



І. О. Костяшкін
кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри трудового,
земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права

УДК 349.412.22

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

Розкриваються проблеми законодавчого регулювання набуття права власності на землю при придбанні житлового будинку, будівлі чи споруди. Досліджується процедура оформлення земельних ділянок у власність. Наведено пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства.

Ключові слова: набуття прав на землю, оформлення земельних прав, перехід прав на землю

Здійснення земельної реформи в Україні передбачає відпрацювання дієвих механізмів набуття та реалізації прав на землю, законодавче забезпечення зрозумілих та доступних форм переходу земельної власності. Проблемні питання набуття права власності на землю як громадянами України, так і господарюючим суб'єктам є предметом низки наукових дискусій та монографічних досліджень. Зокрема, значний вклад у питання становлення відносин власності на землю в Україні внесли праці В. В. Носіка, В. І. Андрейцева, М. В. Шульги, В. І. Семчика, О. О. Погрібною, Н. І. Титової, А. М. Мірошніченка, П. Ф. Кулиничча, І. І. Каракаша, В. І. Федоровича та інших. Однак актуальність цих питань у світлі становлення нового земельного законодавства лише зростає.

Відсутність нормотворчого досвіду у регулюванні відносин власності на землю зумовлює законодавчі прогалини або ж різнопланові підходи у тлумаченні правових норм. Однією з важливих сфер реалізації права власності на землю є відносини щодо переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю чи споруду.

Земельна ділянка є досить специфічним об'єктом як правовідносин в цілому так і відносин щодо розпорядження нею, зокрема. Законодавець закріпив норму (ст. 210 Земельного кодексу України) [1] (ЗК України) згідно з якою угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.

Правове регулювання інституту купівлі-продажу земельної ділянки головним чином зосереджено у відповідній главі ЗК України, а також положеннях Цивільного кодексу України [2], який розкриває відносини власності на землю та вимоги до договору купівлі-продажу. Регламентуючи права власника земельної ділянки, законодавець закріплює його повноваження: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

Особливої уваги в контексті викладеного потребує позиція законодавця щодо переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю чи споруду.

Відповідна норма ЗК України суттєво змінювалась, починаючи з 1992 р. чотири рази. Так, згідно із Земельним кодексом України, що діяв в редакції від 13.03.1992 р. [3], при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить



у розмірах, передбачених ст. 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження — будівлі та споруди. При цьому ст. 67 визначався розмір ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), дачного чи гаражного будівництва, що могли передаватись безоплатно у власність чи користування.

У новому Земельному кодексі України від 25.10.2001 р. згідно із ст. 120 передбачено норму, за якою при переході 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. У подальшому відповідно до змін до ЗК України від 27.04.2007 р. [4], право власності на земельну ділянку під будівлею та частиною, необхідною для обслуговування будівлі, переходило до набувача будівлі і за відсутності договору про перехід права власності на відповідну земельну ділянку. Так, якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди 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 в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Безперечно проблемою відповідного правового регулювання постало питання визначення розміру земельної ділянки необхідної для обслуговування житлового будинку та документа, що слугуватиме підставою для виготовлення державного акту відповідного розміру.

Нарешті певною мірою поверненням до редакції дев'яносто другого року стали зміни до ст. 120 ЗК України, внесені Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю”, від 05.11.2009 р. [5]. 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. Вказана норма містить по суті імперативну вказівку на відміну від положень попереднього Земельного кодексу, який передбачав виключення із загального правила: якщо інше не передбачено у договорі відчуження — будівлі та споруди.

Відповідно у новій редакції викладена аналогічна норма Цивільного кодексу України. Зокрема, відповідно до ст. 377 ЦК України, 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). 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).

Спробуємо проаналізувати можливість практичного застосування ст. 120 ЗК України, щодо переходу прав на землю. Отже, право власності та право користування земельною ділянкою припиняється у продавця будівлі чи споруди. Однак незрозумілим є той факт, що серед підстав припинення права власності на землю, перелік яких визначено у ст. 140 ЗК України, не виділено такої підстави, як набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, натомість частину першу ст. 141 ЗК України, що визначає підстави припинення права користування, доповнено п. “е” відповідного змісту. При цьому ст. 140 ЗК України містить вичерпний перелік підстав припинення права власності на землю і не передбачає



розширеного тлумачення за рахунок інших законодавчих положень.

