

Перехід права на землю при придбанні

5 листопада 2009 р. Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» № 1702-VI, який вніс істотні зміни і доповнення до основоположних нормативних актів у сфері земельних правовідносин. Пропонуємо вашій увазі аналіз змін, пов'язаних із набуттям прав на землю в контексті угод про придбання об'єктів нерухомості. Більшість цих змін вже набрали чинності з 1 січня 2010 р.



Поряд з іншими, не менш важливими змінами земельного законодавства слід звернути особливу увагу на вдосконалення положень ст. 120 Земельного кодексу України, ст. 377 Цивільного кодексу України та інших положень законодавства, що регламентують перехід прав на землю при придбанні у власність нерухомого майна. Ці зміни пов'язані насамперед з особливою природою об'єктів нерухомості, що полягає в їхньому нерозривному зв'язку із землею. Розглянуті новели земельного законодавства передбачають набуття покупцем об'єкта нерухомості прав на земельну ділянку, на якій така нерухомість розташована, у тому ж обсязі, у якому ними володів продавець.

Розглянемо можливі варіанти переходу прав на земельну ділянку при придбанні у власність об'єкта нерухомості.

При відчуженні об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, що належить продавцеві на праві власності

Згідно з ч. 1 ст. 120 ЗКУ до набувача об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, що належить продавцеві нерухомості на праві власності, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, без зміни її цільового призначення. Законодавець передбачив, що одночасно із придбанням права власності на об'єкт нерухомості покупцем у продавця припиняється право власності на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт.

Якщо договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості передбачає придбання лише частини земельної ділянки, то така частина підлягає виділенню в окрему земельну ділянку із присвоєнням їй власного кадастрового номера до укладення договору купівлі-продажу. Продавець об'єкта нерухомості зобов'язаний забезпечити виділення частини земельної ділянки, і тільки після присвоєння їй кадастрового номера договір купівлі-продажу може бути укладений.

На перший погляд ідеться про угоду купівлі-продажу за принципом «2 в 1», тобто про одночасну передачу права власності на земельну ділянку та розташовану на ній нерухомість шляхом укладення єдиного договору, що мало б позитивно вплинути на розвиток ринку нерухомості. Однак у запропонованому механізмі угоди за принципом «2 в 1» вбачаються й істотні недоліки, зокрема:

- непослідовно вирішене питання про істотні умови договору «2 в 1». Відповідно до нових вимог ст. 120 ЗКУ і ст. 377 ЦКУ відтепер істотними умовами договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості є кадастровий номер і розмір земельної ділянки, право на яку переходить до покупця. Однак у разі оформлення договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості і земельної ділянки єдиним договором за принципом «2 в 1», вимог до істотних умов, зазначених у ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ, буде явно недостатньо через наявність у п. 132 ЗКУ додаткових вимог до угод про перехід права власності на земельну ділянку. Хоча це і замовчує нова редакція ст. 120 ЗКУ, зважаючи на те, що договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості пе-

редбачатиме перехід права власності і на земельну ділянку, вимоги до істотних умов, передбачені у ст. 132 ЗКУ, очевидно, мають бути дотримані. Відсутність усіх істотних умов може поставити під сумнів дійсність договору;

- сьогодні існують певні технічні ускладнення, що заважають укласти договір купівлі-продажу за принципом «2 в 1» і пов'язані з вимогами Інструкції про ведення Державного реєстру правочинів (наказ Мін'юсту від 18.08.2004 р. № 86/5). Зокрема, згідно з п. 3.2 Інструкції при реєстрації угоди опис її предмета не може полягати в одночасному описі нерухомого майна і земельної ділянки – опис одного предмета унеможливує опис іншого. Передбачається, що для цілей реєстрації правочинів купівлі-продажу земельної ділянки і об'єкта нерухомості мають бути оформлені двома окремими договорами;

- не можна також забувати, що договір купівлі-продажу нерухомості і договір купівлі-продажу земельної ділянки є правовстановлюючими документами на нерухомість і земельну ділянку відповідно. На договорі купівлі-продажу об'єкта нерухомості орган реєстрації прав власності на нерухомість (БТІ) ставить реєстраційний напис. До договору купівлі-продажу земельної ділянки має додаватися оригінал державного акта на право власності продавця на земельну ділянку. Напис на оригіналі державного акта про перехід права власності на земельну ділянку та реєстрацію такого переходу прав у Поземельній книзі здійснюють нотаріус і органи земельних ресурсів. І незважаючи на те що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» діє з 1 липня 2004 р., єдиного реєстру прав на нерухомість і земельні ділянки поки не створено. Окремі реєстри ведуть різні органи, через що наявність єдиного правовстановлюючого документа на земельну ділянку та розташовану на ній нерухомість спричинить певні організаційні ускладнення в господарському обороті таких активів;

