УДК 349.414

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЩОДО ПЕРЕХОДУ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПРИ НАБУТТІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИЛИЙ БУДИНОК, БУДІВЛЮ АБО СПОРУДУ, ЩО НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ

Харитонова Т.Є.
Національний університет «Одеська юридична академія»

Визначено бачення автором проблемних питань щодо переходу прав на земельну ділянку при набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що на ній розташовані. Зокрема, досліджувалося питання співвідношення, розбіжностей, трактування та переважного застосування ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України. Окреме питання було приділено іноземцям, які можуть набути нерухомість, але позбавлені права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Також досліджено можливість набуття прав на земельну ділянку, в разі, якщо набувач не може мати земельну ділянку на певному праві. Запропоновано вирішення окреслених питань з урахуванням особливостей об'єктів, суб'єктів та норм чинного законодавства.

Ключові слова: право власності, право користування, оренда, земельна ділянка, постійне землекористування, житловий будинок, будівлі, споруди.

Постановка проблеми. Найбільш проблемним на сьогоднішній день залишається питання переходу прав на земельну ділянку при переході права власності на нерухомість, що на ній розташована. Не дивлячись на те, що законодавець приділив увагу цьому питанню і в нормах Земельного кодексу України (далі – ЗК), і в нормах Цивільного кодексу України (далі – ЦК), а також і в ряді інших законодавчих актів, але це жодним чином не вплинуло на повне розуміння такого інституту та правильне трактування існуючих норм. Навпаки, майже повне дублювання ст. 120 ЗК та ст. 377 ЦК заплутує та призводить до дилеми, яка ж норма є переважною і чи є взагалі різниця в їх застосуванні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Серед останніх наукових праць, в яких було розглянуто деякі аспекти зазначеної проблематики, можна назвати декілька підручників із Земельного права України та коментарів до Земельного кодексу України (за редакцією Мірошниченка А.М., Марусенка Р.І.), підручник «Набуття і реалізація прав на землю в Україні» (за редакцією Каракаша І.І.), статтю Мірошниченка А., Ріпенка А. «Будівлі на чужій землі. теоретичні перспективи, деякі практичні поради». Також Щербиною М.С. було захищено кандидатську дисертацію за темою «Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані». Інші праці є більш загальними та не приділяють належної уваги досліджуваному питанню.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Не вирішеними залишаються питання:

щодо з'ясування, в яких випадках переважним є застосування ст. 120 ЗК, а коли ст. 377 ЦК;

з ким має оформити оренду особа, яка набуває будинок, розташований на земельній ділянці, яка не може перейти у власність набувача;

на яких умовах має перейти право на земельну ділянку, в разі набуття права власності на будівлю, якщо набувач не може мати земельну ділянку на такому праві.

Мета статті. Головною метою цієї статті є запропонування бачення автором проблемних питань щодо переходу прав на земельну ділянку при набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що на ній розташовані, та шляхи їх вирішення, через дослідження діючих норм законодавства.

Виклад основного матеріалу. Як було вже зазначено вище, при застосуванні ст. 120 ЗК та ст. 377 ЦК, часто виникає питання, чи є різниця, якою нормою користуватися в тій чи іншій ситуації, оскільки за своїм змістом вони є майже ідентичними. Спочатку слід згадати відомий римському цивільному праву принцип «superficies solo cedit» – «будівля слідує за землею», де будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки. Фундаментом для даного правила було визнання землі разом з будівлями єдиним цілим, в якому земля вважалася головною річчю, а все, що її покривало розглядалось як прирощення. Таке правило виключало можливість існування двох прав власності: на земельну ділянку та на розташовані на ній будівлі та споруди.

