С.Г. Нестеренко, Ю.Б. Радзінська, В.О. Фролов, П.М. Фірсов

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ПІД ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

Метою статті є дослідження існуючих нормативних вимог при набутті права власності на нерухоме майно в поєднанні з власністю на земельну ділянку. В роботі проаналізовано сучасні підходи щодо отримання права на земельну ділянку під об'єктом нерухомості в Україні. Визначено процедуру присвоєння кадастрового номеру перед відчуженням нерухомості; схеми формування земельної ділянки під об'єктом нерухомості; визначено порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній і ін. Запропоновано порядок, принципи, вимоги та регламентуючі документи при формуванні земельної ділянки під об'єктами нерухомості.

Розроблені положення в статті підвищують ефективність використання земель та об'єктів нерухомості шляхом визначення нормативних положень щодо їх взаємного впливу.

Ключові слова: *землевпорядна документація, земельна ділянка, об'єкт нерухомості, нормативні дані, право власності, землеволодіння, землекористування.*

Постановка проблеми

Придбання об'єкту нерухомого майна обов'язково потребує визначення правових аспектів землеволодіння, на яких представлені об'єкти нерухомого майна розміщені.

При цьому, постає проблема визначення границь землеволодіння та землекористування, на яких розташований даний нерухомий об'єкт у поєднанні з передачею права володіння на нерухоме майно та об'єкт власності. Крім того, об'єктами державної реєстрації нерухомого майна є:

- створення, зміна, припинення існування нерухомого майна;
- виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, в тому числі часток у правах, за винятком часток у праві спільної власності на спільне майно спільного володіння об'єкта нерухомого майна, і обмежень (обтяжень) прав на нерухоме майно відповідно до частини першої ст. 181 Цивільного кодексу України;
- угоди з нерухомим майном, що підлягають відповідно до законодавчих актів України.

Суб'єктами державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод з ним є державні органи з державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод з ним, територіальні організації з державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод з ним, реєстратори, авторизовані посередники, а також власники нерухомого майна та володарі інших прав щодо нерухомого майна, особи, які претендують на придбання прав щодо нерухомого майна.

Як зазначає існуюча законодавча база, громадяни, індивідуальні підприємці та юридичні особи можуть брати участь у відносинах, через своїх представників, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Повноваження представників громадян та індивідуальних підприємців повинні бути підтверджені нотаріально посвідченою довіреністю.

Повноваження на отримання видаваного за результатами державної реєстрації свідоцтва про державну реєстрацію та інших документів, пов'язаних з цією державною реєстрацією, можуть бути підтверджені відповідною заявою про державну реєстрацію, підписаною громадянином або індивідуальним підприємцем.

У разі, якщо підставою для державної реєстрації нерухомого майна, прав, обмежень (обтяжень) прав на нього та угод з ним є документи, засвідчені або видані нотаріусом, нотаріус, який вчинив відповідну нотаріальну дію, має право представляти інтереси осіб, які звернулися за вчиненням цієї дії, в державній або територіальній організації з державної реєстрації за письмовою заявою цих осіб.

При представленні інтересів осіб, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії, нотаріус в порядку, встановленому законодавством держави Про державну реєстрацію нерухомого майна, прав на нього та угод з ним, підписує заяву про державну реєстрацію, подати цю заяву та інші документи, необхідні для вчинення реєстраційних дій (в тому числі копію заяви), в організацію, отримати свідоцтво про державну реєстрацію та інші документи, в тому числі в порядку, встановленому

статтею ст. 79 Земельного Кодексу та частиною третьою ст. 373 Цивільного кодексу для авторизованого посередника, а також оскаржити дії реєстратора.

Особиста участь громадян, індивідуальних підприємців та юридичних осіб у відносинах, регульованих державним законодавством, не позбавляє їх права мати свого представника, так само як участь представника не позбавляє їх права на особисту участь у зазначених правовідносинах.

Отже, враховуючи положення чинного земельного та цивільного законодавства, виникає складність, яка полягає в тому, що земельна ділянка з розташованими на ній об'єктами нерухомого майна є єдиними речами. При цьому, залишається не врахованим, що об'єкт нерухомості є складовою частиною земельної ділянки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питаннями формування використання земельних ресурсів займалися вчені Л. Перович, А. Третьак, G Larsson [1–3]. Визначенню використання земель на локальному рівні присвячені нормативні документи [4–9].

Проте, на даному етапі розвитку земельних відносин необхідною умовою є чітка визначеність прав використання земельної ділянкою у поєднанні з правами на нерухоме майно, що на ній розташоване. Дана умова є шляхом до вирішення багатьох проблем у використанні окремих землеволодінь та надасть можливість виключити низку суперечок між суб'єктами земельних відносин.

