

Перехід прав на земельну ділянку під об'єктом нерухомості

Тетяна Дроботова,
суддя, секретар судової палати
Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

Правовий практикум

м. Київ, 15 березня 2019 року

Редакції ст. 377 Цивільного кодексу України

Редакція з 01.01.2004 по 01.01.2010

- ✘ Стаття 377. Право на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі або споруди, що розміщені на ній
- ✘ 1. До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, **переходить право власності** на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, **у розмірах, встановлених договором.**
- ✘ 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.
- ✘ 2. 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.**

Чинна редакція

- ✘ Стаття 377. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній
- ✘ 1. 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).**
- ✘ 2. **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 (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

Редакції ст. 120 Земельного кодексу України

Редакція з 01.01.2002 по 01.01.2010

- × Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду
- × 1. 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**.
- × 2. При відчуженні будівель та споруд, які розташовані на орендованій земельній ділянці, право на земельну ділянку визначається **згідно з договором оренди земельної ділянки**.
- × 3. У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких вона належала попередньому власнику.
- × 4. При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.
- × 5. При переході права власності на будівлю або споруду до громадян або юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них **переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля чи споруда**.

Чинна редакція

- × Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду
- ×
- × 1. 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.
- × 2. 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.
- × 3. У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку **переходить на умовах, на яких ця земельна ділянка належала попередньому землевласнику (землекористувачу)**.
- × 4. 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.
- × 5. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.
- × 6. **Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки**, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.
- × **Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера**.
- × У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

Редакції ст. 7 ЗУ «Про оренду землі»

Редакція до 01.01.2010

Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки

- ✘ Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи - орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.
- ✘ У разі засудження фізичної особи - орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Чинна редакція

Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки

- ✘ Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи - орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.
- ✘ У разі засудження фізичної особи - орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.
- ✘ **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.**

Постанова ВСУ від 14.11.2011 12-22/382-07-8932 (1/2)

- ✘ Як визначено статтею 120 ЗК України в редакції, яку було застосовано судом до спірних правовідносин, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, **переходить право власності** на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором. У випадку, **якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.**
- ✘ Статтею 377 ЦК України (в редакції на той же час) встановлено, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача споруди 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.
- ✘ Отже, законодавством визначено, що **з виникненням права власності на будівлю чи споруду до власника переходить право власності на частину земельної ділянки, на якій розташована належна йому на праві власності будівля чи споруда.**

Постанова ВСУ від 14.11.2011 12-22/382-07-8932 (2/2)

- ✘ На земельну ділянку, що **перевищує визначені статтею 120 ЗК України та статтею 377 ЦК України розміри**, право власності виникає **на загальних підставах** та у порядку, визначених чинним законодавством.
- ✘ Порядок передачі у власність юридичним особам земельних ділянок із земель державної або комунальної власності передбачений статтею 116 ЗК України.
- ✘ Згідно з частинами першою та другою статті 116 ЗК України юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. Набуття права на землю юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
- ✘ Пунктом 34 статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування" передбачено, що до виключної компетенції відповідної ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин, які розглядаються виключно на пленарному засіданні ради – сесії.
- ✘ Таким чином, **виникнення права власності на об'єкти нерухомості не є безумовною підставою для автоматичного укладення угоди щодо земельної ділянки.**
- ✘ Обов'язковою умовою передачі у власність земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, є **наявність позитивного рішення сесії відповідної ради про передачу земельної ділянки у власність.**

ЗУ "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю" від 05.11.2009 N 1702-VI

- ✘ **Внесено ряд уточнюючих змін**, зокрема до ЗК, ЦК, Закону України "Про оренду землі", якими вдосконалено регулювання порядку переходу права користування земельною ділянкою у разі переходу до іншої особи права власності на розташоване на ній нерухоме майно.
- ✘ **Статтю 7 ЗУ "Про оренду землі" доповнено частиною третьою**, за якою 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.
- ✘ У розумінні наведених змінених положень законодавства при виникненні в іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду (відповідно до договору, який містить необхідні за законом істотні умови), право попереднього власника або користувача припиняється в силу прямої вказівки закону без припинення у цілому договору оренди земельної ділянки. Відповідно, новий власник об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, набуває права оренди за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки, тобто **має місце заміна сторони у зобов'язанні**.
- ✘ Внесені **зміни направлені на вдосконалення та деталізацію порядку набуття прав на землю новим власником нерухомості**, але не змінюють первісно закладеної законодавцем концепції переходу права землекористування у разі відчуження нерухомого майна та не суперечать їй.