- необхідно також враховувати податкові наслідки укладання договору за принципом «2 в 1». Так, на відміну від операцій з поставки земельної ділянки як окремого об'єкта нерухомості, що звільнений від оподаткування ПДВ згідно з п. 5.1.17 Закону України «Про податок на додану вартість», операції із поставки об'єкта нерухомості разом із земельною ділянкою підлягають оподаткуванню ПДВ на загальних підставах. За сьогодніш-

ньої ставки ПДВ у 20% ошадливому набувачеві навряд чи буде цікаво укладати договір за принципом «2 в 1».

Зазначене свідчить на користь оформлення угод з нерухомістю за допомогою не одного, а все ж таки двох окремих договорів купівлі-продажу: власне об'єкта нерухомості та земельної ділянки, на якій цей об'єкт розташований. Це не суперечить новим змінам у законодавстві.

Позитивний ефект розглянутих законодавчих змін полягає в чіткішій вимозі продажу земельної ділянки разом із розташованим на ній об'єктом нерухомості – аж до доповнення переліку істотних умов договору купівлі-продажу нерухомості та врегулювання процедури відчуження частини земельної ділянки. А також у тому, що на підставі чіткіших формулювань про одночасний перехід до покупця нерухомості прав на землю та припинення таких прав у продавця покупець зможе вимагати визнання за собою прав на землю.

При відчуженні об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, орендованій продавцем

Згідно з ч. 2 ст. 120 ЗКУ, якщо об'єкт нерухомості розташований на земельній ділянці в користуванні продавця, у разі придбання права власності на об'єкт нерухомості до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій він розташований, у тому ж обсязі і на тих же умовах, на яких ним користувався попередній землекористувач.

Відповідно до змін, внесених до ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі», договором, що передбачає набуття права власності на будинок, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем. Спроба законодавця встановити, що договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості є підставою для заміни сторони в договорі оренди земельної ділянки незалежно від волі орендодавця, у силу вимог закону, навряд чи увінчається успіхом. Так, Закон не передбачає, що у зв'язку із припиненням договору оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем цей договір продовжує діяти для нового власника об'єкта нерухомості. Навряд чи нововведення можна беззастережно розглядати як підставу для заміни сторони договору оренди в силу вимог закону.

нерухомості:

«2 in 1»

Згідно зі ст. 126 ЗКУ виключно договір оренди, а не будь-який інший договір, є правостановлюючим документом, що підтверджує право оренди земельної ділянки. Виходячи з цього договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості не може підтверджувати право оренди земельної ділянки. Складається ситуація, коли в силу вимог закону для попереднього власника об'єкта нерухомості договір оренди земельної ділянки вже припинився, а з новим ще не укладений. Для підтвердження права оренди земельної ділянки сторони можуть укласти або окремих договір оренди з дотриманням вимог ч. 2 ст. 120 ЗКУ про обсяг і умови оренди, або ж тристоронню додаткову угоду до існуючого договору оренди щодо заміни сторони орендаря. За будь-якого сценарію укладена угода підлягає реєстрації Центром Державного земельного кадастру. Якщо з якихось причин орендодавець відмовляється від переукладання договору оренди з новим власником об'єкта нерухомості, останній може захистити своє право в суді.

При відчуженні об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, що належить продавцеві на праві постійного користування

Як відомо, вимогу п. Х Перехідних положень ЗКУ 2001 р. про необхідність реформування права постійного користування земельними ділянками визнано неконституційною. Отже, ймовірна ситуація, за якої продавець об'єкта нерухомості – приватна особа є постійним землекористувачем ще з часів дії Земельного кодексу 1990 р. У цьому разі виникають питання щодо застосовності або незастосовності положень ст. 120 ЗКУ. Очевидно, що через вузьке коло суб'єктів права постійного користування (ст. 92 ЗКУ) вимога ст. 120 ЗКУ про перехід права користування земельною ділянкою в тому ж обсязі і на тих самих умовах, на яких це право належало продавцеві, не може бути застосована в контексті права постійного користування відносно приватних покущів.