Враховуючи положення існуючої нормативної бази, вклади та досягнення в розвиток сучасного землеустрою можна відзначити, що сучасний контур врегулювання правових ознак земельної ділянки та об'єкту нерухомості, наявність відчужених прогалів і неврегульованих завдань потребують уточнення вказаних проблем і пошуку дієвих практичних заходів їх вирішення.

Мета та завдання статті

Мета даної статті полягає в дослідженні існуючих нормативних вимог при набутті права власності на нерухоме майно в поєднанні з власністю на земельну ділянку.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- проаналізувати сучасні підходи щодо отримання права на земельну ділянку під об'єктом нерухомості;
- визначити процедуру присвоєння кадастрового номеру перед відчуженням нерухомості;
- проаналізувати існуючі схеми формування земельної ділянки під об'єктом нерухомості;

- запропонувати порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній.

Виклад основного матеріалу

Реєстрація прав на нерухомість – обов'язкова процедура, яка підтверджує право на майно. Договір купівлі-продажу, обміну, спадкування або оренди не підтверджує прав суб'єкту, але є підставою для реєстрації. Реєстрація прав на нерухомість є необхідною процедурою для того, щоб стати повноцінним господарем майна, уберегти власника від шахрайства і надалі безперешкодно здійснювати з нею операції.

До нерухомого майна, відноситься все, що міцно пов'язано з певним місцем розташування – земельні ділянки, будівлі та споруди. При цьому нерухомість ділиться на дві категорії – первинні і вторинні об'єкти. До первинних об'єктів відносяться будівлі і споруди функціонального призначення, важливі для містобудування об'єкти, а до вторинних – об'єкти індивідуального (спільного) права власності (квартири, вбудовані приміщення, магазини, офіси, що входять до складу первинного об'єкта). Як зазначається в законодавчих актах, у об'єкта нерухомості на території країни також є свій унікальний номер (кадастровий номер) і технічний паспорт. Кадастровий номер земельної ділянки знаходиться в електронній інформаційній базі, реєстраційний номер нерухомості – в реєстрі нерухомості містобудівного кадастру. Повними ідентифікаційними характеристиками об'єкта нерухомості є відомості про об'єкт:

- адреса та реєстраційний код адреси, при його наявності;
- вид нерухомості;
- кадастровий номер нерухомості;
- форма власності;
- кількість складових;
- категорія земель та їх подільність;
- цільове призначення;
- поверховість і площа (загальна, житлова і корисна).

Для визначення правових питань формування землеволодінь під об'єктами необхідно визначити правила реєстрації нерухомості та земельних ділянок.

Державній реєстрації в правовому кадастрі підлягають такі права на нерухоме майно:

- право власності дозволяє володіти – користуватися і розпоряджатися майном;
- право господарського використання;
- право оперативного управління;
- право землекористування на строк не менше одного року;

- сервітут на користь земельної ділянки або іншого об'єкта нерухомості на термін не менше одного року.

Наступний напрям, що має визначальний характер в даному питанні є обмеження у використанні землеволодінь та об'єктів нерухомості.

Обтяження прав на майно – це обмеження, що виникають на підставі договору або закону, які не дозволяють повною мірою володіти, користуватися або розпоряджатися нерухомістю чи землеволодіннями під нею. Обтяження можуть бути добровільними, наприклад, застава, або ж не залежати від власника, як у разі накладення арешту чи особливостей використання земельної ділянки. Наявність обтяжень в тій чи іншій мірі обмежує свободу по вчиненню різних дій з майном (укладення угод, використання). При набутті права власності до укладення угоди необхідно отримати повну інформацію про наявні обтяження майна. Обтяження зазвичай нерозривно пов'язані з майном і найчастіше зберігаються при переході прав на майно до іншої особи. Той, хто набуває майно, набуває його разом з відповідними обтяженнями, навіть якщо на цей рахунок нічого не зазначено в договорі. Не можна забувати і про те, що обтяження на нерухоме майно обов'язкові для реєстрації:

- право користування на строк визначений законодавством, у тому числі оренда, безоплатне користування, сервітут, право довгострокового утримання;

- право передачі власності;
- застава;
- арешт;

- обмеження на користування, розпорядження нерухомим майном або на виконання певних робіт, що накладаються державними органами в межах їх компетенції;

- інші обтяження прав на нерухоме майно, передбачені законами України.

При цьому є ряд умов, при яких права на нерухомість необхідно переоформляти. Очевидно, що як мінімум при купівлі-продажу нерухомості, але не тільки, ознайомимося з усіма випадками:

- якщо змінилися вихідні характеристики об'єкта нерухомості (адреса, площі, кількість складових, поверховість, або форма власності);

- зміна характеристик земельної ділянки;
- зміни відомості про правовласника;
- зміна виду права;

- зміна умови договору, які впливають на реєстраційні дані.

