

УДК 349.41

**Марія Щербина,**асpirантка кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

## ПЕРЕХІД ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ НА НІЙ РОЗТАШОВАНІ

*У статті розглядаються питання «автоматичного» переходу права оренди земельної ділянки при переході прав на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані, який сприймається не усіма судами та органами державної влади. Така ситуація порушує чинне законодавство та права як старого, так і нового власника об'єкта нерухомості, який розташований на орендованій земельній ділянці, що призводить до великої кількості спорів.*

**Ключові слова:** право оренди земельної ділянки, орендар, орендодавець, «автоматичний» переход прав, об'єкт нерухомості.

Розпорядження земельними ділянками, на яких розташовані будівлі та споруди, в Україні відбувається відповідно до принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Із запровадженням даного принципу в чинне законодавство України (ст. 120 Земельного кодексу України [1] (далі — ЗК України), ст. 377 Цивільного кодексу України [2] (далі — ЦК України) та деякі інші положення законодавчих актів) в переході права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду можна констатувати певний прогрес. Однак непоодинокими є випадки, коли власник будівлі не є власником земельної ділянки.

Звісно, законодавець не обійшов увагою ситуацію, за якої власник будівлі чи споруди є орендарем земельної ділянки. Так у ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України зазначено, що 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. 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 самому обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» [3], до особи, якій передішло 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 розташовані такий жилий будинок, будівля або споруда. Тобто, як ми бачимо, право оренди переходить «автоматично».

Проте на практиці господарські суди, нотаріуси та органи Державної податкової служби України не визнають, що право оренди земельної ділянки передішло «автоматично». Така ситуація порушує чинне законодавство, права як нового власника будівлі чи споруди, так і попереднього. Розглянемо детальніше причини виникнення такої ситуації.

Оскільки відповідно до Закону України «Про оренду землі» підставою набут-

тя права оренди земельної ділянки є договір оренди такої ділянки, то існує думка, що новий власник будівлі чи споруди повинен укладати новий договір із власником землі. Наприклад, С. Резніченко вважає, що 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 [4].

Судова практика вирішення господарських спорів, на жаль, ѹде тим самим шляхом. Так, Вищий господарський суд України в своїх Узагальненнях судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 р. [5] в абз. 3 пп. «а» п. 2.2.3 зазначає, що у вирішенні спорів про право власника об'єкта нерухомості на земельну ділянку, на якій він розташований, судам слід враховувати, що виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для «автоматичного» виникнення права власності чи укладення (продовження, поновлення) договору оренди земельної ділянки. Фактично Вищий господарський суд України зазначає, що правочин щодо переходу права власності на об'єкт нерухомості є лише передумовою для переходу відповідного права на землю, яке потрібно оформлювати відповідно до чинного законодавства України.

Відповідно до абз. 3 п. 3.4 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають з земельних відносин» [6], у разі встановлення факту правомірного набуття особою права на нерухоме майно за наявності у попереднього власника належно оформленого права на земельну ділянку, на якій воно розміщене, необхідно враховувати, що така особа набула права на відповідну земельну ділянку. З виникненням права власності на будівлю чи споруду у юридичної особи виникає право одержати земельну ділянку в користування, а розглянути таке питання та прийняти відповідне рішення в строки, встановлені законом, зобов'язаний відповідний

повноважний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Тому відсутність у такої особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне зайняття земельної ділянки. Тож, у таких випадках положення ст. 212 ЗК України застосуванню не підлягають. У даному випадку суд суперечить самому собі, оскільки визнає, що право переїшло «автоматично», одночасно зазначаючи, що у юридичної особи лише виникає право одержати земельну ділянку в користування. Окрім того, варто зазначити, що викладена вище позиція про «автоматичний» переход відрізняється від позиції цього ж суду, викладеної у вже згаданих Узагальненнях судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 р., в яких вказано, що право потрібно додатково оформлювати. Дане суперечність у тлумаченні норм права на практиці спричиняє їх неподільне застосування.