Проте можливе застосування загальної норми про те, що право користування земельною ділянкою продавця припиняється із продажем розташованих на ній об'єктів нерухомості. Незважаючи на те що Закон не дає відповіді на питання, яким чином і яке саме право на земельну ділянку має оформити покупець розташованої на ній нерухомості, можна отримати нотаріально посвідчену письмову згоду продавця на відвід земельної ділянки покупцеві об'єкта нерухомості в оренду або у власність в порядку ст. 123 ЗКУ. У цьому разі подальше оформлення прав покуща здійснюватиметься на загальних підставах.

Очевидно, що у світі останніх законодавчих змін відсутність добровільної відмови не має стати перешкодою для оформлення права покуща на землю, але обійтися без участі продавця буде складно.

Особливі випадки

1. Перехід права на земельну ділянку при відчуженні об'єкта нерухомості за договором довічного утримання.

Викладені правила застосовуються також до договору довічного утримання, за яким переходить право власності на будівлю або її частину. Труднощі можуть виникнути в разі наступного розірвання договору довічного утримання в судовому порядку на вимогу вигодонабувача (ст. 755 ЦКУ) і повернення об'єкта нерухомості у його власність. Якщо повернути земельну ділянку у власність можна в тому ж порядку, що й об'єкт нерухомості, то для відновлення права оренди, особливо комунальної або державної землі, необхідно спочатку узгодити та підписати договір оренди з відповідною радою або держадміністрацією.

2. Перехід права на земельну ділянку при відчуженні об'єкта нерухомості декільком особам.

У разі придбання права власності на об'єкт нерухомості декількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно їхнім часткам у праві власності на об'єкт нерухомості. Земельна ділянка передається у спільну часткову власність або спільне користування. Новим співвласникам або співкористувачам земельної ділянки доцільно визначити порядок володіння, користування і розпорядження такою земельною ділянкою в окремому договорі. Виходячи з вимог ч. 2 ст. 88 ЗКУ такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

3. Відчуження об'єкта нерухомості особам, які не можуть мати у власності земельну ділянку.

У разі придбання об'єкта нерухомості особами, які не можуть мати земельну ділянку на праві власності, до

них переходить право користування такою земельною ділянкою на умовах оренди. Власник земельної ділянки не змінюється. Неврегульованим залишилося питання про порядок оформлення договору оренди та його умови. Очевидно, щоб захистити законні інтереси нового власника об'єкта нерухомості, одночасно з договором купівлі-продажу об'єкта нерухомості доцільно укладати договір оренди земельної ділянки.

4. Перехід права на земельну ділянку, що належить продавцеві на праві оренди, при відчуженні об'єкта незавершеного будівництва.

Чинне законодавство визначає поняття «об'єкт незавершеного будівництва» досить широко: воно охоплює будь-яку будівлю, не введено в експлуатацію. З огляду на те, що законодавець безпосередньо не відносить об'єкт незавершеного будівництва до об'єктів нерухомості, виникає питання про можливість застосування ст. 120 ЗКУ до випадків відчуження об'єктів незавершеного будівництва. Очевидно, що застосування ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ до об'єктів незавершеного будівництва буде особливо актуальним для продавців «небудови», якщо земельна ділянка під об'єктом незавершеного будівництва є державною або комунальною. Якщо переформити оренду у звичайному порядку не вдасться, сторони зможуть звернутися до суду на підставі ст. 120 ЗКУ і ст. 377 ЦКУ, попередньо обгрунтувавши, що вони мають застосовуватися до об'єктів незавершеного будівництва тією самою мірою, що й до об'єктів нерухомості.

5. Право на землю під багатоквартирними житловими будинками.

Згідно зі ст. 377 ЦКУ принцип «2 в 1» не поширюється на випадки придбання права власності на квартиру в багатоквартирному житловому будинку. Тому залишається невирішеним питання про суб'єкта користування земельною ділянкою, розташованою під багатоквартирним житловим будинком, а також про момент і можливість припинення права землекористування забудовника після продажу приміщень у багатоквартирному будинку. Це питання має бути комплексно врегульоване на законодавчому рівні.

6. Відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці державної або комунальної власності, не оформленої в користування (власність) продавця.

