

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА УМОВИ ПРИДБАННЯ БУДІВЛІ ЧИ СПОРУДИ

SPECIFICS OF LEGAL REGULATION ACQUIRING RIGHTS TO LAND A PURCHASE BUILDING OR STRUCTURE

Лисаєць О.С.,

*доцент кафедри земельного та аграрного права
Харківського юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

Здійснено аналіз правового регулювання набуття прав на землю за умови придбання будівлі чи споруди. Визначені недоліки та прогалини у нормативно-правовій базі, яка регулює набуття прав на землю за умови придбання будівлі чи споруди.

Ключові слова: земельна ділянка, житловий будинок, право власності, право користування, набуття.

Осуществлен анализ правового регулирования приобретения прав за землю в случае приобретения строения или сооружения. Определены недостатки и пробелы в нормативно-правовой базе, которая регулирует приобретение прав за землю в случае приобретения строения или сооружения.

Ключевые слова: земельный участок, жилой дом, право собственности, право пользования, приобретение.

The analysis of the legal regulation of the acquisition of rights for the land in case of acquisition of buildings or structures. Identified weaknesses and gaps in the legal framework that regulates the acquisition of rights for the land in case of acquisition of buildings or structures.

Key words: land, house, property rights, right to use, purchase.

Постановка проблеми. Внаслідок стрімкого розвитку ринку нерухомості, який спостерігається сьогодні, питання, які виникають у зв'язку із порядком переходу права власності покупця будівлі або споруди на земельну ділянку, на якій вона розташована, є надзвичайно актуальними.

Стан опрацювання. Теоретичною основою для написання наукової роботи слугували праці представників загальнотеоретичної юридичної науки – В.В. Копейчикова, А.В. Мелехіна, П.М. Рабіновича, О.А. Підпригори, С.О. Харитоновна, Н.О. Саніахметової та ін.

Мета статті – здійснити аналіз наукових підходів до правового регулювання набуття прав на землю за умови придбання будівлі чи споруди.

Вислаّد основного матеріалу. Земельний кодекс України 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будинків, будівель і споруд, розташованих на ній. Після певної перерви це правило почало знову послідовно впроваджуватися у чинне законодавство, і сьогодні земельна ділянка розглядається фактично як приналежність будинку, будівлі або споруди (ст. 120 Земельного кодексу України [2], ст. 377 Цивільного кодексу України (відчуження будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 Цивільного кодексу України (спадкування будівлі чи споруди) [6], ч. 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» [4]).

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номеру.

У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площею земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених ст. 121 Земельного кодексу України.

Відповідно до ст. 377 Цивільного кодексу України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці,

наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Однак ця стаття мала такий вигляд до 5 листопада 2009 р.

Після цієї дати вказана стаття має такий зміст: до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника чи землекористувача.

Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Аналіз вказаної норми дає підстави для висновку про те, що до 5 листопада 2009 р. за дотримання передбачених вказаною статтею умов перехід прав на земельні ділянки відбувався автоматично і укладення будь-яких додаткових договорів стосовно придбання землі не вимагалось. Тоді як згідно з попередньою редакцією ст. 120 Земельного кодексу України під час переходу права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. Така норма фактично встановила необхідність укладення окремих договорів на придбання земельних ділянок під час купівлі об'єктів нерухомості, враховуючи, що всі аспекти регулювання земельних відносин під час придбання об'єктів нерухомості вирішувалися на користь Земельного кодексу України. Новоспечений власник нерухомого майна був змушений окремо врегульовувати земельні питання із власниками землі, якими були як фізичні чи юридичні особи, так і місцеві органи влади, що, безумовно, значно ускладнювало процес набуття прав на земельні ділянки, на яких розташовані вказані об'єкти нерухомості.

Відповідно до ст. 132 Земельного кодексу України угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити кадастровий номер земельної ділянки. Згідно з ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер

земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Для вирішення цієї проблеми Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» [3]. У цьому Законі ст. 120 Земельного кодексу України викладено в редакції, аналогічній ст. 377 Цивільного кодексу України.

Таким чином, нині чинний Земельний кодекс України містить норму, відповідно до якої до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлю або споруду розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Внесення зазначених змін у Земельний кодекс України, безсумнівно, є позитивним явищем з погляду формування єдиного підходу до розуміння законодавства. Однак навіть таке формування ст. 120 Земельного кодексу України не дає можливості вирішити низку важливих практичних питань, які можуть виникати під час переходу прав на землю до конкретного набувача. При цьому позиція законодавця щодо переходу права власності на земельну ділянку під час придбання об'єкта нерухомості є більш-менш зрозумілою. У договорі відчуження об'єкта нерухомості достатньо передбачити характеристики земельної ділянки, на якій знаходиться такий об'єкт, та вказати власника цієї ділянки, який здійснює її передачу одночасно з відчуженням об'єкта нерухомості. У цьому разі договір відчуження об'єкта нерухомості буде підставою для видачі новому власнику державного акта на право власності на землю.

На жаль, законодавство не конкретизує, яким саме чином відбувається перехід права власності на земельну ділянку в разі придбання будівлі (споруди), розміщеної на ній.

Отже, покупцю об'єкта нерухомості необов'язково придбавати відповідну земельну ділянку чи оформляти право користування нею.

Де-факто таке право покупець має і без відповідного юридичного оформлення прав на землю шляхом укладення цивільно-правового договору (купівлі-продажу, ренти, оренди тощо). Але така ситуація можлива тільки за таких умов:

1. Власником земельної ділянки і розміщеної на ній будівлі (споруди) є одна особа, яка і являється продавцем. У разі, коли продається будівля, що знаходиться на землі державної чи комунальної власності, для того, щоб покупець міг набути права власності і на земельну ділянку, її необхідно приватизувати;

2. Не змінюється цільове призначення і розмір земельної ділянки.