Далі йде мова про перехід права власності на земельну ділянку або її частину до набувача будинку, будівлі або споруди, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. При цьому перехід права на частину земельної ділянки відбувається за умови виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера. Однак до кінця незрозуміло, що є підставою відповідного переходу: укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, чи безпосередньо договір купівлі-продажу будівлі? Безперечно оскільки йшлося про спрощення порядку набуття прав на землю то такою підставою має слугувати саме договір купівлі-продажу будівлі, що в свою чергу повинно бути відображено принаймні у ст.ст. 81 та 82 ЗК України серед підстав набуття права власності на землю фізичними та юридичними особами. Натомість в нотаріальній практиці мова йде лише про укладення окремих договорів купівлі-продажу земельної ділянки.

Більш чітко, на перший погляд, виписаний порядок переходу права користування, зокрема, в разі набуття права власності на будівлю до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Однак, як бути в ситуації, коли земельна ділянка перебуває у фізичної особи на праві постійного користування, ще до 1 січня 2002 р. Адже перелік суб'єктів права постійного землекористування чітко визначено ст. 92 ЗК України, і не включає фізичних осіб.

Ще більш заплутаною є ситуація із переходом права власності чи права користування земельною ділянкою у випадку, коли таке право не посвідчено правостановлюючим документом. Адже ні для кого не секрет, що значна частина земель наданих громадянам під будівництво, ще за часів Радянського Союзу залишається не приватизованою, при цьому право постійного користування у таких громадян не посвідчено державними актами. Спроби законодавця встановити термін для такого переоформлення були визнані неконституційними.

Більше того, ч. 6 ст. 120 ЗК України в редакції зазначеного закону, істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. При цьому відповідно до Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, що був затверджений наказом Держкомзему України від 15.02.2010 р. № 168 [6], для формування та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка на момент набрання чинності цим наказом надана у власність (користування) та не має кадастрового номера, власник (користувач) такої земельної ділянки подає до територіального органу Держкомзему заяву про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки та копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку. У травні 2010 року відповідний наказ втратив чинність як такий, що не пройшов реєстрацію в Міністерстві юстиції України. Натомість Постанова Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2010 р. [7], яка має врегулювати вказане питання, вступила в дію лише з 1 січня 2011 р. Однак у будь-якому випадку в договорі має зазначатись кадастровий номер земельної ділянки *право, на яку переходить*. Зрозуміло, що перехід права може відбутись лише за наявності відповідного права у відчужувача. Отже, за відсутності правостановлюючого документа на земельну ділянку особа фактично позбавлена можливості реалізувати своє право власності на будівлю. Тобто право на приватизацію земельної ділянки стає обов'язком особи, яка має намір відчужити будівлю.

З іншого боку безперечною є необхідність оформлення прав на землю власником об'єкта нерухомості, що розташована на земельній ділянці. Однак таке оформлення передбачає окрему процедуру і не має бути умовою розпорядження об'єктом нерухомості, оскільки принцип диспозитивності притаманний цивільному праву в даному випадку нівелюється.

Окремої уваги потребує питання посвідчення права власності на земельну ділянку при переході права на будівлю чи споруду. Так, відповідно до ст. 126 ЗК України, право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, цивільно-правовою



угодою щодо відчуження земельної ділянки, свідоцтвом про право на спадщину. Оскільки законодавець, відповідно до ст. 120 ЗК України, розглядає підставою переходу права на земельну ділянку цивільно-правову угоду щодо відчуження житлового будинку, будівлі або споруди то логічно, що правопосвідчувальним документом повинен виступати державний акт на земельну ділянку виготовлений на підставі відповідної цивільно-правової угоди.

