****

**НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ЕКСПРЕС-АНАЛІЗ**

**Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об’єкта нерухомості»**

**28 жовтня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об’єкта нерухомості» від 2 лютого 2021 року № 1174-IX (далі – Закон № 1174-IX).**

Норми, що зазнали змін:

* викладено в новій редакції статтю 120 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) та статтю 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ);
* внесено зміни до частини сьомої статті 37 Закону України «Про іпотеку»,
* частину третю статті 7 Закону України «Про оренду землі» замінено трьома новими частинами.

Законом визначено правила переходу прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на:

- об’єкт нерухомого майна: жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду),

- об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (за умови державної реєстрації права власності на такий об’єкт);

- частку у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва,

як на підставі вчиненого правочину, так і у порядку спадкування.

Звертаємо увагу на те, що деякі зміни, які внесено до статті 120 ЗКУ Законом України від 15.07.2021 № 1657-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж» (далі – Закон № 1657-IX), який набрав чинності 20 серпня 2021 року, у результаті набрання чинності Законом № 1174-IX за змістом не змінилися.

**Особливості переходу прав на земельну ділянку приватної власності у разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва або у разі набуття частки у праві спільної власності на такий об’єкт, що розміщений на ній:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид речового права відчужувача (попереднього власника) об’єкта нерухомого майна, об’єкта незавершеного будівництва (далі – нерухоме майно), на земельну ділянку, на якій воно розміщене** | **Перехід прав на земельну ділянку** | **Документи, що є підставою для державної реєстрації переходу прав на земельну ділянку\*\*\*** |
| **Право власності на земельну ділянку**  | **право власності на земельну ділянку** одночасно переходить від попереднього власника нерухомого майна до набувача нерухомого майна, без зміни її (земельної ділянки) цільового призначення (ч. 1 ст. 120 ЗКУ) | документи, що підтверджують набуття права власності на нерухоме майно, **є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності земельною ділянкою** (ч. 5 ст. 120 ЗКУ) |
| **Право власності на земельну ділянку (спільна власність):** |  |
| **- частка у праві спільної власності на земельну ділянку пропорційна розміру частки у праві спільної власності на нерухоме майно** | **право власності на земельну ділянку** одночасно переходить до набувача **пропорційно до його частки у праві спільної власності на нерухоме майно** (ч. 2 ст. 120 ЗКУ) |
| **- частка у праві спільної власності на земельну ділянку не відповідає розміру частки у спільній власності на нерухоме майно** | право власності на земельну ділянку одночасно переходить до набувача у належному попередньому власнику розмірі частки у праві спільної власності на **земельну ділянку**  (ч. 2 ст. 120 ЗКУ) |
| **Право оренди, право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій)****У разі набуття нерухомого майна** | до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщене нерухоме майно, **в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого нерухомого майна.** **Волевиявлення орендодавця (власника) та внесення змін до договору** оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки **не вимагаються**. Про перехід відповідного права його **суб’єкт зобов’язаний негайно повідомити орендодавця, особу**, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (ч. 3 ст. 120 ЗКУ) | документи, що підтверджують набуття права власності на нерухоме майно, **є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права користування земельною ділянкою** (ч. 5 ст. 120 ЗКУ) |
| **Право оренди, право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій)****У разі набуття частки у праві спільної власності на нерухоме майно** | набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов’язаний відшкодовувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на такий об’єкт. Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду. | Документи, що підтверджують набуття права власності на нерухоме майно , **НЕ****є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права користування земельною ділянкою** (ч. 5 ст. 120 ЗКУ) |

Вимоги частин першої - шостої статті 120 ЗКУ (*Примітка: тобто вимоги щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку*) не поширюються на випадки переходу права власності або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, **у разі якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у попереднього власника об’єкта нерухомого майна (жилого будинку (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди), об’єкта незавершеного будівництва**.

У разі набуття на підставі вчиненого правочину права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, **особою, яка не може мати таку земельну ділянку у власності**, така особа має право вимагати передання їй власником земельної ділянки відповідної земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію на умовах, визначених набувачем права власності на такий об’єкт. У такому разі орендар або суперфіціарій зобов’язаний відшкодовувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов’язаний сплачувати її власник.

