

Земля під незареєстрованими будинками

ПИТАННЯ: Як оформити земельну ділянку під будинками, право на які не зареєстровано. Будинки будувалися по інвестиційних договорах. На даний час товариство купило на аукціоні об'єкт будівництва. Ділянка раніше була в оренді, зараз договір припинений за рішенням суду.

ВІДПОВІДЬ: Як відомо, земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах) (ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України, далі – ЗКУ). Винятки з цього правил встановлені наступною частиною названої статті, не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Зверніть увагу: самої наявності об'єкту нерухомого майна недостатньо, потрібно, щоб він перебував у власності певної особи. Тобто, право власності на такий об'єкт має бути зареєстровано.

Звідси випливає і відповідь на запитання – оформити земельну ділянку під будинком можна тільки після реєстрації права власності на такий будинок.

Втім, є один нюанс. В запитанні сказано про придбання об'єкту будівництва, а не будинку. З цього припускаємо, що йдеться про незавершений будівництвом об'єкт. А відповідно до частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України *«До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна)»*. Тобто, юридично будинку не існує. Але забудовник *«може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону»* (там само).

І можливість такої державної реєстрації на сьогодні прямо передбачена законом як спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва (див. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). І після такої реєстрації об'єкт незавершеного будівництва набуває певних юридичних ознак нерухомого майна.

Так, відповідно до частини п'ятнадцятої статті 120 ЗКУ *«У разі набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва перехід прав на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт, здійснюється за правилами, встановленими цією статтею, за умови державної реєстрації права власності на такий об'єкт незавершеного будівництва у порядку, визначеному законом»*.

Проте в описаній ситуації говорити про перехід прав на земельну ділянку не доводиться, оскільки договір оренди припинений за рішенням суду. Тож йдеться про

можливість надання земельної ділянки власнику об'єкта незавершеного будівництва без застосування конкурентної процедури. Така можливість залежить виключно від того, чи можна вважати об'єкт незавершеного будівництва нерухомим майном і, відповідно, застосувати положення частини другої статті 134 ЗКУ. Відповідь на це питання знаходимо в судовій практиці. Так, в пункті 7.29 постанови від 07.07.2020 у справі № 910/10647/18 Велика Палата Верховного Суду зазначила: *«Виходячи з аналізу чинного законодавства, вбачається, що об'єкт будівництва (об'єкт незавершеного будівництва) – нерухома річ особливого роду: фізичне її створення розпочато, однак не завершено. Щодо такої речі можливе встановлення будь-яких суб'єктивних майнових, а також зобов'язальних прав у випадках та в порядку, визначених актами цивільного законодавства»*. Відповідно земельну ділянку власнику такого об'єкта можна надати без проведення земельних торгів.

У справі № 727/9360/17 (постанова від 10.07.2018) Верховний Суд також ототожнив поняття «об'єкт нерухомого майна» із поняттям «об'єкт незавершеного будівництва» та виснував, що позивач, за яким зареєстроване право власності на цей об'єкт, має право згідно з абзацом другим частини другої статті 134 ЗК України отримати у користування або власність відповідну земельну ділянку без проведення земельних торгів.