

**Висновки та пропозиції
постійної депутатської комісії земельної та з питань екології**

15. Проект №1972 .Про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадянину Паньківу С.В.

Комісія розглянула та підтримує даний проект і рекомендує винести на розгляд сесії без змін

Протокол №2 від 11.02.2020 р.

Заст. голови комісії земельної та з питань екології

 О.Драбчук

*Завершено 23.02.
М. Вихована
20.02.2020р.*

Зауваження до проекту рішення міської ради №1972 від 27.01.2020 року «Про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадянину Паньківу С.В.»

27.01.2020 року земельно-екологічним відділом було сформовано та зареєстровано проект рішення міської ради Про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадянину Паньківу С.В., однак вважаю, що така відмова призведе до значного ненадходження до міського бюджету коштів за користування земельною ділянкою тому не є аргументованою. Свою позицію мотивую наступним:

Норми статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України закріплюють загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

Так, статтею 377 Цивільного кодексу України встановлено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). *Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти.*

Водночас частиною першою статті 356 Кодексу передбачено, що *власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.*

Відповідно до статей 364, 367 Кодексу кожен із співвласників має право на виділ його частки майна, що є у спільній частковій власності в натурі або його поділ з дотриманням вимог статті 183 Кодексу.

До заяви Паньківим Степаном Васильовичем долучено витяг з ЄДРРП №170848068 від 19.06.2019 року з якого видно, що він набув 04.11.2016 року майно за договором № 824 про поділ (виділ) часток нерухомого майна в натурі та припинення спільної часткової власності, виготовив в подальшому технічний паспорт(від 15.08.2017 року) на майновий комплекс: нежитлова будівля, житлова будівля з офісом, сходи, котельня, огорожа.

Попереднім користувачем земельної ділянки по вул.Шевченка, 1 м.Бурштин площею 1,2524 га, за цільовим призначенням для обслуговування адміністративно – виробничих будівель і споруд по обробці металу, відповідно до договору оренди землі від 21.03.2008 року був Паньків Василь Григорович. Договір було укладено строком на 10 років. Згідно довідок від 26.03.2008 року № 04-09/0713, та № 05-09/080515 Управління земельних ресурсів у Галицькому районі дана земельна ділянка, за цільовим призначенням для обслуговування адміністративно – виробничих будівель і споруд по обробці металу, входила в III планово – економічну зону як землі промисловості, мала на підставі технічної документації присвоєний кадастровий номер 2621210300:01:003:0025. Проте на Публічній кадастровій карті під цим номером значиться зовсім інша земельна ділянка.

Частинами першою, другою статті 120 Кодексу¹ встановлено, 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. *До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.*

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.

Частиною четвертою цієї ж статті Кодексу¹ визначено, що 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.

Слід зазначити, що відповідно до положень статей 181, 182 Кодексу, статті 5 Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» земельні ділянки, житлові будинки, будівлі, споруди є нерухомим майном, *щодо яких проводиться державна реєстрація прав.* При цьому державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (пункт 1 частини першої статті 2 Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Враховуючи зазначене, *набуття права на частку особи у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди за договором, в результаті державної реєстрації прав, є фактом набуття у власність об'єкта нерухомості.*

Крім того, відповідно до статті 188 Кодексу якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ).

Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором.

Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цими нормами визначення прав на земельну ділянку перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду.

Таким чином, за загальним правилом, закріпленим у частині четвертій статті 120 Кодексу¹, особа, яка набула права власності на частку в праві на будівлі чи споруди стає власником (користувачем) відповідної частки в праві на земельну ділянку на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено у договорі відчуження нерухомості.

Зважаючи на ці положення, новий власник земельної ділянки не звільняється від необхідності оформлення права на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства. З моменту виникнення права власності на нерухоме майно у власника виникає обов'язок оформити та зареєструвати речове право на відповідну земельну ділянку, розташовану під цією будівлею.

Відповідно положень закріплених частиною третьою статті 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. Якщо певна фізична чи юридична особа набула право власності на будівлю або його частину, що розташовані на орендованій земельній ділянці, то 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. Крім того, до нового власника об'єкта нерухомості переходить і встановлений податковим законом обов'язок зі сплати орендної плати (податку) за земельну ділянку, на якій розташоване набуте ним майно.

Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

З даного приводу склалась судова практика, зокрема Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 07.11.2018 р. у справі № 910/20774/17:

"24. Підсумовуючи викладене, Суд зазначає, що після відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, договір оренди землі у відповідній частині припиняється щодо відчужувача, однак діє на тих самих умовах стосовно нового власника нерухомості, який з моменту набуття такого права набуває також права оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже й відповідні права та обов'язки орендаря, у тому числі зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою.

Верховний Суд наголошує, що у разі переходу права власності на нерухомість заміна орендаря земельної ділянки у відповідному чинному договорі оренди землі відбувається автоматично, в силу прямої норми закону, незалежно від того, чи відбулося документальне переоформлення орендних правовідносин шляхом внесення змін у договір стосовно орендаря, оскільки переоформлення лише формально відображає те, що прямо закріплено в законі".

Отже, якщо керуватися таким підходом Верховного Суду:

- продавець будівлі втрачає, а покупець набуває статусу орендаря земельної ділянки автоматично;
- відсутність документального підтвердження заміни орендаря земельної ділянки не є свідченням того, що така заміна не відбулася, – заміна відбувається з огляду на закон;
- якщо відчужують частину об'єкта нерухомості, то до покупця в пропорційній частці переходить право оренди частини земельної ділянки, на якій розміщено відповідне майно;
- покупець будівлі має сплачувати за користування земельною ділянкою саме орендну плату, а не земельний податок.

Відповідно до статті 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є, зокрема, умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні.

Таким чином відповідно до вимог Земельного та Цивільного кодексів України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є розмір та кадастровий номер земельної ділянки.

Частиною другою пункту 2 статті 38 Закону України "Про державний земельний кадастр" зазначено, що отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є обов'язковим при вчиненні правочинів щодо земельної ділянки (крім складення заповітів).

Істотною умовою договору, який передбачає вибуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

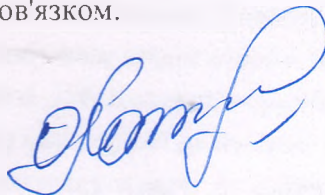
Відповідно до статті 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є, зокрема, умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні.

Таким чином відповідно до вимог Земельного та Цивільного кодексів України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є розмір та кадастровий номер земельної ділянки.

З метою виконання новим власником житлового будинку (будівлі, споруди) вимог статті 377 Цивільного кодексу України, згідно якої до особи, яка набула право власності на таке нерухоме майно, має перейти право власності або право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача), новий власник має вжити заходів щодо оформлення відповідних речових прав на земельну ділянку відповідно до вимог Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Відповідно до міського бюджету м. Бурштин повинна бути сплачена орендна плата за користування земельною ділянкою.

З врахуванням викладеного вище вважаю, що оскільки заявник є власником нерухомого майна, належне оформлення прав на земельну ділянку, яка розташована під ним, тобто укладення договору оренди - є його обов'язком.

03.02.2020
Начальник юридичного відділу



М.Михайлишин