В Україні це правило зазнало чималих змін, які детально досліджував Мірошниченко А.М. [1, с. 159-160], і, на сьогоднішній день, виходячи із змісту чинних ст. 120 ЗК та ст. 377 ЦК, діє зворотнє правило: «земля слідує за будівлею». Фізично та географічно земля та розташовані на ній будинки (будівлі або споруди) нерозривно пов'язані між собою. Однак в юридичному розумінні це окремі об'єкти, кожен з яких має власний правовий режим. Ст. 181 ЦК відносить земельну ділянку до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), а ЗК розрізняє земельну ділянку, як: об'єкт права власності (ст. 79 ЗК) та об'єкт цивільних прав (ст. 79-1 ЗК). Як об'єкт права власності земельна ділянка визначається «частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [2]. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. За чинним законодавством України до об'єктів будівництва віднесені: будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси,

© Харитонова Т.Є., 2016

лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Для з'ясування їх функціонального призначення необхідно звернутися до спеціального законодавства та відомчих нормативно-правових актів. Так, норми ст. 380 ЦК зазначають, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотримання вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного проживання. Житловий будинок може складатися власне із самого будинку або з житлового будинку та допоміжних приміщень (наприклад, гараж, погріб, сарай, відокремлений санвузол тощо). Відповідно до «Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 року № 76, допоміжні приміщення житлового будинку – це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку [3]. Отже, в останньому випадку житловий будинок, як це встановлює ст. 186 ЦК України, є головною річчю, а підсобні приміщення – невід'ємна його частина (приналежність).

Щодо поняття будівель та споруд, то «Державний класифікатор будівель і споруд ДК 018-2000», затверджений Наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 року № 507 визначає, що будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів, а споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [4].

У літературі зазначається, що будівлі і споруди характеризуються своєю нерухомістю, фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий строк експлуатації. Зазначена «нерухомість» є досить умовною, але й у цьому випадку йдеться про те, «що міцно пов'язане з землею», тобто «з землею взагалі, а не з конкретною ділянкою» [5, с. 91]. Будівлі кваліфікують на дві групи: жилі і нежилі, тобто з двома різними правовими режимами використання. Причому для нежилих будівель та інших капітальних споруд законодавством України встановлений загальний правовий режим. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» введено категорію «тимчасової споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності». Це одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення. Усі об'єкти будівництва поділяються на I, II, III, IV і V категорії складності.

Як об'єкт цивільних прав земельна ділянка визнається з моменту її формування. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Таким чином, можна зробити висновок, що земельна ділянка є особливим об'єктом, який може існувати самостійно (без іншої нерухомості), а також мати власний правовий режим. Тобто при наявності незабудованої земельної ділянки, слід керуватися нормами ст. 120 ЗК, якими встановлено, що в разі забудови цієї земельної ділянки, її правовий режим зміниться. В разі якщо земельна ділянка забудована, то переважними будуть норми ст. 377 ЦК, які на першому місці ставлять нерухомість.

Відповідно до ч. 5 ст. 120 ЗК «у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди» [2]. Відповідно до п. 5 ст. 22 ЗК та п. 2 ст. 81 ЗК іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам у власність не можуть передаватися землі сільськогосподарського призначення. Іноземцям та особам без громадянства надано право набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Таким чином, ч. 5 ст. 120 ЗК зобов'язує укласти договір оренди земельної ділянки саме цю категорію суб'єктів. Розглянемо декілька ситуацій.

Перша ситуація: гр-ну I. належить на праві власності садовий будинок та земельна ділянка (вид використання або цільове призначення – для ведення садівництва, категорія землі – землі сільськогосподарського призначення). Покупцем цих об'єктів хоче стати іноземець. Оскільки ЦК не містить заборон щодо набуття іноземцями нерухомості, то останній має право набути у власність садовий будинок. Керуючись п. 5 ст. 120 ЗК щодо земельної ділянки має бути оформлена оренда. Але це питання викликає багато суперечностей при посвідченні договорів відчуження зазначених об'єктів, у зв'язку з нерозумінням того, з ким має оформити договір оренди на земельну ділянку покупець-іноземець. На перший погляд, здається, що такий договір має укладатися із продавцем, оскільки він є власником земельної ділянки, але тоді права покупця не будуть захищені в повній мірі. Покупець отримає право користування земельною ділянкою на умовах оренди, але право розпорядження останньою залишається за продавцем-власником земельної ділянки. Укласти договір відчуження земельної ділянки неможливо, враховуючи обмеження щодо набуття земель сільськогосподарського призначення іноземцями. Вирішення

