

ОКРЕМІ ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У КОРИСТУВАННЯ У ЗВ'ЯЗКУ З ПЕРЕХОДОМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

ПОЛІЩУК Олексій Григорович - здобувач юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка

УДК: 349.4

В статті аналізуються окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування в зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, а також пропонуються варіанти їх вирішення.

Ключові слова: земельна ділянка, нерухоме майно, право користування, перехід права.

Одним із способів набуття фізичними та юридичними особами земельних ділянок у користування є перехід до них цих прав у зв'язку з набуттям права власності на об'єкти нерухомого майна (жилий будинок, будівлю або ж споруду), які розташовані на земельній ділянці. Набуття прав користування у цих випадках передбачено ст.120 ЗК, ст.377 ЦК та ст.7 Закону України „Про оренду землі”.

При набутті таким способом прав користування земельними ділянками виникає низка правових проблем, які вивчалися, зокрема, А.М. Мірошніченком, В.В. Носіком, А.І. Ріпенком, С.Б. Розновською, О.С. Снідевичем. Поміж тим, на наш погляд, не всі з зазначених проблем знайшли своє відображення у науковій літературі, а відтак, окремі з них залишилися не лише не вирішеними, а й навіть не дослідженими.

Метою цієї статті, таким чином, є вивчення правових проблем, що виникають у зв'язку з набуттям фізичними та юридичними особами прав користування земельними ділянками у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, віднайдення

шляхів їх вирішення, зокрема, й шляхом вдосконалення земельного законодавства.

Земельні ділянки і розташовані на них будинки в Україні у всіх випадках є роздільними об'єктами нерухомості [5, с. 278], а правове регулювання щодо їх співвідношення як раніше, так і на даний час породжує у практиці низку проблем [1, с. 24]. При набутті особою права власності на нерухоме майно завданням законодавства у таких випадках є запобігання виникненню ситуацій, за умов яких об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності однієї особи, знаходилися б на земельній ділянці, що належить іншій особі. Саме на це спрямоване правове регулювання цього питання земельним законодавством, хоча необхідний результат не завжди досягається.

Питання набуття фізичними та юридичними особами земельних ділянок, зокрема, й у користування, при придбанні об'єктів нерухомого майна, що на них знаходяться, на даний час безпосередньо пов'язане з регулюванням цього питання у минулі роки, оскільки обумовлюється тими правами на земельну ділянку під будинком, які, як правило, виникли ще при набутті їх попереднім власником об'єктів нерухомого майна.

На наш погляд, на підставі аналізу законодавства та практики його застосування всі проблеми у правовому регулюванні набуття юридичними та фізичними особами земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, яке на них знаходиться, можна подіти на дві

групи: 1) правові проблеми, викликані особливостями законодавства, яке на даний час вже втратило чинність, та 2) правові проблеми, викликані недосконалістю діючого законодавства. Як одні, так і інші проблеми потребують вдосконалення діючого земельного та цивільного законодавства з урахуванням сутності кожної з проблем, які можуть виникати.

1. Правові проблеми, викликані особливостями законодавства, яке на даний час вже втратило чинність. Загалом, законодавство майже у всі періоди передбачало перехід прав користування земельними ділянками при відчуженні наявних на них жилих будинків, будівель чи споруд.

О.С. Снідевич, аналізуючи питання переходу прав на земельні ділянки у нотаріальній практиці при відчуженні наявних на них об'єктів нерухомого майна, виокремлює п'ять етапів регулювання цього питання впродовж останніх десятиліть [6, с. 349-350]. Кожний з цих етапів мав певні свої особливості у регулюванні цього питання, які, на наш погляд, й на сьогодні можуть ще обумовлювати особливості набуття прав користування земельними ділянками.

Для нас є необхідним звернути увагу на ту обставину, що у період з моменту набрання чинності діючим ЗК до набрання чинності діючим ЦК відповідно до ч.1 ст.120 ЗК при переході права власності на будівлю і споруду право користування земельною ділянкою або її частиною могло переходити на підставі договору оренди. Відтак, у цей період законодавство взагалі не передбачало автоматичного переходу права користування земельною ділянкою при переході права власності на будівлю чи споруду, які знаходилися на ній.