Відокремлення цього питання від інших умовлене новими вимогами законодавства до істотних умов договору відчуження об'єкта нерухомості. Ними з 1 січня 2010 р. є розмір і кадастровий номер земельної ділянки, на якій така нерухомість розташована. Оскільки права на земельну ділянку далеко не завжди оформлені на власника розташованої на ній нерухомості, виникає питання, які саме розмір і кадастровий номер слід зазначити в договорі купівлі-продажу. Варіантів може бути два.

По-перше, можна зайняти позицію, згідно з якою жодні права на землю не переходять до набувача, оскільки жодні права на землю не належать продавцеві. Тому такі істотні умови, як розмір і кадастровий номер ділянки, не мають зазначатися в договорі купівлі-продажу.

По-друге, щоб перестраховатися, можна отримати в Центрі Державного земельного кадастру інформацію про розмір і кадастровий номер ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомості, і зазначити їх у договорі купівлі-продажу. Звичайно, у самому договорі купівлі-продажу об'єкта нерухомості необхідно також вказати, що права на таку ділянку не належать продавцеві і, відповідно, не переходять до набувача нерухомості.

У кожному з описаних випадків набувачеві нерухомості доведеться самостійно оформляти права на землю в загальному порядку, передбаченому законодавством.

Спостерігається загальна позитивна тенденція до удосконалення правової регламентації земельних відносин, що, зокрема, продемонстрували нові редакції ст. 120 ЗКУ і ст. 377 ЦКУ. Незважаючи на певні недоліки, законодавець зробив ще один важливий крок на шляху до затвердження основоположного принципу переходу до покуща права на землю одночасно з переходом права на нерухомість. І хоча багато питань ще не врегульовані, сподіваємося, що закріплений принцип стане вектором для суб'єктів приватизації при вирішенні спірних ситуацій на користь покущів, що вимагають визнати за ними право на землю ☺

Олександр БОРОДКІН, радник,
Лада ЖУРБЕЛЮК, юрист,
АО «ЮФ «Василь Кісіль і Партнери»

А ТИМ ЧАСОМ...

Порушення строків видачі держактів на землю

Кабінет міністрів України пропонує закріпити на законодавчому рівні строк видачі державного акта на землю, встановити відповідальність за його порушення і вирішити питання щодо відмітки про перехід права власності на земельну ділянку у випадку, якщо нотаріус, що засвідчив договір про відчуження ділянки чи свідосто про право на спадковість, припинив свою діяльність. Свої пропозиції уряд виклав у проекті Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю», який зареєстровано у Верховній Раді України за № 5536.

На думку розробників, законопроект усуне прогалини у правовому регулюванні процедури посвідчення права власності на землю та вирішить проблеми, що виникають у зв'язку з практичною реалізацією положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок».

Зокрема, пропонують внести зміни до ч. 6 ст. 126, ч. 1 ст. 211 Земельного кодексу України та Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Змінами до КУпАП уряд запропонував встановити відповідальність за порушення строку видачі держакта на землю. Так, на посадову особу, котра порушила цей термін, запропоновано накладати штраф у розмірі 20-50 неоподатковуваних мінімумів (340-850 грн.), а якщо посадову особу вже притягали до адміністративної відповідальності за подібне правопорушення – 50-200 неоподатковуваних мінімумів (850-3400 грн.).

Одночасно проект пропонує врегулювати питання про видачу державних актів на право власності на земельну ділянку, якщо на такому акті відсутнє місце для проставлення відмітки про перехід права власності або якщо право власності на земельну ділянку набувається декількома набувачами. Також встановлено, що набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Крім того, проект пропонує внести зміни до п. 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок». Згідно із цими змінами, якщо нотаріус, який до набрання чинності цим Законом посвідчив (видав) документ, зазначений у ч. 2 ст. 126 Земельного кодексу України, припинив діяльність, а орган, який здійснював видачу державних актів на право власності на земельну ділянку, не видав такий акт, відповідний письмовий запит до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, вилучення державного акта з державного нотаріального архіву та проставлення на ньому відмітки про перехід права власності на земельну ділянку здійснює державний нотаріус відповідного державного нотаріального архіву.

Своєю чергою, у разі відсутності (втрати) у справах нотаріуса державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю (земельну ділянку), що видавався її відчужувачу, державний акт на право власності на земельну ділянку видається її новому власнику (набувачеві) протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу державного акта на право власності на земельну ділянку, усіх документів, передбачених законодавством ☺