Відповідно до ч. 4 ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди. Однак на практиці суди не завжди слідують цьому правилу. Яскравим прикладом може бути справа № 910/20603/13 [7]. Відповідач 1 уклав договір оренди земельної ділянки для будівництва та експлуатації виробничо-будівельної бази з Київською міською радою (Відповідач 2), згодом Відповідач 1 уклав договір на пайову участь у будівництві з Позивачем. Після того як Позивач набув право спільної часткової власності на будинок, він звернувся до відповідачів з проханням оформити право оренди позивача на земельну ділянку шляхом укладання договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки укладеного між відповідачами. Київська міська рада у проханні відмовила, а Відповідач 1 почав чинити перешкоди у доступі та використанні земельної ділянки, після чого Позивач звернувся до суду з позовом про визнання договору про внесення змін до договору орен-

ди земельної ділянки укладеним. Господарський суд м. Києва, враховуючи, що на підставі положень ст. 120 ЗК України позивач набув право користування земельною ділянкою площею, пропорційною до частки у праві власності на будівлю, а визначення меж відповідної земельної ділянки є неможливим, у тому числі з огляду на розташування приміщен, вирішив позов задовільнити повністю. Київський апеляційний господарський суд скаргу залишив без задоволення [8]. Однак Вищий господарський суд України направив справу на новий розгляд, мотивуючи своє рішення тим, що приписи земельного законодавства не передбачають автоматичного переходу права користування земельною ділянкою, наданої продавцю нерухомості до її нового власника, новий власник набуває лише право користуватися землею, яке необхідно оформити у встановленому законодавством порядку, а також тим, що ч. 2 ст. 120 ЗК України не регулює взаємовідносини двох співорендерів однієї і тієї самої земельної ділянки без виділення в натурі окремих земельних ділянок. Тож колегія суддів дійшла висновку, що у такому випадку потрібно укладати новий договір оренди земельної ділянки, який може бути укладеним лише на підставі рішення Київської міської ради [9]. При повторному розгляді справи Господарський суд міста Києва у своему рішенні визнав договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки укладеним [10]. Київський апеляційний господарський суд залишив дане рішення без змін [11].

Як видно з наведених рішень, господарські суди різних інстанцій неоднаково застосовують норми права. Так, Господарський суд м. Києва виніс рішення на підставі того, що відповідно до ст. 120 ЗК України право оренди земельної ділянки перейшло до Позивача, Київський апеляційний господарський суд скаргу залишив без задоволення, а Вищий господарський суд України йде протилежним шляхом, вказуючи, що право оренди не може перейти «автоматично». Okрім того, не можна погодитися з твердженням суду, що ст. 120 ЗК України не регулює взаємовідносини двох співорендерів однієї і тієї самої земельної ділян-

ки без виділення в натурі окремих земельних ділянок, оскільки вказана стаття регулює будь-які відносини, пов'язані з переходом права на земельну ділянку при переході права на будівлю чи споруду. На проблему неоднакового застосування норми права господарськими судами прямо вказує Верховний Суд України у постанові від 19.06.2012 р. у справі № 3-30гс12 [12], постановленій за результатами розгляду заяви про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 19.12.2011 р., на підставах, передбачених п. 1 ст. 111<sup>16</sup> Господарсько-процесуального кодексу України, у зв'язку з неоднаковим застосуванням судом касаційної інстанції, зокрема ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України.

Пленум Вищого господарського суду України в п. 2.16 постанови «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають з земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6 зазначив, що необхідно умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки. Водночас зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти такий договір за відсутності зазначеного рішення є неможливим (крім випадку, передбаченого ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України), оскільки це порушувало б його передбачену Конституцією України виключну компетенцію. Однак, як видно з наведеної вище справи, не у всіх випадках господарські суди виконують даний пункт. Okрім того, справжньою проблемою може бути переоформлення договору оренди землі, якщо місцева рада не розглядає дане питання впродовж тривалого терміну, незважаючи на те, що законом встановлені строки розгляду такого питання.