Такого переходу не існувало також і в окремих випадках, причому протягом багатьох інших періодів, а сутність проблеми полягала у недосконалому використанні у положеннях колишнього земельного законодавства відповідної правової термінології, що значно обмежувала сферу необхідного правового регулювання.

Так, наприклад, ст.ст. 89, 90 ЗК 1970 року, ст. 30 ЗК 1990 року при формулюванні відповідної правової норми використовували

ли термін „перехід” щодо визначення того способу набуття прав власності на жилий будинок, будівлю чи споруду, за умов яких переходили права на земельну ділянку. Крім того, діючий ЦК у ст.377 у редакції, що діяла до 01.01.2010 р., у цих випадках використовував термін „відчуження”. Відтак, межі правового регулювання переходу прав на земельні ділянки за дії цих правових норм обмежувалися лише відповідно випадками переходу прав на об'єкти нерухомого майна від однієї особи до іншої або ж випадками відчуження таких об'єктів. Поза межами правового регулювання фактично завжди знаходилися випадки переходу прав на земельні ділянки при виникненні первинного права власності на об'єкти нерухомого майна при їх створенні (будівництві), або ж, наприклад, відносини спадкування об'єктів нерухомого майна (термін „відчуження”, на наш погляд, відносини спадкування не охоплює).

Однак, як у минулому, так і на даний час, законодавство передбачало та передбачає випадки виникнення права спільної власності на будинок, будівлі чи споруди у разі спорудження майна декількома особами, причому на земельній ділянці, що належить на праві власності чи праві користування лише одному з співвласників майна. Такі випадки, зокрема, передбачалися сімейним законодавством щодо набуття права спільної власності подружжям чи цивільним законодавством щодо набуття спільного права власності членами сім'ї. Відтак, наприклад, у разі спільного будівництва подружжям будинку на земельній ділянці, що була набута в постійне користування чи оренду лише одним з них ще до одруження, також виникала ситуація, наслідком якої було знаходження об'єкта нерухомого майна однієї особи (одного з подружжя) на земельній ділянці іншої (іншого з подружжя).

Досить правильним у зв'язку з цим є положення ст.120 діючого ЗК у діючій редакції, у якій при формулюванні відповідної правової норми вживається термін „набуття” щодо об'єктів нерухомого майна, а відтак, правовим регулюванням охоплюються будь-які способи набуття прав на ці об'єкти, а не лише випадки переходу прав

на ці об'єкти від однієї особи до іншої. У зв'язку з цим, наприклад, і випадки переходу прав користування на земельні ділянки у разі первинного набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, зокрема, й спільної власності, також є такими, що охоплюються цією статтею.

Наслідком усіх наведених недоліків у правовому регулюванні відносин набуття прав на земельні ділянки, зокрема, й прав користування, при набутті прав власності на нерухоме майно, що на них знаходиться, у колишньому законодавстві могли призвести до виникнення такої ситуації, при якій будинок, що належить одній особі, цілком законно може знаходитися на чужій земельній ділянці, причому не обов'язково на землях державної або комунальної власності. Цілком очевидними є колізії, гіпотетично існуючий конфлікт між правами на будівлю та земельну ділянку, які повинні бути вирішені, зокрема, й через врегулювання цих ситуацій діючим законодавством.

Як зазначають А.М.Мірошниченко та А.І. Ріпенко, гіпотетично існуючий конфлікт (колізія) між правами на будівлю та земельну ділянку може бути вирішений по-різному, зокрема, шляхом: (1) знесення будівлі або споруди; (2) викупу власником будівлі або споруди земельної ділянки; (3) викупу власником земельної ділянки будівлі або споруди; (4) надання власнику будівлі певного правового титулу на користування земельною ділянкою [2, с. 36]. Вирішення можливих спорів у судовому порядку вбачається на підставі застосування законодавства за аналогією [2, с. 36-39].

Загалом погоджуючись з можливістю такого підходу, вважаємо, поміж тим, за необхідне звернути увагу на таке.