цього питання стало можливим після надання прав державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень нотаріусам. Так, ч. 1 ст. 120 ЗК передбачає, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності іншої особи, припиняється право власності земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. Таким чином, нотаріус може посвідчити договір купівлі-продажу садового будинку, зареєструвати перехід права власності на нього на іноземця, припинити право власності на земельну ділянку продавця (підставою є ч. 1 ст. 120 ЗК). Земельний кодекс закріплює три форми власності на землю: державну, комунальну та приватну. Оскільки на земельну ділянку припиняється право приватної власності, то автоматично право власності буде виникати у того суб'єкта (держави чи територіальної громади), на території якого буде знаходитися така земельна ділянка. Відповідно з цим суб'єктом і має укласти договір оренди іноземець, а потім зареєструвати право, яке виникло на земельну ділянку, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Більш врегульованою законодавством є друга ситуація. Гр-н І. помер і залишив у спадщину вищезазначені об'єкти. Право власності спадкодавця на садовий будинок та земельну ділянку автоматично припиняється і виникає у іноземця після сплинення строку, встановленого цивільним законодавством. Але у ЗК міститься ряд норм, які обмежують право власності іноземця на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Ч. 4 ст. 81 ЗК встановлює, що у разі прийняття у спадщину іноземцями земель сільськогосподарського призначення, вони протягом року підлягають відчуженню. Якщо ця норма-припис не виконується, то застосовуються норми, спрямовані на припинення права власності на земельну ділянку. Так, пункт е) ст. 140 ЗК серед підстав припинення права власності на земельну ділянку називає «невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом» [2]. Пункт д) ст. 143 ЗК визначає, що таке «невідчуження» є підставою для примусового припинення права власності та здійснюється у судовому порядку. Ст. 145 ЗК присвячена припиненню права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, вміщуючи всі вищезазначені положення (ч. 1 ст. 145 ЗК дублює ч.4 ст. 81 ЗК; ч. 2 ст. 145 ЗК – пункт д) ст. 143 ЗК). Ч. 3 ст. 145 ЗК надає іноземцю альтернативу не позбавляти себе земельної ділянки, а оформити щодо неї право оренди. Таким чином, іноземець приймає у спадщину садовий будинок та земельну ділянку для ведення садівництва, але з моменту реєстрації права власності на його ім'я, починає спливати однорічний строк для добровільного відчуження земельної ділянки. Тому, якщо іноземець хоче залишити спадкове майно за собою, а, як зазначалося вище, земельна ділянка та садовий будинок є нерозривно пов'язаними об'єктами, то відносно земельної ділянки буде укладатися договір оренди з тим суб'єктом, на території якого така земельна ділянка знаходиться (відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування).

Третім проблемним питанням, яке пропонувалося для вирішення, було дослідження умов, на яких має перейти право на земельну ділянку, в разі набуття права власності на будівлю, якщо набувач не може мати земельну ділянку на такому праві. Зокрема, ч. 2 ст. 120 ЗК встановлює, що «якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти 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» [2]. Ця норма не викликає заперечень в тих випадках, коли земельна ділянка перебуває у власника будівлі на умовах оренди. Відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» «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» [6]. Також не виникають поки що питання і в разі, якщо земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, а приватним власником не було оформлено жодне право (ні право власності, ні право користування) на земельну ділянку. В цьому разі новий власник будівель фактично отримує право на оформлення своїх прав на земельну ділянку. Це може бути оформлення як права власності, так і права користування. Але слід враховувати, що істотною умовою договору набуття права власності на нерухомість, є кадастровий номер земельної ділянки, на якій вона розташована (п. 6 ст. 120 ЗК та п. 2 ст. 377 ЦК). Якщо ж земельна ділянка належала попередньому власнику будівель на праві постійного користування, а новий власник не відноситься до суб'єктів, які можуть мати земельну ділянку на такому праві (ст. 92 ЗК), то керуючись п. 6 Перехідних положень ЗК, останньому слід оформити право власності на земельну ділянку або оренду.