З урахуванням вищевикладеного можна сказати наступне: 1) як уже зазначалось, ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» прямо вказує на те, що 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 житло-

вий будинок, будівля або споруда. Тобто сам договір оренди залишається чинним для нового орендаря; 2) норми про «автоматичний переход» слід вважати спеціальними та застосовувати саме їх. Таким чином, така підстава набуття права оренди земельної ділянки, як наявність договору оренди такої ділянки, при «автоматичному» переході дотримується.

Відповідно до ст. 206 ЗК України використання землі в Україні є платним. Плата за землю здійснюється в формі земельного податку або орендної плати. Відповідно до пп. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України (далі — ПК України) від 02.12.2010 р. № 2755-VI [13] орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності зобов'язані сплачувати орендарі. Підпункт 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПК України передбачає, що земельний податок сплачують власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), постійні землекористувачі, а також власники об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці (відповідно до п. 287.6 ст. 287 ПК України). В даному контексті важливим є питання орендної плати при переході права власності на будівлю чи споруду, яка знаходиться на орендованій земельній ділянці. Відповідно до ст. 31 ЗУ «Про оренду землі» та п. «е» ч. 1 ст. 141 ЗК України договір оренди землі припиняється в разі набуття іншою особою права власності на житловий будинок, на будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, а ст. 120 ЗК України вказує, що в разі набуття особою права власності на житловий будинок, на будівлю або споруду до неї переходить право оренди земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Отже, згідно з чинним законодавством України право оренди земельної ділянки перейшло до нового власника будівлі чи споруди, тобто новий власник повинен сплачувати орендну плату з дня набуття у власність будівлі чи споруди. Однак відповідно до ч. 2 п. 287.1 ст. 287 ПК України у разі припинення права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні в поточному році. Державна податкова служба України у

своїй консультації «До якої дати СГ повинен сплачувати орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності у разі припинення (розвіртання) договору оренди?» від 04.02.2013 р. надає роз'яснення з приводу того, що вона розуміє під «фактичним періодом перебування землі у користуванні». Відповідно до згаданої консультації фактичне користування землею орендарем відбувається до підписання сторонами договору оренди землі акта приймання-передачі земельної ділянки [14]. Тобто попередній власник будівлі чи споруди повинен сплачувати орендну плату за земельну ділянку, яку відповідно до ст. 120 ЗК України набув в оренду та фактично використовує новий власник. Водночас, новий власник будівлі чи споруди, з моменту державної реєстрації прав на них, повинен буде сплачувати земельний податок. Отже, складається ситуація, за якої начебто має відбуватися подвійне оподаткування, оскільки новий власник будівлі чи споруди повинен сплачувати земельний податок, а старий — орендну плату. Таке тлумачення порушує норми ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України (щодо «автоматичного» переходу права оренди) та ст. 141 ЗК України, ст. 31 ЗУ «Про оренду землі» (щодо моменту припинення договору оренди землі), а також може створювати умови для подвійного оподаткування. В даному випадку Державній податковій службі України потрібно слідувати ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, тобто вважати новим орендарем нового власника будівлі чи споруди та з моменту дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно нараховувати орендну плату.

Статтями 125 та 126 ЗК України передбачено, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту його державної реєстрації. Як у теорії земельного права, так і на практиці існує думка, що дані норми є перешкодою у реалізації «автоматичного» переходу права оренди, оскільки згадані вище норми пов'язують виникнення права на земельну ділянку з моментом державної реєстрації відповідного права. Так, відповідно до постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики

розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку, в тому числі з додержанням вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» і ст. 125 ЗК України. Однак відповідно до норм чинного законодавства України право оренди земельної ділянки переходить незалежно від його реєстрації. Втім, бажано, щоб реєстрація прав на будівлю та на земельну ділянку відбувалися одночасно, наприклад, при нотаріальному посвідченні договору відчуження будівлі чи споруди. Такий підхід відповідає чинному законодавству, оскільки, відповідно до ч. 5 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15], державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. Отже, з наведеної норми випливає, що нотаріуси повинні реєструвати право оренди земельної ділянки за набувачем будівель або споруд.

