

## **ЕКОЛОГІЧНЕ, ЗЕМЕЛЬНЕ, АГРАРНЕ ПРАВО**

**Семенюк О.С.**

*викладач юридичних дисциплін,*

*Івано-Франківський коледж*

*Львівського національного аграрного університету;*

*аспірант,*

*Прикарпатський національний університет*

*імені Василя Стефаника*

### **ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД ЗАБУДОВАМИ, ПРИДБАНИМИ У ВЛАСНІСТЬ**

Набуваючи право власності на житлові будинки, будівлі або споруди, що розташовані на земельних ділянках на правах оренди, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію кожного потенційного власника хвилює майбутня доля вкладених коштів, тому досить актуальним є питання правового врегулювання взаємозв'язку елементів права володіння, користування і розпорядження на окремі речі, що є не роздільними.

Статтею 187 Цивільного кодексу України передбачено, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією складною річчю. При переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню. Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту, і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [1, ч. 3 ст. 373].

02 лютого 2021 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» встановлює «автоматичність» переходу прав користування земельною ділянкою при переході права власності на

розташовану на ній будівлю, споруду від землекористувача до нового власника майна. Оскільки, частиною 2 статті 120 Земельного кодексу України та частиною третьою статті 7 Закону України «Про оренду землі» передбачено «автоматичне» припинення договору про встановлення права користування земельною ділянкою, в тому числі оренди земельної ділянки у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на ній, та, відповідно, виникнення права користування такою земельною ділянкою в нового власника нерухомості.

Однак, такі зміни є суперечливими, оскільки законодавство вимагає дотримання встановленого порядку укладення та припинення договорів. Так, відповідно до частини першої статті 654 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту. Якщо ж об'єкт нерухомості розташований на земельній ділянці державної або комунальної власності, передача в користування (в тому числі оренду) такої земельної ділянки здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування [3, ч. 1 ст. 124]. Недотримання таких вимог однією із сторін призводить до виникнення спору щодо розірвання договору, таких як оренда земельної ділянки або визнання права користування земельною ділянкою за власником нерухомості.

Вказаним законом вносяться зміни до Земельного кодексу України (ст.120), Цивільного кодексу України (ст. 377 викладено в новій редакції), ЗУ «Про іпотеку», ЗУ «Про оренду землі».

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, медичних закладів та закладів освіти тощо. Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 Цивільного кодексу).

Враховуючи вищезазначене, можна стверджувати, що житловий будинок, будівля або споруда не можуть бути відокремлені від земельної ділянки без їх пошкодження або істотного знецінення. Такі об'єкти є фактично складовою частиною земельної ділянки.

Водночас якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ) [1, ч. 1, ст. 188]. Фізично земельна ділянка і будинок (будівля, споруда) ідентифікуються як окремі речі, які в сукупності є однією річчю. Адже будинок (будівлю, споруду) неможливо використовувати без земельної ділянки, і навпаки – земельна ділянка втрачає своє функціональне призначення при зміні (знищенні) того чи іншого об'єкта нерухомості, розміщеного на ній.

Отже, у разі набуття на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об'єктів до набувача таких об'єктів, без зміни її цільового призначення.

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності право власності на земельну ділянку, на якій розміщені такий об'єкт, одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві спільної власності на такий об'єкт, крім випадку, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому розмірі.

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника, до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника.

Уразі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов'язаний відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на такий об'єкт. Документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт.

Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності на об'єкт нерухомого майна, є кадастровий номер земельної ділянки, а якщо у власність переходить частина земельної ділянки, здійснюється виділення такої частини в окрему земельну ділянку з присвоєнням їй кадастрового номера. Проте ці вимоги не поширюються на випадки переходу права власності або прав користування на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, у разі якщо земельна ділянка не перебувала у власності або у користуванні у попереднього власника.

Законом також встановлюється обов'язок набувача права власності на будівлю, споруду, що розташовані на земельній ділянці державної та комунальної власності, право користування якою не оформлено протягом 30-денного терміну з дня набуття такого права власності, здійснити відповідні дії для оформлення прав на земельну ділянку.

Таким чином, вирішуються проблемні питання відносно того хто є орендарем фактично та юридично, також проблема подання позову до неналежного відповідача, що тягне відмову у задоволенні позову: втрати коштів, часу, порушення інтересів, проблеми щодо об'єкта незавершеного будівництва, що передано іншій особі (продано, успадковано тощо), так як без переоформлення прав на землю (в тому числі права оренди), здійснення будівництва буде незаконним. В тому числі, неоспорюване встановлення правового зв'язку між новим власником будівлі та власником земельної ділянки сприяє уникненню проблем з її сплатою, зокрема щодо земель державної власності та власності територіальних громад, оскільки напряму впливає на стабільність наповнення бюджету, зменшення витрат на ведення судових спорів щодо стягнення такої плати з належного відповідача, а також сплату земельного податку з даних коштів.

### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003 р.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002 р.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» 02 лютого 2021 року Верховна Рада України.
4. ЗУ «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України 05.06.2003 року.
5. ЗУ «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України 06.10.1998 року.
7. Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 17.02.2011 р.
8. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000.
9. 26 березня 2015 року Справа № 5011-38/16046-2012. Вищий господарський суд України.