Якщо ж зміни ідентифікаційних характеристик ініційовані державою, то реєструвати нічого не потрібно (наприклад, якщо змінилася назва вулиці або нумерація будинків).

До прав користування майном, що його обтяжують належать:

Наявність орендаря не перешкоджає укладенню угоди з майном (наприклад, його продажу). Але відповідно до законодавчої бази перехід права власності на здане в оренду майно до іншої особи не є підставою для зміни або розірвання договору майнового найму. Тобто на нового власника майна перейдуть всі зобов'язання за договором оренди, укладеним колишнім власником, на весь термін дії цього договору.

За аналогією з орендою до права нового власника обтяжуються правами безоплатного користувача майна на весь термін дії договору. При цьому згоди позикоодержувача на зміну власника не потрібно.

Сервітут – це право обмеженого цільового користування чужою земельною ділянкою, в тому числі для проходу, проїзду, прокладки і експлуатації необхідних комунікацій, мисливського господарства та інших потреб. Сервітут зберігається в разі переходу права власності на земельну ділянку або права землекористування земельною ділянкою, обтяженим сервітут, до іншої особи. Сервітут не може бути самостійним предметом угод, в тому числі купівлі-продажу та застави. Сервітут може переходити до інших осіб лише разом з правом, для забезпечення якого встановлено сервітут.

Право довічного утримання з утриманням – це різновид ренти, яка виникає на підставі договору, коли одержувач ренти передає належне йому нерухоме майно у власність платника ренти, а останній зобов'язується здійснювати довічне утримання з утриманням цього громадянина або зазначеної ним третьої особи. Для здачі в заставу або іншого обтяження майна, потрібна попередня згода одержувача ренти.

Підлягають обов'язковій реєстрації права користування нерухомим майном на строк не менше одного року. Без реєстрації ці права не вважаються виниклими.

Є ситуації, що стосуються об'єктів нерухомості, але склалися без безпосередньої участі власника (як приклад – накладення арешту за рішенням суду). Таким чином, дуже часто виникають права, які реєструвати не потрібно:

- обтяження, які виступають як загальні правила і заборони, встановлені законодавчими актами країни;

- права (обмеження), які виникають на підставі нормативних правових актів, у тому числі право перебування на не закритих для загального доступу земельних ділянках та проходів через них, публічні сервітути;

- право землекористування на короткостроковий термін;

- право користування чужим нерухомим майном на короткостроковий термін, у тому числі право оренди, безоплатного користування, сервітути менше року;

- право доступу людей і проїзду транспорту до ліній електропередач, телефонних і телеграфних ліній і стовпів, трубопроводів, геодезичних точок та інших комунікаційних ліній, обумовлені суспільними потребами;

- фактичне володіння нерухомим майном осіб, які не є правовласниками, до визнання в установленому порядку за фактичним власником права власності на нерухомість в силу давності договору;

- право користування житловими приміщеннями, що знаходяться в державному житловому фонді, або право користування житловими приміщеннями, орендованими місцевими виконавчими органами в приватному житловому фонді та ін.

Перелічені умови застосовуються і в разі, наприклад, визначення терміну тимчасового володіння і (або) користування нерухомим майном, зазначеного в законодавчих актах країни, що знаходиться в державній власності суб'єктів держави або в муніципальній власності та орендованого суб'єктами малого і середнього підприємництва, і про внесення змін до окремих законодавчих актів України, відповідно до якої орендар (суб'єкт малого та середнього підприємництва) має переважне право на приватизацію орендованого майна, що знаходиться в державній або муніципальній власності. Однак у орендаря таке право виникає тільки при наявності ряду умов, перерахованих у зазначеній статті. Зокрема, орендоване майно має перебувати у тимчасовому володінні та тимчасовому користуванні орендаря безперервно протягом двох і більше років на день подання заяви відповідно до договору (договорів) оренди вказаного майна.

У визначений термін включається також термін володіння і (або) користування нерухомим майном особою, яка є попереднім правовласником по відношенню до суб'єкта малого або середнього підприємництва, який заявив про реалізацію права на придбання. При цьому перехід права оренди до нового орендаря може ґрунтуватися як на універсальному, так і на особистому правонаступництві об'єкту нерухомого майна чи земельної ділянки, а колишні орендарі повинні на момент здійснення ними тимчасового володіння і користування нерухомим майном відповідати критеріям малого або середнього підприємництва.

За змістом зазначеного закону [6] допускається перехід права на придбання в порядку універсального правонаступництва від суб'єкта малого або середнього підприємництва, який заявив про реалізацію даного права, до іншої особи.