У разі, якщо за цивільно-правовою угодою особа придбала будівлю (споруду), не врегулювавши при цьому питання прав на відповідну земельну ділянку, а власником землі залишається інша особа (чи держава), на практиці виникає низка неврегульованих законодавством проблем, пов'язаних з юридичним оформленням прав власності на землю. При цьому варто додати, що поняття фактичного права власності на земельну ділянку є по суті теоретичним і не дає покупцю будівлі (споруди) реальної можливості розпорядитися ділянкою.

Практично часто виникає потреба оформити право власності на земельну ділянку, на якій знаходиться вже придбана будівля (споруда), шляхом укладення договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни.

Питання переходу права користування земельною ділянкою під час придбання об'єкта нерухомості є достатньо спірним. Оскільки відповідно до Закону України «Про оренду землі» [5] підставою набуття права оренди земельної ділянки є договір оренди такої ділянки, то встановлення договором відчуження об'єкта нерухомості умов про перехід права користування земельною ділянкою не звільняє нового власника об'єкта нерухомості від обов'язку врегулювати земельні питання безпосередньо із власником землі. Вказана проблема може бути вирішена шляхом внесення відповідних змін до ст. 7 Закону України «Про оренду землі», яка регулює питання переходу права на оренду землі у кожній конкретній ситуації. Закріплення у цій статті чіткого механізму переходу права оренди земельної ділянки до власника будівель і споруд на підставі договору відчуження таких будівель і споруд значно спростить можливість практичної реалізації норм Земельного кодексу України.

Крім того, на практиці досить часто трапляється придбання об'єктів нерухомості, власникам яких земельна ділянка належить на праві постійного користування. Враховуючи обмежене коло суб'єктів права постійного користування згідно з чинним законодавством, новий власник об'єкта нерухомості стикається з проблемою, що право користування такою земельною ділянкою до нього не перейшло і перейти не може.

Ускладнюється зазначена проблема і у зв'язку з відсутністю законодавчого закріпленого механізму оформлення права постійного користування. У такому разі новому власнику будівель і споруд не залишається нічого іншого, як врегулювати земельні питання з місцевими органами шляхом викупу такої земельної ділянки або укладення відповідного договору оренди. При цьому необхідно зазначити, що вирішення таких питань на користь нового власника будівель і споруд можливе лише за умови попередньої відмови колишнього власника від права постійного користування [1]. Таким чином, процедура набуття прав на земельні ділянки у такому разі є досить складною і тривалою, навіть за умови придбання об'єктів нерухомості.

Відповідно до ст. 413 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфікції).

Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Відсутність у Земельному кодексі аналогічної норми, а також належного механізму реалізації вже існуючих правових норм стала причиною досить нечастого застосування інституту суперфікції у виборі способів набуття прав на земельні ділянки для забудови. Намагаючись вирішити цю проблему, український законодавець вніс відповідні зміни до Земельного кодексу України, закріпивши інститут суперфікції.

Так, відповідно до ст. 102-2 Земельного кодексу України право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфікція) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування та на підставі заповіту. Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Поява цієї норми у Земельному кодексі України є позитивним явищем, однак вона має досить загальний ха-

ракти і не враховує усіх проблемних питань, які можуть виникати у процесі її реалізації.

Зокрема, як випливає зі ст. 102-1 Земельного кодексу України, право суперфікції може виникати на підставі договору, вимоги до форми та змісту якого законодавством чітко не визначені. Крім того, враховуючи передбачені земельним законодавством особливості надання у користування земельних ділянок під забудову та зі зміною цільового призначення, невирішеним залишається питання про необхідність розробки проекту відведення земельної ділянки до моменту укладення договору суперфікції.

На нашу думку, розробка проекту відведення у такому разі є необхідною (особливо у разі зміни цільового призначення земельної ділянки), оскільки мінімізує можливі претензії з приводу належного використання земельної ділянки відповідно до вимог закону та органів контролю за використанням і охороною земель. Окремо слід зазначити, що відповідно до ч. 2 ст. 415 Цивільного кодексу України землекористувач має право власності на будівлі (споруди),

споруджені на земельній ділянці, переданій йому під забудову.

Водночас ані Земельний кодекс України, ані Цивільний кодекс України не містять норм, які б визначали юридичну долю земельної ділянки та збудованого на ній об'єкта нерухомості після припинення договору суперфікції. Найбільш оптимальним варіантом є продовження договору суперфікції на невизначений строк. Однак у разі недосягнення згоди про продовження договору вирішити це питання можливо шляхом придбання земельної ділянки власником об'єктів нерухомості або купівлі будівель власником земельної ділянки. У будь-якому разі ці питання потребують додаткового законодавчого врегулювання.

Висновки. Таким чином, можна дійти висновку про існування низки прогалин та протиріч у нормативно-правовій базі, яка регулює набуття прав на землю за умови придбання будівлі чи споруди. Однак, безумовно, позитивним є той факт, що законодавець звертає увагу на зазначені проблеми і робить кроки до їх вирішення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Багай Н.О., Дремлюга К.О. Законодавство про право на землю: історичні аспекти розвитку / Н.О. Багай, К.О. Дремлюга // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей – 2006. – Вип. XVII. – С. 144–155.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 – III / Офіційний вісник України. – 2001. – № 46. – Ст. 20–38.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю: Закон України від 5 листопада 2009 р. № 1702 – VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 40.
4. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. № 898 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
5. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161 – XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46. – Ст. 280.
6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.