

3. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р. в редакції від 8 лютого 2006 р. № 3852-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 21. – Ст. 170.
4. Про затвердження Порядку проведення національної інвентаризації лісів та внесення зміни у додаток до Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних : постанова Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2021 р. № 392 // Урядовий кур'єр. – 2021. – № 80.
5. Пояснювальна записка до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення національної інвентаризації лісів». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dklg.kmu.gov.ua/forest/document>

Ключові слова: ліс, національна інвентаризація лісів, лісокористування, лісове законодавство, правова охорона лісів.

Ключевые слова: лес, национальная инвентаризация лесов, лесопользование, лесное законодательство, правовая охрана лесов.

Key words: forest, national forest inventory, use of forest, forest legislation, legal protection of forests.

СТАНЧАК ОЛЬГА ІГОРІВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірантка кафедри земельного, аграрного та екологічного права*

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПЕРЕХОДУ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ В ПОРЯДКУ СТ. 120 ЗК УКРАЇНИ ТА СТ. 7 ЗУ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ»

Конституція України визначає землю основним національним багатством і об'єктом права власності Українського народу. На сучасному етапі розвитку ринкової економіки України, значної уваги потребує питання вдосконалення правового механізму реалізації та оформлення прав на землю, у тому числі оформлення права користування земельною ділянкою при переході права власності на розташований на ній об'єкт нерухомого майна.

Відповідно до ч. 2 ст. 120 Земельного кодексу України (далі по тексту – ЗК України) визначено: 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.

Згідно з положеннями ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» № 161-ХІV 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.

Вищенаведеними нормами чинного законодавства передбачено обов'язковий перехід права користування земельною ділянкою у випадку набуття права власності на об'єкт нерухомості, що розташований на ній. Здавалося б, зазначені норми є досить простими та не повинні викликати будь-яких дискусій та проблем правозастосування. Однак, практика правозастосування показує зворотнє. Відсутня єдина позиція щодо порядку переходу та юридичного оформлення права на таку земельну ділянку. Виникає питання, чи відбувається автоматичний перехід права користування земельною ділянкою у випадку набуття права власності на об'єкт нерухомості, що розташований на ній, які необхідно здійснювати дії з метою належного оформлення прав на земельну ділянку у даному випадку?

Із буквального тлумачення норм, що закріплені у ст. 120 ЗК України та ч. 3 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі» № 161-XIV, особа, що набула право власності на об'єкт нерухомого майна, набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких земельна ділянка належала попередньому власнику (землекористувачу) на момент відчуження нерухомого майна.

Також ст. 125 ЗК України визначається, що право власності, право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації таких прав.

Частиною 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV встановлено обов'язкову державну реєстрацію права оренди земельної ділянки у порядку встановленому законом.

Також положеннями Цивільного кодексу України, а зокрема ст. 182 визначено обов'язковий порядок державної реєстрації права власності, інших речових прав на нерухомі речі, обтяження таких прав, їх виникнення, перехід і припинення.

Доцільним у контексті розгляду даного питання є дослідження судової практики, у якій до теперішнього часу присутні протилежні по своїй суті позиції судів різних інстанцій.

Так, у Постанові Вищого господарського суду України від 15.04.2015 р. у справі № 28/5005/5627/2012 зазначається, що відповідно до ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України у випадку набуття права власності на нерухоме майно, що знаходиться на земельній ділянці, наданій у користування, до набувача переходить право користування відповідною земельною ділянкою у такому ж обсязі, що і у попереднього землекористувача. При цьому договір оренди земельної ділянки попереднього власника нерухомого майна не припиняється автоматично, а новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою у визначеному законом порядку [5].

Дещо інша позиція вбачається у Постанові Вищого господарського суду України від 24.11.2015 р. у справі № 910/6339/15-г: «...при виникненні у іншої особи права власності на об'єкт нерухомості право попереднього власника або користувача припиняється автоматично, в силу

закону, без «оформлення» припинення права будь-якими актами та документами. Вказана норма є імперативною, і відступ від неї на підставі договору не допускається. При цьому договір оренди не припиняється у цілому, оскільки у такому випадку відбувається заміна сторони у зобов'язанні. Таким чином, у разі переходу права власності на жилий будинок, будівлю або споруду право на земельну ділянку виникає у набувача одночасно із виникненням права власності на об'єкт нерухомості, що знаходиться на ній» [6].

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 07.11.2018 р. у справі № 910/20774/17 встановлено, що у випадку 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» [7].

Як вбачається, у практиці правозастосування також відсутня єдина позиція щодо порядку переходу прав на земельну ділянку у разі відчуження об'єкта нерухомості. Така невизначеність зазначених норм законодавства не могла вважатися задовільною. Так, 02.02.2021 року Верховна Рада України з метою вирішення нормативних колізій прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» (Проект Закону № 0850) [4]. Законом передбачається внесення відповідних змін до ст. 120 Земельного кодексу, ст. 7 Закону України «Про оренду землі», ст. 377 ЦК України та встановлення порядку переходу права на земельну ділянку у випадку відчуження нерухомого майна, що розташовано на ній. Так, новелою є обов'язок набувача протягом десяти днів з дня державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості звернутися до власника земельної ділянки з пропозицією передати йому у користування земельну ділянку під об'єктом нерухомості. Також передбачається обов'язок сторін договору, на підставі якого виникло право користування земельною ділянкою, розірвати такий договір. При цьому, набувач зобов'язаний укласти договір з власником такої земельної ділянки не пізніше 30 днів з дня державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомості. Таким чином, визначений алгоритм дій, які повинен здійснити набувач з метою належного оформлення прав а користування земельною ділянкою, що знаходиться під об'єктом нерухомості [4].

Таким чином, з метою належного оформлення права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться об'єкт нерухомого майна, власнику нерухомого майна слід належним чином оформити право власності на об'єкт нерухомості та в період тридцяти днів з моменту оформлення права власності на нерухоме майно укласти договір з власником такої земельної ділянки. При цьому, попередній договір, на підставі якого виникло право користування земельною

ділянкою повинен бути розірваний. Таким чином, вирішується питання щодо механізму переходу та оформлення права користування земельної ділянки.

Вважаємо, що прийняття Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» є позитивним кроком на шляху удосконалення земельного законодавства та покликано вирішити проблеми правозастосування положень ст. 120 ЗК України, ст. 7 ЗУ «Про оренду землі».

Список використаної літератури:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27 (із змінами).
2. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
3. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46–47. Ст. 280 (із змінами).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості : проект Закону України від 29.08.2019 р. № 0850. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66525
5. Постанова ВГСУ у справі № 28/5005/5627/2012 від 15.04.2015 р.
6. Постанова ВГСУ у справі № 910/6339/15-г від 24.11.2015 р.
7. Постанова ВС у складі колегії суддів КГС у справі № 910/20774/17 від 07.11.2018 р.

Ключові слова: земельна ділянка, об'єкт нерухомого майна, право користування, перехід прав на земельну ділянку, юридичне оформлення прав на земельну ділянку, державна реєстрація.

Ключевые слова: земельный участок, объект недвижимого имущества, право пользования, переход прав на земельный участок, юридическое оформление прав на земельный участок, государственная регистрация.

Key words: land plot, real estate object, right of use, transfer of rights to land plot, legal registration of rights to land plot, state registration.