Постанова КГС від 15.01.2019 № 908/7/18 (1/2)

- ✘ Згідно з частиною першою статті 120 ЗК України 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.
- ✘ За положенням частини третьої 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.
- ✘ Аналіз положень наведених норм дає підстави для висновку про те, що у разі переходу права власності на майно, що знаходиться на орендованій земельній ділянці, до нового власника з моменту набуття права власності на це майно переходить право оренди земельної ділянки, на якій вказане майно розміщене у тому самому обсязі та умовах, які були у попереднього власника.

Постанова КГС від 15.01.2019 № 908/7/18 (2/2)

- ✘ Отже з моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває права оренди земельної ділянки, на якій розміщене це майно у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщене, згідно з частиною другою статті 120 ЗК України.
- ✘ Тобто. **особа, яка набула права власності на це майно фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника**
- ✘ При цьому **договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно, отже спірний договір не підлягає розірванню.**
- ✘ **Наведена правова позиція викладена у постановках Верховного Суду від 10.04.2018 у справі № 915/672/17, від 17.04.2018 у справі № 922/2883/17, від 30.05.2018 у справі № 908/1990/17, від 05.06.2018 у справі № 920/717/17, від 05.09.2018 у справі № 904/9027/17, від 04.10.2018 у справі № 904/326/18.**

Постанова КГС від 29.01.2019 № 922/595/18

- ✘ Перехід прав на земельну ділянку, пов'язаний з переходом права на будинок, будівлю або споруду, регламентується ЗК України. Так, 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 (частина 2 статті 120 ЗК України). Набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, є підставою припинення права користування земельною ділянкою у попереднього землекористувача (пункт "е" частини 1 статті 141 ЗК України).
- ✘ Отже, за змістом вказаних положень **виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені та яка не була відведена в оренду попередньому власнику.**
- ✘ Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права.
- ✘ Проте з огляду на приписи частини 2 статті 120 ЗК України **не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно.**

Постанови ВП ВС від 23.05.2018 № 629/4628/16-ц , 20.11.2018 № 922/3412/17

- ✘ За змістом приписів глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а **для кондикційних - приріст майна у набувача без достатніх правових підстав**. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності у деліктних зобов'язаннях. Натомість, **для кондикційних зобов'язань вина не має значення**, оскільки **важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої**.
- ✘ Обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.
- ✘ **До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними**.
- ✘ **Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України (близькі за змістом висновки сформульовані у постанові Верховного Суду України від 12 квітня 2017 року у справі № 922/207/15).**

Постанова КГС ВС від 14.02.2019 № 922/1019/18

(1/3)

- ✘ Згідно з абзацом 3 частини першої статті 13 Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, зокрема, комунальної власності. Крім того, згідно з абзацом 1 пункту 289.1 Податкового кодексу України для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
- ✘ Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (частина друга статті 20 Закону України "Про оцінку земель").
- ✘ Нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено положеннями пункту 288.5.1 статті 288 ПК України ([аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 10.09.2018 по справі №920/739/17](#)).

Постанова КГС ВС від 14.02.2019 № 922/1019/18

(2/3)

- ✘ Згідно з частинами 1-4 статті 791 ЗК України **формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.**
- ✘ Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.
- ✘ Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).
- ✘ Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.
- ✘ **Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.**
- ✘ Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Постанова КГС ВС від 14.02.2019 № 922/1019/18 (3/3)

- ✘ Відповідно до частини 2 статті 20 та частини 3 статті 23 Закону України "Про оцінку земель" дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.
- ✘ Враховуючи положення статті 791 ЗК України та статей 20, 23 Закону України "Про оцінку земель", колегія суддів вважає, що **судами попередніх інстанцій помилково залишено поза увагою те, що в матеріалах справи відсутні та позивачем не надано витяги із технічної документації про нормативну грошову оцінку двох окремих земельних ділянок** площею 8,5846га та 0,4030га (кадастрові №№6310136900:05:001:0015, 6310136900:02:005:0142) відповідно, **в зв'язку з чим не виключається помилковість здійсненого Міськradoю розрахунку розміру безпідставно збережених відповідачем коштів у вигляді орендної плати.**
- ✘ При цьому в силу імперативно встановленої статтею 300 ГПК України недопустимості збирання судом касаційної інстанції чи прийняття до розгляду нових доказів, **колегія суддів не приймає до уваги нові докази, а саме витяги від 24.10.2018 №994/0/45-18 та від 03.12.2018 №1110/0/45-18 про нормативну грошову оцінку земельних ділянок** площею 0,4030га та 8,4327га відповідно, які долучені відповідачем до додаткових пояснень до відзиву на касаційну скаргу.