Таким чином, на сьогодні при визначенні порядку цивільного обороту нерухомості житловий будинок, будівля або споруда повинні розглядатися в сукупності із земельною ділянкою, на якій вони розміщені (побудовані), і навпаки.

Висновки

Таким чином, в статті досліджено існуючі нормативні вимоги при набутті права власності на нерухоме майно в поєднанні з власністю на земельну ділянку. Визначено порядок, принципи, вимоги та регламентуючі документи при формуванні земельної ділянки під об'єктами нерухомості.

В роботі досліджено особливості визначення прав на земельну ділянку в випадку придбання об'єкта нерухомості; процедуру присвоєння кадастрового номеру перед відчуженням нерухомості; схеми формування земельної ділянки під об'єктом нерухомості; визначено порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній і ін.

Розроблені положення в статті підвищують ефективність використання земель та об'єктів нерухомості шляхом визначення нормативних положень щодо їх взаємного впливу.

Література

1. Перович Л.М., Губар Ю.П. *Оцінка нерухомості : навч. посібник 2-ге вид., перероб. і допов. Львів : Вид-во Нац. ун-ту "Львівська політехніка", 2016. – 300 с.*
2. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. *Земельна реформа і землеустрій в Україні. К. : ІЗУ УААН, 2001. – 138 с.*
3. Larsson G. *Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management. Essex: Longman Scientific and Technical, 1991. — С. 387.*
4. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.*
5. *Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.*
6. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15> – 02.03.2021.
7. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n369>.
8. Закон України «Про нотаріат» від 02.09.93 р. № 3425-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.
9. Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

References

1. Perovich L.M., Gubar Y.P. (2016) Otsinka nerukhomosti: navch. posib [Real estate appraisal: Tutorial tool]. Lviv: Nat. Lviv Polytechnic University, 300.
2. Novakovsky L.Ya., Tretyak A.M., Dobryak D.S. (2001) Zemel'na reforma i zemleustriy v Ukrayini [Land reform and land management in Ukraine]. K.: IZY YAAH, 138.
3. Larsson G. (1991) Land registration and Cadastral Systems: tools for land information and management. Essex: Longman Scientific and Technical, 387.
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine", Information of the Verkhovna Rada of Ukraine, 3–4, 27.
5. Civil Code of Ukraine (2003), Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
6. Law of Ukraine "On Land Management" (2003) Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858>
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011). The Law of Ukraine "On the State Land Cadastre". Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n369>.
8. Law of Ukraine "On Notaries" (1993). № 3425-XII [Electronic resource]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.
9. Law of Ukraine "On state registration of rights to immovable property and their encumbrances" (2004) Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

Рецензент: доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

Автор: НЕСТЕРЕНКО Сергій Григорович
кандидат технічних наук, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – nesterenkosg34@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

Автор: РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна
кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – radzinskayayb@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Автор: ФРОЛОВ В'ячеслав Олександрович
аспірант кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – nesterenkosg34@gmail.com

Автор: ФІРСОВ Павло Михайлович
кандидат технічних наук, доцент кафедри будівельних конструкцій
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – pavelfirsov1991@gmail.com

LEGAL ASPECTS OF LAND FORMATION UNDER REAL ESTATE OBJECTS

S. Nesterenko, Y. Radzinska, V. Frolov, P. Firsov

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

Given the provisions of the existing regulatory framework, contributions and achievements in the development of modern land management, it can be noted that the current outline of legal features of land and real estate, the presence of significant gaps and unresolved issues need to clarify these problems and find effective practical measures.

The purpose of the article is to study the existing regulatory requirements for the acquisition of ownership of real estate in combination with ownership of land. The article examines the existing regulatory requirements for the acquisition of ownership of real estate in combination with ownership of land. The paper analyzes modern approaches to obtaining the right to land under real estate in Ukraine. The procedure for assigning a cadastral number before the alienation of real estate is determined; schemes of land formation under the real estate object; the procedure for state registration of real estate rights and the grounds for refusal of it and others are determined. The order, principles, requirements and regulatory documents at formation of the ground area under real estate objects are offered.

The article considers the peculiarities of assigning a cadastral number to the land plot on which the residential building is located. It is noted that the state registration of land plots is carried out at their location by the relevant state cadastral registrar. It is determined that the acquisition of the right to a person's share in the ownership of a residential building, building or structure under the contract as a result of state registration of rights is a fact of acquisition of real estate.

The norms specified in the article establish the general principle of integrity of the real estate object with the land plot on which this object is located. According to these norms, the definition of land rights is directly dependent on the ownership of the building and structure.

The provisions developed in the article will increase the efficiency of land use and real estate by defining regulations on their mutual influence.

Keywords: land management documentation, land plot, real estate object, normative data, property right, land tenure, land use.