Висновки і пропозиції. Таким чином, можна зробити висновок, що фізично та географічно земля та розташовані на ній будинки, будівлі або споруди нерозривно пов'язані між собою. Однак в юридичному розумінні це окремі об'єкти, кожен з яких має власний правовий режим. Оскільки земельна ділянка є особливим об'єктом, який може існувати самостійно (без іншої нерухомості), то вона також може мати і власний правовий режим. Тобто при наявності незабудованої земельної ділянки, слід керуватися нормами ст. 120 ЗК. В разі якщо земельна ділянка забудована, то переважними будуть норми ст. 377 ЦК, які на першому місці ставлять нерухомість. Тому пропонується в залежності від наявного об'єкта застосовувати й норми законодавства.

Список літератури:

1. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 3-тє видання, допов. і перероб. – К.: Алерта, 2013. – С. 159-160.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05
4. Державний класифікатор будівель та споруд ДК-018-2000, затверджений і введений в дію Наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. № 507. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.poltavadabk.gov.ua/zakonodavstvo-v-ekspluatacyu/24-derzhavniy-klasifkator.html
5. Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыроедов // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91-93.
6. Про оренду землі: Закон України в редакції Закону № 1211-IV від 02.10.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст. 102.

Харитонова Т.Е.
Национальный университет «Одесская юридическая академия»

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕХОДА ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ, СТРОЕНИЕ ИЛИ СООРУЖЕНИЕ, КОТОРЫЕ НА НЕМ РАСПОЛОЖЕНЫ

Аннотация
Определено видение автором проблемных вопросов в отношении перехода прав на земельный участок при приобретении права собственности на жилой дом, строение или сооружение, которые на ней расположены. В частности, исследовался вопрос соотношения, расхождения, трактования и преимущественного применения ст. 120 Земельного кодекса Украины и ст. 377 Гражданского кодекса Украины. Отдельный вопрос был уделен иностранцам, которые могут приобрести недвижимость, но лишены права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Также исследована возможность приобретения прав на земельный участок, в случае, если приобретатель не может иметь земельный участок на определенном праве. Предложено разрешение очерченных вопросов с учетом особенностей объектов, субъектов и норм действующего законодательства.
Ключевые слова: право собственности, право пользования, аренда, земельный участок, постоянное землепользование, жилой дом, строения, сооружения.

Kharitonova T.E.
National University «Odessa Law Academy»

PROBLEMATIC ISSUES OF THE TRANSFER OF RIGHTS TO A LAND PLOT WHEN ACQUIRING OWNERSHIP RIGHTS TO A HOUSE, A BUILDING OR A CONSTRUCTION LOCATED ON IT

Summary
Determined the author's vision of the problematic issues concerning the transfer of rights to a land plot when acquiring ownership rights to a house, a building or a structure located on it. In particular, we studied the question of the relationship, differences, interpretation and application of article 120 of the Land Code of Ukraine and article 377 of the Civil Code of Ukraine. A separate question was given to foreigners who can buy property, but deprived of the right of ownership to land plots of agricultural purpose. Also investigated the possibility of acquiring land rights, in the case that the acquirer may not have the land to a specific law. The proposed solution to the aforementioned issues, taking into account characteristics of objects, subjects and norms of the current legislation.
Keywords: right of ownership, right of use, rent, land, permanent land use, house, building, construction.