

**ВЕКТОР СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЩОДО
ВИЗНАЧЕННЯ МОМЕНТУ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПРИ КУПІВЛІ НЕРУХОМОСТІ,
ЩО НА НІЙ ЗНАХОДИТЬСЯ**

Суспільство завжди намагалося за допомогою правових норм внести порядок і стабільність в правовідносини, що виникають з приводу такого об'єкта, як земля. Державна реєстрація прав на землю стала одним з найбільш динамічних інститутів вітчизняного законодавства.

Відомо, що земля і розміщені на ній житлові будинки, будівлі, споруди фізично та географічно нерозривно пов'язані між собою. Цей взаємозв'язок виявляється у неможливості роз'єднання вказаних об'єктів і земельної ділянки без пошкодження перших. У юридичному ж розумінні земельна ділянка і нерухомість на ній це. як правило, окремі об'єкти, кожен з яких має власний правовий режим [1, с. 9]. Отже, особа, будучи власником чи користувачем житлового будинку, будівлі, споруди, неодмінно має вступати ще й у відносини, що стосуються самої земельної ділянки, на якій цей об'єкт знаходиться.

На перший погляд здається, що дані правовідносини врегульовано ст. 120 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) і жодних проблем з цього приводу не виникає, однак, як і назва, так і текст не дають однозначного трактування її норм, тому цю статтю слід розглядати не як окрему, а враховуючи норми інших статей земельного та цивільного законодавства. Слід зазначити, що положення ст. 120 ЗКУ відображаються у вітчизняному законодавстві протягом всієї історії незалежної України, однак кожного разу із внесенням змін до ЗКУ, вона викладалася дещо у видозміненому вигляді.

Так, з моменту набрання чинності ЗКУ (01.01.2002 р.) та до моменту набрання чинності Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ) (01.01.2004 р.) — в ст. 120 ЗКУ тоді передбачалось, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди. Тобто, передбачалась можливість, а не обов'язковість наслідування землею юридичної долі розміщеної на ній нерухомості.

Проте зі вступом в силу ЦКУ маємо звичну правову конструкцію безумовного слідування землі за нерухомістю. В статтях 120 ЗК України та 377 ЦК України закріплено правило, згідно з яким до особи, яка набула

право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного, будівлю чи споруду) переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором [2]. 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 [В].

Водночас, однозначна, на перший погляд норма ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України викликала зовсім неоднозначну практику її застосування судами.

Досить тривалий час при розгляді подібних спорів вищі судові інстанції виходили з того, що «виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності на земельну ділянку. Правочини, що тягнуть за собою перехід права власності на об'єкт нерухомості, водночас є підставою для переходу⁷ права власності на землю; оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку».

Проте останні два роки акценти дещо змістилися: в постанові від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-2це15 Верховний Суд України дійшов до висновку, що норми ст. ЗКУ «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... При цьому при застосуванні положень ст. 120 ЗКУ у поєднанні з нормою ст. 125 ЗКУ слід виходити з того, що у випадку⁷ переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна, ділянка, раніше набула ознак об'єкта права власності» [4].

Вищий господарський суд України в постанові від 22 вересня 2015 р. у справі № 922/2257/14 прийшов до наступного висновку⁷: «при виникненні у іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, 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... Тобто у всіх випадках переходу права власності на жилий будинок, будівлю або споруду право на земельну ділянку виникає у набувача одночасно із виникненням права, на, зведені на ній об'єкти. Подальша реєстрація земельної ділянки (ст. 202 ЗКУ) та права на земельну ділянку (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») повинні бути здійснені з метою запобігання спорам та створення можливості для наступного відчуження земельної ділянки за договором» [5].

Така, позиція Верховного Суду України та Вищого господарського суду України дає підстави стверджувати, що: право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає з моменту⁷ державної реєстрації його права власності на будинок (будівлю, споруду) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, оскільки саме з цього моменту в силу ч. 2 ст. 331 ЦКУ та ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» особа стає власником такої нерухомості. У разі застосування ст. 120 ЗКУ відсутність державної реєстрації права власності на земельну ділянку не впливає на виникнення у набувача нерухомості права власності на таку земельну ділянку. Тим самим вищі судові інстанції висловили своє бачення відносно «наріжного каменя» при застосуванні ст. 120 ЗКУ — існування норми ст. 125 ЗКУ, яка пов'язує виникнення права власності на землю із державною реєстрацією цього права (до 2 травня 2009 р. — із одержанням та державною реєстрацією державного акта на право власності на земельну ділянку). Видається, що суди вважають визначену в ст. 120 ЗКУ норму щодо моменту набуття права власності на земельну ділянку в разі зміни власника розміщеної на ній нерухомості спеціальною відносно загальної норми ст. 125 ЗКУ щодо моменту набуття права власності на земельну ділянку в усіх інших випадках.

Як бачимо, вищим касаційним інстанціям та Верховному Суду України знадобилось немало часу, аби врешті «приєднати» момент виникнення речових прав на землю до моменту набуття новим власником права власності на придбану ним нерухомість. Сподіваємося, що саме така, судова практика залишиться сталою, а відтак — зупинить подальшу калейдоскопічну зміну судових рішень з цього приводу⁷.

Список використаних джерел

1. Житінко І. Проблеми переходу прав на земельну ділянку при переході права на будівлю (будинку, споруду) / І. Житінкова, М. Шульга // Юридичний радник. - 2005. — LVII? 2. — С. 18.
2. Земельний кодекс України : від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України : від 16 січ. 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
4. Постанова Верховного Суду України від 11.02.2015 р. у справі № 6-2цс15 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua>.

5. Постанова вищого господарського суду України від 22.09.2015 р. у справі № 922/2257/14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua>.

Науковий керівник: д. ю. н. доцент Харитонova Т. С.