Стаття 41 Конституції суттєво обмежує примусове позбавлення права власності. При цьому, будь-яке застосування аналогії є спірним, особливо у тих випадках, коли наслідком застосування такої аналогії може бути примусове припинення існуючих у особи прав, насамперед, права власності. Відтак, застосування по аналогії положень земельного чи цивільного законодавства з метою вирішення зазначеного конфлікту буде надзвичайно спірним.

Крім того, згідно з імперативними положеннями ч. 6 ст.120 ЗК та ч.2 ст.377 ЦК істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. У даному випадку такого переходу прав на земельну ділянку бути не може, оскільки вона не належатиме відчужувачу будинку, а тому і розмір та кадастровий номер земельної ділянки навіть теоретично у такому договорі відчуження зазначити неможливо. Враховуючи те, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою будь-якого договору відчуження будинку, будівлі чи споруди, укладення таких договорів та їх нотаріальне посвідчення у цих випадках може бути формально взагалі заблоковане. Таким чином, діюче вже законодавство фактично блокує усунення конфлікту (колізії) між правами на будівлю та земельну ділянку, що виникли через недосконале правове регулювання у попередні роки, шляхом викупу власником (землекористувачем) земельної ділянки будівлі або споруди, що на ній знаходиться. При цьому, це законодавство взагалі формально обмежує права власника будівлі на будь-яке її відчуження через неможливість зазначення у договорі розміру та кадастрового номеру земельної ділянки.

Ситуація з усуненням конфлікту (колізії) між правами на будівлю та земельну ділянку ще більше ускладнюється у випадку, коли такі об'єкти нерухомого майна знаходяться на земельній ділянці, що перебувають не у власності одного з попередніх власників об'єкту нерухомого майна, а у постійному користуванні чи в оренді. У таких випадках ці права на земельну ділянку обтяжуються правами власності третіх осіб (держави чи територіальної громади) на земельну ділянку. Для усунення цього конфлікту гіпотетично треба узгоджувати вже волевиявлення трьох осіб – власника ділянки, її землекористувача та власника об'єкта нерухомого майна.

Узагальнюючи наведене, вважаємо, що найбільш оптимальним варіантом вирішення цих ситуацій є все ж врегулювання їх на

рівні закону [2, с. 38-33]. Діюче земельне законодавство повинне враховувати усі ті недоліки, що існували у правовому регулюванні цього питання колишнім земельним та цивільним законодавством, та адекватно відображати їх у сучасному правовому регулюванні.

З метою удосконалення діючого законодавства вважаємо, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки не повинен бути істотною умовою договору про набуття права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду у тих випадках, коли власник цих об'єктів нерухомого майна не має прав на земельну ділянку. У зв'язку з цим, перше речення абз. 1 ч.6 ст.120 ЗК та перше речення абз. 1 ч.2 ст.377 ЦК потребують свого вдосконалення шляхом доповнення їх словами: „крім випадків, коли власник цих об'єктів нерухомого майна не має прав на земельну ділянку”.

2. Правові проблеми, викликані недосконалістю діючого законодавства. Порядок з проблемами, викликаними особливостями недіючого законодавства, виникають також проблеми, викликані недосконалістю правового регулювання, яке здійснюється вже діючим законодавством. До таких проблем, наприклад, можна віднести питання переходу прав користування земельною ділянкою до осіб, які не вправі користуватися земельними ділянками на тих же правових підставах, що їх мав попередній землекористувач (власник об'єктів нерухомого майна).

Так, згідно з ч.2 ст.92 ЗК України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише особи, коло яких вичерпно визначено цією статтею. Відтак, інші особи, крім зазначених, відповідно до діючого законодавства не вправі набувати прав постійного користування земельними ділянками. У зв'язку з цим виникає питання щодо характеру того права, яке вони набувають при придбанні об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на земельних ділянках, наданих у постійне користування.

На думку А.М. Мірошніченка, ч. 2 - ст. 120 ЗК є спеціальною по відношенню до ст. 92 ЗК, яка обмежує коло суб'єктів права постійного користування земельними

ділянками. Таким чином, якщо набувачем будинку, будівлі або споруди є суб'єкт, не згаданий у ст.92 ЗК, до нього все одно переходить право постійного користування, що в подальшому може бути оформлене державним актом [3, с. 323].