Також важливим є питання, чи укладається додатково до договору оренди нерухомості договір оренди землі, на якій ця нерухомість розташована? Так, відповідно до ч. 1 ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (іх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. З урахуванням зазначеного слід застосовувати норми ЦК України, оскільки йдеться не про договір оренди землі, а про договір найму нерухомого майна.

У даному випадку варто зазначити, що А. М. Мірошниченко та Ю. Ю. Попов розмежовують поняття оренди земельної ділянки на речове право (в розумінні Закону України «Про оренду землі») та

на зобов'язальне (в розумінні ЦК України). Так, у першому випадку необхідна державна реєстрація договору оренди землі. В другому — орендар набуває відносне право оренди земельної ділянки — право вимоги, а таке право реєстрації не потребує [16]. В римському праві право оренди було зобов'язальним правом. На сьогоднішній день у більшості зарубіжних країн право оренди — зобов'язальне право. Як уже зазначалось, в Україні існує два види права оренди земельної ділянки. Виходячи зі ст. 3 ЗК України та ст. 9 ЦК України, до відносин з приводу оренди земельних ділянок застосовується саме ЗУ «Про оренду землі». Вказаний Закон надмірно регулює порядок набуття та оформлення права оренди земельної ділянки, що, в свою чергу, призвело до перетворення зобов'язального права оренди на речове. Проте право оренди земельної ділянки в деяких випадках залишається зобов'язальним, наприклад при оренді будівлі чи споруди. В даному випадку доцільно привести чинне законодавство України у відповідність до самої суті права оренди земельної ділянки, а саме — залишити його у вигляді зобов'язального права. Такий підхід до розуміння права оренди спростив би його застосування на практиці, зокрема полегшивши «автоматичне» набуття права користування земельної ділянки при переході права власності на будівлю чи споруду, яка на ній розташована.

У підсумку можна сказати, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані, при переході права оренди не реалізується в повному обсязі. Зокрема господарські суди, нотаріуси та органи Державної податкової служби України не визнають «автоматичний» переход права оренди, який передбачений чинним законодавством України (ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України та ст. 7 ЗУ «Про оренду землі»). Така ситуація призводить до роз'єднаності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Норми про «автоматичний переход» слід вважати спеціальними, тож новому власнику будівлі чи споруди не потрібно укладати новий договір оренди

із власником землі, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі» попере-дній договір оренди залишається чин-ним для нового орендаря. Нотаріуси по-винні при посвідченні правочинів щодо відчуження будівель чи споруд одночасно вносити зміни до державного реєстру речових прав на нерухоме майно стосовно особи орендаря земельної ділянки. Орен-ну плату повинен сплачувати новий власник будівлі чи споруди з моменту виникнення у нього права оренди землі (одночасно з виникненням права на бу-дівлю чи споруду). При укладенні догово-ру оренди будівлі чи споруди не потрібно

додатково укладати договір оренди зе-мельної ділянки, на якій ця нерухомість розташована, оскільки в даному випадку «автоматично» виникає зобов’язальне право користування земельною ділян-кою. В кінці варто зазначити, що тру-донощі з «автоматичним» переходом пра-ва оренди земельної ділянки відповідно до принципу єдності юридичної долі зе-мельної ділянки та об’єктів нерухомо-сті, які на ній розташовані, виникають у зв’язку з тим, що земельне законодав-ство закріплює право оренди як речове право.

#### ПРИМІТКИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. в редакції від 05.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. в редакції від 19.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — №№ 40—44. — С. 356.
3. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV в редакції від 01.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46. — С. 280.
4. Резніченко С. Переход прав на земельні ділянки, на яких розташовані об’єкти нерухомо-го майна / С. Резніченко // Підприємництво, господарство і право. — 2012. — № 5. — С. 174.
5. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов’я-заних із земельними правовідносинами, від 01.01.2010 р. // Вісник господарського судочин-ства. — 2010. — № 1.
6. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають з земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6 // Віс-ник господарського судочинства. — 2011. — № 3. — С. 6.
7. Рішення Господарського суду м. Києва від 25.11.2013 р. у справі № 910/20603/13 [Еле-ктронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35697518>.
8. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 05.02.2014 р. у справі № 910/20603/13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37024801>.
9. Постанова Вищого господарського суду України від 14.05.2014 р. у справі № 910/20603/13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38692372>.
10. Рішення Господарського суду м. Києва від 05.08.2014 р. у справі № 910/20603/13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40122392>.
11. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 10.12.2014 р. у справі № 910/20603/13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41901139>.
12. Постанова Верховного Суду України від 19.06.2012 р. у справі № 3-30гс12 [Електрон-ний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24976411>.
13. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — №№ 13—14, 15—16, 17. — Ст. 112.
14. Консультація Державної податкової служби України «До якої дати СГ повинен сплачу-вати орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності у разі припинення (розірвання) договору оренди?» від 04.02.2013 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : ЛІГА:ЗАКОН ПРЕМІУМ 9.2.1.
15. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
16. Мірошниченко А. М. Зобов’язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов’язальних відносинах / А. М. Мірошниченко, Ю. Ю. Попов // Вісник Вищої ради юстиції. — 2012. — № 12. — С. 79.

**Щербина Марія. Переход права аренды земельного участка при переходе права на объекты недвижимости, которые на нем расположены.**

В статье рассматриваются вопросы «автоматического» перехода права аренды земельного участка при переходе прав на объекты недвижимости, которые на нем расположены, который воспринимается не всеми судами и органами государственной власти. Такая ситуация нарушает действующее законодательство, а также права как старого, так и нового владельца объекта недвижимости, который расположен на арендованном земельном участке, что приводит к большому количеству споров.

**Ключевые слова:** право аренды земельного участка, арендатор, арендодатель, «автоматический» переход прав, объект недвижимости.

**Shcherbyna Mariia. Acquiring Lease Title to Land Parcel Through Acquiring Buildings or Structures Located on It.**

The article deals with the issue of automatic transfer of the land lease title in cases of acquisition of buildings located on the relevant land parcels. According to the current legislation of Ukraine the persons acquiring the title of ownership of a house, a building or a structure also acquire the lease titles to the relevant land parcels. Regardless of that not all courts and public authorities acknowledge the automatic nature of such transfer. This situation violates the applicable laws and infringes rights of both previous and new owners of buildings and structures, triggering a large number of disputes.

The author examines the question whether the new owner of a building or a structure should conclude a new lease agreement with regard to the land parcel. The article introduces the approaches of the current legislation, practices and theory of solving this issue. The author concludes that according to § 3 art. 7 of the Law of Ukraine «On Land Lease» previous land lease agreement shall remain effective for the new owner of a building or a structure.

According to art.125 of the Land Code of Ukraine, land lease title arises at the moment of its state registration, so some courts are of the opinion that a new owner of a building or a structure acquires the land lease title from the moment of its state registration despite the provision of art. 120 of the Land Code of Ukraine, art.377 of the Civil Code of Ukraine and art. 7 of the Law of Ukraine «On Land Lease» (which for this purpose shall be treated as special norms) providing that the lease title has automatically been transferred to the new owner.

The author emphasizes that the difficulties in automatic transfer of land lease title arise from the fact that the land legislation identifies the land lease title as a title in rem, as opposed to title in personam.

**Key words:** land lease, lessee, landlord, automatic transfer of title, real estate objects.