі та на умовах, установлених для попереднього власника такого об'єкта.

Волевиявлення орендодавця (власника) і внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки **не потрібні**.

Це нововведення має усунути значну кількість корупціогенних чинників, які могли бути у відносинах переоформлення договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію між новим власником об'єкта незавершеного будівництва й органами державної влади, органами місцевого самоврядування, які мали ухвалювати рішення про внесення змін до договорів.

Варто, однак, пам'ятати, що в разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт незавершеного будівництва порядок користування орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) для кількох орендарів (землекористувачів) визначають договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

По-друге, ще однією новелою ст. 120 ЗКУ є те, що документи, які підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, є **підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розташований такий об'єкт**. Причому законодавство не вимагає вносити зміни до правостановчого документа на земельну ділянку.

Отже, виникнення права власності / користування щодо земельної ділянки відбувається фактично без вчинення щодо неї окремого правочину. З одного боку, це значно спрощує процедуру переходу права власності / користування земельними ділянками, а з іншого – дещо суперечить положенням ст. ст. 79 – 79¹ ЗКУ, ст. 181 ЦКУ, відповідно до яких земельна ділянка є самостійним об'єктом нерухомості.

Варто зауважити, що для перереєстрації права оренди, емфітевзису, суперфіцію набувач майна все ще повинен звернутися до суб'єкта реєстраційної діяльності, водночас така перереєстрація за логікою закону має відбуватися автоматично після подання відповідної заяви.

По-третє, у разі якщо об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва розміщено на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває в користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів із дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передання йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому ст. ст. 118, 123 або 128 ЗКУ.

Позитивним є те, що ЗКУ встановлює обов'язок уповноваженого органу передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу в порядку, установленому законом. Це унеможливить безпідставні відмови органів влади в переданні у власність / користування земельних ділянок.

Водночас у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості особами, які не можуть набувати земельну ділянку у приватну власність, "автоматичного" переходу права власності не відбувається, а такі особи мають право вимагати передання їм відповідної земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію на умовах, визначених набувачем права власності на такий об'єкт.

У разі якщо об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва розміщено на земельній ділянці, що перебуває в постійному користуванні, то особи, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві, набувають її із земель державної або комунальної власності у власність або оренду в загальному порядку, установленому ЗКУ.

Водночас варто зазначити, що нова редакція ЗКУ не позбавлена і прогалин.

Однією з таких прогалин є те, що нова редакція ст. 120 ЗКУ не врегульовує питання щодо переходу права власності / користування щодо земельної ділянки в разі, якщо на ній розміщено кілька будівель. Це в майбутньому може спричинити виникнення спорів щодо права власності на земельні ділянки.

На нашу думку, у разі виникнення спору слід з'ясувати обсяг прав попереднього власника будівлі, які в такому ж обсязі повинні перейти й до нового власника, а в разі коли земельна ділянка перебуває у спільній власності / користуванні, то порядок користування земельною ділянкою для кількох власників, орендарів (землекористувачів) має бути визначено договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

Судова практика

У контексті практичного застосування наведених правових норм під час розгляду справ судами відзначимо, що суди й раніше практично завжди дотримувалися принципу неподільності землі й розташованої на ній нерухомості та ставали на бік власника нерухомості у спорах про право на земельну ділянку, на якій така нерухомість розташована, за винятком обрання позивачами неналежного способу захисту.

До прикладу, у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.04.2019 р. у справі № 907/68/18 колегія суддів дійшла обґрунтованого висновку про те, що з набуттям позивачем права власності на об'єкт нерухомості до нього, як до нового власника цього нерухомого майна, згідно з положеннями ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ перейшло право власності на спірну земельну ділянку. Аналогічний висновок Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду зробив і в постанові від 31.05.2018 р. у справі № 29/5005/17496/2011, зазначивши, що системний аналіз указаних норм дає суду підстави для висновку про те, що норми ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей

об'єкт розташований. За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду.

І такі висновки не є поодинокими.

Чому ж ми вирішили зробити акцент саме на наведених двох постановках Верховного Суду. А справа в тому, що Касаційний цивільний суд, розглядаючи черговий спір за позовом власника придбаного нерухомого майна окремо від земельної ділянки, передав цю справу на розгляд Великої Палати та намагався обґрунтувати необхідність відступлення від вказаних вище висновків ВС, посилаючись на [ст. 346 ЦКУ](#) та [ст. 41 Конституції України](#).

Касаційний цивільний суд зазначив, що законодавець нормами [ст. 120 ЗКУ](#) та [ст. 378 ЦКУ](#) не обмежує можливості застосування визначених [ст. 346 ЦКУ](#) способів припинення права власності на таку земельну ділянку та не унеможлиблює застосування загальних гарантій непорушності права приватної власності, передбачених [ст. 41 Конституції України](#). Інакше кажучи, КЦС намагався довести правомірність продажу окремо будівлі від земельної ділянки, на якій вона розташована у примусовій реалізації майна боржника в межах виконавчого провадження.

Однак Велика Палата Верховного Суду поставила черговий наголос на принципі нероздільності земельної ділянки з розміщеною на ній будівлею (спорудою), указавши на те, що немає підстав для відступлення від висновків, викладених у постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.04.2019 р. у справі № 907/68/18 і від 31.05.2018 р. у справі № 29/5005/17496/2011.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що коли право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, належить одній особі, то відчуження, зокрема, у процедурі виконавчого провадження об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки або земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості суперечить закону.

Такі висновки зроблено з урахуванням положень [ст. 377 ЦКУ](#), [ст. 120 ЗКУ](#), а також уже наявних висновків, зроблених Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 04.12.2018 р. у справі № 910/18560/16 (провадження № 12-143гс18, п. п. 8.3 – 8.5).

ВИСНОВОК:

Отже, на рівні правозастосовної практики наявні однозначні висновки, які визначають, що земельне та цивільне законодавство імперативно передбачало та передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоч безпосередньо й не було закріплено в загальному вигляді в законі, однак мав свій вияв у правилах [ст. 120 ЗКУ](#), [ст. 377 ЦКУ](#), інших положеннях законодавства.

Ухваливши [Закон № 1174-IX](#), законодавець остаточно врегулював питання, які вже тривалий час регулювалися правозастосовною практикою.

Безумовно, ухвалення нового [Закону](#) матиме позитивні наслідки для регулювання земельних відносин, відносин власності на території України, а також потенційно зменшить кількість судових спорів власників нерухомості з органами влади, усуне корупційгенні ризики, які були під час перереєстрації земельних ділянок за новими власниками об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва.

Варто, однак, зауважити, що оскільки [Законом](#) не встановлено іншого, то до правовідносин, які виникли до його ухвалення, застосовуватимуть положення, що діяли на момент укладення правочину, а зазначені в цій статті новели законодавства можуть бути застосовані до правочинів, які укладених після 28.10.2021.

Загалом, унесені зміни наближують нашу країну до законодавства ЄС та більшості цивілізованих країн, які вже давно закріпили у своїх нормативно-правових актах принцип неподільності земельної ділянки та нерухомості, яка на ній розташована.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021