На наш погляд, з такою думкою необхідно погодитися. На сьогодні права постійного користування мають не лише особи, зазначені у ст.92 ЗК, а й інші особи, які набули їх до набрання чинності діючим ЗК (зокрема, і фізичні особи), однак відповідно до п. 6 розділу Х „Перехідні положення” ЗК ще не переформили у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Відтак, набуття прав постійного користування іншими, ніж ті, що зазначені у ст.92 ЗК, особами жодної шкоди для суспільних відносин не завдасть. При цьому, на наш погляд, новий землекористувач не буде зацікавлений у оформленні ним права оренди земельної ділянки з огляду на те, що право постійного користування для особи є більш сприятливим, оскільки, на відміну від права оренди, не обмежуватиметься жодним строком.

Ще одна група проблем у правовому регулюванні досліджуваного питання пов'язана з оформленням новим власником об'єктів нерухомого майна прав користування земельною ділянкою, які йому перейшли від попереднього землекористувача, та процедури цього оформлення. Сутність проблеми, на наш погляд, тут полягає у моменті виникнення прав нового землекористувача – є цим моментом момент державної їх реєстрації, як це передбачено ст.125 ЗК, чи момент набуття прав власності на об'єкти нерухомого майна, з яким ст.120 ЗК, ст.377 ЦК чи ст.7 Закону „Про оренду землі” пов'язує перехід прав на земельні ділянки.

Проаналізувавши випадки переходу прав землекористування при переході прав власності на об'єкти незавершеного будівництва, В.В. Носік зазначає, що імперативний характер ст.120 ЗК означає, що органи державної влади і місцевого самоврядування не можуть відмовити у наданні новому власнику об'єктів незавершеного будівництва і зобов'язані відповідно до статей 123, 124 та інших статей ЗК України виконати

всі юридично значимі земельно-процесуальні дії щодо надання набувачеві таких об'єктів земельної ділянки за належним цільовим і функціональним використанням [4, с. 117]. Названа імперативна норма, на думку В.В. Носіка, є юридичною гарантією захисту суб'єктивних земельних прав осіб, які набувають право власності на об'єкти незавершеного будівництва. Адже у разі відмови органу державної влади чи місцевого самоврядування від передачі земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності новому власнику об'єктів незавершеного будівництва у користування на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача, який розпочав і не завершив будівництво, набувач має гарантоване законом право звернутися до суду з вимогами про зобов'язання передати йому земельну ділянку відповідно до закону та договору оренди землі [4, с. 118].

На наш погляд, вважаємо правильною думку В.В.Носіка щодо наявності в органу влади чи місцевого самоврядування імперативного обов'язку, однак вважаємо необхідним уточнити цей обов'язок. Оскільки ст.120 ЗК містить положення саме щодо переходу прав на земельну ділянку, то придбання особою об'єкту нерухомого майна, що на ній знаходиться, вже свідчить про виникнення у набувача такого об'єкта прав на земельну ділянку у момент набуття прав власності на об'єкт нерухомого майна. Відтак обов'язок державних органів чи органів місцевого самоврядування у таких випадках полягає не в передачі цій особі земельної ділянки у користування, а лише у сприянні в оформленні у неї вже існуючих прав користування, що виникли в момент набуття прав власності на об'єкт нерухомого майна.

Частина 3 ст.7 Закону „Про оренду землі” передбачає, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на

якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда. Таким чином, як вбачається з цього положення Закону „Про оренду землі” в момент набуття прав власності на об'єкти нерухомого майна договір оренди земельної ділянки припиняється не повністю, а лише частково – у частині оренди її попереднім орендарем. У зв'язку з цим, доцільно було б оформляти права нового орендаря не шляхом укладення договору оренди, а шляхом оформлення або ж змін до попереднього договору або ж взагалі передбачити оформлення їх виключно реєстраційним актом органу державної реєстрації речових прав.