З огляду на викладене, заслуговує на увагу позиція В. І. Федоровича, який пов'язує означені вище проблеми із наявністю правового регулювання окремих об'єктів нерухомості: земельні ділянки та розташовані на них будівлі та споруди [8, с. 197–200]. При цьому, на думку вченого, логічно було б розглядати їх як два елементи однієї нерухомої речі, єдиного об'єкта нерухомості, та внести відповідні зміни до законодавства спираючись на досвід правового регулювання аналогічних відносин в інших державах, зокрема, Німеччини. Слід зауважити, що відповідне правове регулювання в певній мірі закладено в нормах ст. 381 Цивільного кодексу України, яка регулює такий об'єкт права власності як садиба, що включає земельну ділянку, разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, комунікаціями, багаторічними насадженнями. При цьому згідно з законодавчою нормою у разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба.

З врахуванням викладеного вважаємо за необхідне виділити засадничі положення регулювання переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю.

Перехід права власності на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі чи споруди відбувається у випадку оформлення відповідного права продавцем та наявності у нього правостановлюючого документа.

Договір відчуження житлового будинку, будівлі чи споруди має містити повну інформацію відносно земельної ділянки і слугуватиме підставою виготовлення державного акта та реєстрації права на таку ділянку.

За наявності у продавця оформленого права користування земельною ділянкою до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відчуження житлового будинку, будівлі чи споруди припиняє право власності чи право користування земельною ділянкою, що повинно бути відображено серед підстав припинення права власності на землю.

У разі відсутності в особи продавця правопосвідчувального документа на земельну ділянку, перехід прав на таку ділянку не відбувається, натомість набувач житлового будинку, будівлі чи споруди отримує переважне право на безоплатну приватизацію земельної ділянки, необхідної для розміщення та обслуговування житлового будинку, в розмірах згідно з ч. 3 ст. 121 ЗК України, викуп земельної ділянки або оформлення права користування такою ділянкою в порядку визначеному законодавством.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Текст] // ВВР. — 2002. — № 3-4 (25.01.2002). — Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
3. Земельний кодекс України від 13.03.1992 р. № 2768-III [Текст] // ВВР. — 2002. — № 3-4 (25.01.2002). — Ст. 27.
4. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від 27.04.2007 р. № 997-V [Текст] // ВВР. — 2007. — № 33. — Ст. 440.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю: Закон України від 05.11.2009 р. № 1702-VI [Текст] // ВВР. — 2010. — № 5. — Ст. 40.
6. Про затвердження Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 15.02.2010 р. № 168 [Текст] // Юридичний вісник України. — 2010. — № 10.
7. Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці: постанова Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 р. № 749 [Текст] // ОВУ. — 2010. — № 47. —



С. 1528.

8. Федорович, В. І. Перехід права на земельну ділянку при переході права на житловий будинок, будівлю або споруду: еволюція правового регулювання [Текст] / В. І. Федорович // Матеріали республіканської науково-практичної конференції “Сучасні екологічні проблеми та методика викладання еколого-правових дисциплін” (25–26 листопада 2010 року) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. — Х. : НЮАУ ім. Ярослава Мудрого, 2010. — С. 197–200.

*Рекомендовано до друку кафедрою трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 6 від 11 січня 2011 року)*

Надійшла до редакції 30.01.2011

Костяшкін І. А. Приобретение прав на землю при покупке здания или сооружения: проблемы правового регулирования

Раскрываются проблемы законодательного регулирования приобретения права собственности на землю при приобретении дома или сооружения. Исследованы процедуры оформления права собственности гражданами на земельный участок. Изложены предложения относительно усовершенствования действующего законодательства.

Ключевые слова: приобретения прав на землю, оформление земельных прав, переход прав на землю.

Kostiashkin, I. O. Acquisition of Land Rights when Buying a Building or Structure: Problems of Legal Regulation

The article reveals the problems of legislative control of ownership rights when buying a house, building or structure. Procedure of issuing land proprietorship is researched. Suggestions on enhancing current legislation are put forward.

Key words: acquiring land rights, land rights registration, transfer of land rights.