Передача речових прав на земельну ділянку новому власнику після звернення стягнення на будівлю (споруду) /1/

- ✘ Під набуттям прав і обов'язків, які має іпотекодавець за правочином, яким установлені умови оренди цієї земельної ділянки, убачається перехід права оренди від попереднього до наступного орендаря при збереженні чинним договору оренди. У цьому разі договір оренди земельної ділянки припиняється в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда (ч. 3 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі»).
- ✘ Фактичним орендарем земельної ділянки стає новий власник будівлі (споруди) після звернення на неї стягнення.
- ✘ Аналогічне до зазначених норм положення міститься в ч. 5 ст. 37 ЗУ «Про іпотеку», згідно з якою до особи, що на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності на предмет іпотеки (об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва та майнові права на них), розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді іпотекодавця, переходить право оренди на таку земельну ділянку, а зазначений договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід права оренди земельної ділянки до нового власника предмета іпотеки й заміну особи орендаря в договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації в установленому законодавством порядку.

Передача речових прав на земельну ділянку новому власнику після звернення стягнення на будівлю (споруду) /2/

- ✘ Зі змісту статей 2, 3, 16 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та зазначених правових норм убачається, що **подальша реєстрація права на земельну ділянку новим власником будівлі (споруди) повинна бути здійснена з метою запобігання спорам та створення можливості для наступного відчуження права оренди земельної ділянки за договором і є необхідною умовою переходу речових прав на земельну ділянку, який відбувається з виникненням права на зведені на цій ділянці об'єкти.**
- ✘ Ця позиція не суперечить ст. 125 ЗК щодо виникнення права на земельну ділянку з моменту державної реєстрації, тому що в цьому разі мова йде не про виникнення права оренди, а про його перехід із підстав, визначених ЗУ «Про іпотеку», у зв'язку із чим **право оренди підлягає перереєстрації, оскільки йдеться про перехід права оренди від попереднього до наступного орендаря при збереженні чинним договору оренди. Відбувається лише заміна сторони в чинному договорі оренди. У цьому разі виникає правонаступництво, яке не потребує укладення окремого правочину про заміну сторони.**
- ✘ Зважаючи на імперативність зазначених норм при переході права оренди земельної ділянки до нового власника після звернення стягнення на будівлі (споруди), положення абз. 12 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», відповідно до яких істотними умовами договору оренди землі є умови передачі в заставу права оренди земельної ділянки, зі змісту яких випливає **обов'язкова згода орендодавця на такий перехід, не застосовуються.**

Постанова КГС від 11.12.2018 № 911/3665/16

- ✘ Передбачений ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України перехід права на землю (права власності чи права користування) у разі набуття права власності на нерухоме майно за цивільно - правовою угодою **саме за наявності відповідного права у відчужувача нерухомого майна, оформленого і зареєстрованого належним чином.**
- ✘ Разом з цим як установив суд апеляційної інстанції позивач звертаючись з позовом до суду зауважував, що нерухоме **майно було набуто ним у власність у зв'язку із викупом майнових сертифікатів у фізичних осіб - членів КСП** (окрім кошари для великої рогатої худоби), на той час як **земельні ділянки колгоспного двору, що належали КСП на праві колективної власності** та не підлягали паюванню, і на яких розташоване придбане позивачем нерухоме майно, залишилися у розпорядженні КСП, правонаступником якого на час звернення до суду є ПОП.
- ✘ Отже право власності на нерухоме майно ПСП оформлено на підставі цивільно-правових угод щодо викупу майнових сертифікатів, укладених із фізичними особами, а не шляхом укладення відповідних правочинів із КСП, чи його правонаступником - ПОП.
- ✘ **Зазначені обставини унеможливають застосування положень статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України, які визначено позивачем підставою його позовних вимог** до ПОП про визнання права власності на земельні ділянки у зв'язку із придбанням нерухомого майна.

Постанова ВП ВС від 04.12.2018 № 32/563

- ✘ Згідно з частинами першою, другою статті 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.
- ✘ Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.
- ✘ Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.
- ✘ Судами попередніх інстанцій **не встановлено передачі Київрадою спірної земельної ділянки, належної до земельних ділянок комунальної власності, у власність чи в користування (оренду) будь-яким фізичним або юридичним особам, тому відсутні й підстави для переходу відповідного права власності чи користування (оренди) такою земельною ділянкою до власника зазначеного нерухомого майна (ТОВ).**

Дякую за увагу!