З метою уникнення різного роду правових проблем, які виникають при переході прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, які на них знаходяться, у науці земельного та цивільного права пропонується втілення ідеї єдності об'єкту (земельної ділянки та нерухомого майна, що на ній знаходиться). Для того, щоб об'єкт став єдиним, зазначає С.Б. Розновська, необхідно, щоб переуступка прав на нього могла здійснюватися винятково одним актом. Можливість передачі будинку й земельної ділянки двома актами уможливорює розрив у часі між двома угодами, й у цей період власність на землю і будинок не буде збігатися, що свідчить про роздільність об'єктів [5, с. 278].

Не дивлячись на те, що на сьогодні в багатьох випадках перехід прав на земельну ділянку (як правило, права власності) та прав власності на нерухоме майно, що на ній знаходиться, фактично досить часто збігається у часі (здійснюється єдиним договором, на підставі якого надалі одночасно здійснюються й реєстрація прав, що виникли) запровадити такий стан щодо всіх випадків переходу прав не є можливим. Для цього необхідно запровадити повністю єдиний правовий режим набуття суб'єктами правовідносин прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що на них знаходяться, незалежно від будь-яких особливостей цих суб'єктів. Це з урахуванням особливостей землі як природного об'єкту та навіть політичної складової земельного права не лише неможливо на сьогодні, а й не доцільно. Земельні правовідносини ви-

АНОТАЦІЯ

У статті аналізуються окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно та пропонуються шляхи їх вирішення.

SUMMARY

This article analyzes some legal problems of land acquisition for use in connection with the transfer of ownership of real property and offered options for their solutions.

магають особливого свого регулювання навіть тоді, коли земельна ділянка є предметом цивільно-правового обігу.

Законодавство на сьогодні містить випадки запровадження єдиного об'єкту, яким є земельна ділянка та жилий будинок, що на ній знаходиться. Таким об'єктом згідно зі ст.381 ЦК є садиба. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 381 ЦК). При цьому, і що, на наш погляд, є тут ще більш важливим, щодо жилих будинків та земельних ділянок, під ними запроваджено єдиний правовий режим набуття суб'єктами прав на них, оскільки жодних винятків щодо переходу прав на земельну ділянку від попереднього праволодільця при набутті прав на жилий будинок законодавство не містить. Щодо інших об'єктів нерухомого майна уніфікація правових режимів набуття земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них знаходяться, не знайшла своєї подальшої реалізації у законодавстві. Без цього, ідея єдиного об'єкту є досить вразливою.

Крім того, необхідно також зазначити, що законодавство на сьогодні хоча й стимулює одночасну реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна та прав на земельні ділянки, на яких вони знаходяться (у цьому випадку відповідно до ч.1 ст.16 Закону „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” така реєстрація може відбуватися навіть на підставі однієї заяви), поміж тим допускає реєстрацію таких прав без реєстрації прав на земельну ділянку (ч.3 ст.4 Закону). У зв'язку з цим момент реєстрації речових прав на земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, які на них знаходяться, може не спів-

падати. Загалом, питання реєстрації прав користування земельними ділянками та об'єктів нерухомого майна, які на них знаходяться, при вчиненні правочинів щодо когось з них є надзвичайно важливими та складними, а відтак можуть і повинні бути предметом самостійних досліджень.

Література

1. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник / А.М. Мірошніченко. – К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
2. Мірошніченко А.М. Будівлі на чужій землі / А.М. Мірошніченко, А.І. Ріпенко // Землевпорядний вісник. – 2012. – №2. – С. 34-39.
3. Мірошніченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. – К.: Правова єдність, 2009. – 496 с.
4. Носік В.В. Перехід прав на земельні ділянки державної та комунальної власності під об'єктами незавершеного будівництва приватної власності / В.В.Носік // Право України. – 2011. – № 5. – С.113-122.
5. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна / С.Б Розновська // Часопис Київського університету права. – 2009. – №4. – С. 276-280.
6. Снідевич О.С. Питання переходу права на земельні ділянки в нотаріальній практиці / О.С. Снідевич // Проблеми процесуальної науки: історія і сучасність: зб. наук. праць за матеріалами першої міжнарод. наук.-практ. конф. вчених-процесуалістів, практиків, аспірантів, здобувачів і студентів, проведеної кафедрою правосуддя юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка, 25-26 листопада 2010 року. – К., 2010. – С. 348-351.