



НАБРАВ ЧИННОСТІ ЗАКОН ЩОДО ЄДИНОЇ ПРАВОВОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗМІЩЕНОГО НА НІЙ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

28.10.2021 р. набрав чинності Закон України від 27.09.2021 р. № 1174-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)» (далі – Закон № 1174).

Цей Закон прийнято з метою усунення колізій у правовому регулюванні питань, пов'язаних з **переходом прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на розташований на ній об'єкт** нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва (далі – нерухоме майно) та уніфікації відповідних процедур. Зокрема, внесено зміни до:

- ст. 120 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ);
- ст. 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ);
- ст. 7 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон № 161).

Слід зауважити, що зміни до ЦКУ та Закону № 161 фактично містять відсильні норми до ст. 120 ЗКУ, яка Законом № 1174 викладена в новій редакції. Тому далі зупинемось на основних змінах в регулюванні питання переходу прав на землю під придбаним об'єктом нерухомого майна.

1 Передбачено, що у разі набуття особою прав власності на нерухоме майно **на підставі договору або внаслідок спадкування до такої особи-набувача переходить право власності на земельну ділянку приватної власності**, на якій розташоване таке майно, без зміни її цільового призначення. Раніше стаття передбачала регулювання лише для ситуацій, коли нерухоме майно придбавалось на підставі договору.

2 Врегульовано питання переходу прав на землю до особи, що набула окрему частку у праві спільної власності на нерухоме майно. Зокрема, встановлено, що **право власності на земельну ділянку, на якій розміщено нерухомість, одночасно переходить до набувача пропорційно до його частки у праві спільної власності на нерухомість.**

Винятком є ситуації, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. У цьому випадку право власності на землю переходить у розмірі, в якому частка у праві спільної власності на земельну ділянку належала відчужувачу.

Раніше у разі набуття права власності на нерухомість кількома особами право на земельну ділянку визначалося пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди. Таке формулювання створювало певні труднощі, оскільки не завжди відчужувачу належать рівні частки як на землю, так і на нерухомість.

3 Визначено, що документи, які 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. Зауважимо, що змін до Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей проведення реєстраційних дій в таких ситуаціях аналізований закон не містить, тож певні труднощі все ж таки можуть виникати.

4 Змінами передбачено, що вимоги ч. 1-6 ст. 120 ЗКУ не поширюються на випадки переходу права власності/користування на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна у разі якщо така земельна ділянка не перебувала у власності/користуванні у попереднього власника цього об'єкта нерухомого майна. **Тобто якщо продавець нерухомості не володів земельною ділянкою, на якій вона розміщена, то покупець нерухомості не набуває прав на таку землю.** Таким чином, законодавець унеможливив неправомірне отримання прав на землю за рахунок придбання нерухомості.

5 Визначено, що коли об'єкт нерухомого майна розміщений **на земельній ділянці державної або комунальної власності**, що не перебуває у користуванні, **набувач такого об'єкта зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності** на нерухомість звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщено нерухомість.

Також визначено обов'язок відповідного органу передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу нерухомості.

Ця новація є важливою, оскільки має викоренити ситуації, коли новий власник майна не оформлює землю під ним, як наслідок – не сплачуються податки, зокрема орендна плата, відповідно – бюджет недоотримує кошти. Відтепер нового власника зобов'язали звернутись до відповідного органу. Якщо він цього не зробить – відповідний орган може звернутись до суду, який зобов'яже власника майна оформити землю. І навпаки – орган влади відтепер не може відмовлятися або ухилятися укласти договір оренди або передати у власність відповідну землю новому власнику нерухомості. Чи вплине ця норма на аналогічні ситуації, які мали місце до набрання чинності Законом № 1174 – покаже час.

6 Уточнено норму **щодо переходу прав на земельну ділянку приватної власності до особи, яка не може мати таку землю на праві власності** (наприклад, іноземець). Так, відтепер ця особа в разі придбання нерухомості має право вимагати передання їй земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію. При цьому встановлено, що саме новий власник нерухомості встановлює умови такого користування. Але на нього покладено обов'язок відшкодувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку останній має сплачувати відповідно до закону. Раніше було передбачено лише, що особа, яка не може володіти землею під придбаною нерухомістю, має право отримати її на умовах оренди. Нова редакція цієї частини більш докладно регулює такі ситуації. Вважаємо, що ця норма сприятиме належному оформленню землі, наприклад, іноземцем, власником нерухомого майна, розташованого на землях сільгосппризначення.

7 Деталізовано порядок набуття особою, **яка не може мати землю на праві постійного користування**, прав на землю, що перебуває в постійному користуванні відчужувача нерухомості.

Передбачено, що у цій ситуації особа набуває таку земельну ділянку із земель державної/комунальної власності у власність або оренду. Набувач такого об'єкта зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на нерухомість звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу ділянки йому у власність/оренду. Відповідний орган зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухомість, та передати її у власність/оренду набувачу такого об'єкта.

8 Також встановлено, що у разі набуття частки у праві власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування такого об'єкта. Для визначення порядку користування такою земельною ділянкою новий власник нерухомості має укласти договір із землекористувачем. Якщо не вдасться дійти згоди щодо порядку користування такою ділянкою – його визначає орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Не зовсім ясно, як ця норма виконуватиметься на практиці, адже укладання договору за нормами ЦКУ є волевиявленням сторін, тому надання таких повноважень органам влади виглядає незрозуміло. Крім того, право постійного користування не передбачає права розпорядження такою землею, тож які саме договори укладатимуть сторони в такій ситуації і чи укладатимуть взагалі – покаже практика.

Ірина Дмитерко, заступник головного редактора