**Особливості переходу прав на земельну ділянку у разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщений на ній:**

* **право власності на земельну ділянку**, на якій розміщений такий об’єкт, одночасно переходить до набувача **пропорційно до його частки** у праві спільної власності на такий об’єкт, крім випадку, коли  попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо попередньому власнику у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва **належала частка у праві  спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому розмірі** (частина друга статті 120 ЗКУ);
* у разі набуття **окремої частки у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна** (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, якщо такий об’єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні попереднього власника **на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки**, а до внесення змін до  відповідного договору **зобов’язаний відшкодовувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) пропорційно до його частки у праві власності на такий об’єкт**. Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду (частина четверта статті 120 ЗКУ). Звертаємо увагу, що у такому разі відповідно до частини п’ятої статті 120 ЗКУ документи, що підтверджують набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, НЕ є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об’єкт.

Норма про те, що укладення договору, що передбачає набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю або споруду), що пов’язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера, **з урахуванням внесених змін поширюється на випадки набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва** (абзац другий частини шостої статті 120 ЗКУ)**.** Зауважимо, що в даній нормі йдеться саме про частину земельної ділянки, а не про частку в праві спільної власності на неї.

**Змінами встановлено, що кадастровий номер земельної ділянки усіх форм власності, право на яку переходить у зв’язку з набуттям права власності на нерухоме майно є істотною умовою договору, якщо предметом договору є:**

* об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці, що належить відчужувачу на праві власності;
* частка у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці, що належить відчужувачу на праві власності;
* об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію у відчужувача.

**\*\*\*Щодо документів-підстав для проведення державної реєстрації переходу права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності)**

**Земельна ділянка** – є самостійним об’єктом нерухомого майна, щодо якого власник здійснює свої гарантовані Конституцією України правомочності щодо володіння, користування та розпорядження згідно з положеннями цивільного та земельного законодавства, а також має власні індивідуальні ознаки та ціну (вартість).

Законом № 1657-IX Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» доповнено статтею 316, якою регулюються особливості проведення реєстраційних дій щодо **переходу** речових прав (права власності та права користування (оренди, емфітевзису, суперфіцію) на земельну ділянку (окрему частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва.

А саме встановлено **одночасність** державної реєстрації **переходу** таких прав у разі державної реєстрації **переходу** права власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду) або окрему частку у праві спільної власності на нього, об’єкт незавершеного будівництва, що розташований на:

- земельній ділянці, яка **перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об’єкта нерухомого майна (крім земель державної, комунальної власності),**

- земельній ділянці **усіх форм власності, яка перебувала у користуванні (оренді, емфітевзисі, суперфіцію) відчужувача (попереднього власника)** **такого об’єкта**. Про перехід відповідного права користування державний реєстратор зобов’язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (якщо інформація про його місце проживання (місцезнаходження) міститься у Державному реєстрі прав) поштовим відправленням або електронною поштою *(примітка: вимоги частини другої статті 316 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рекомендуємо застосовувати з урахуванням положень частини другої статті 4 цього Закону, а також частини четвертої статті 120 ЗКУ)*.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів **набуття, зміни або припинення** речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Частиною 1 статті 328 ЦКУ визначено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 346 ЦКУ право власності припиняється, серед іншого, у разі відчуження власником свого майна. Згідно із частиною другою зазначеної статті право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом.

**Підстави припинення права власності на земельну ділянку визначено статтею 140 ЗКУ**. Такими підставами є:

а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;

б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

в) **відчуження земельної ділянки за рішенням власника**;

г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

д) конфіскація за рішенням суду;

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

**Зазначений перелік є вичерпним та не зазнав змін внаслідок набрання чинності Законами № 1657-ІХ та № 1174-IX.**

З огляду на зазначене, а також на положення статті 120 ЗКУ та статті 316 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо переходу права власності на земельну ділянку приватної власності у разі набуття права власності на нерухоме майно, розміщене на такій земельній ділянці, **можуть бути застосовані лише з урахуванням підпункту «в» статті 140 ЗКУ.**

**Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, визначається самостійним об'єктом права власності (стаття 373 ЦКУ), є оборотоздатною та не співвідноситься із об’єктами нерухомого майна, об’єктами незавершеного будівництва, як приналежність та головна річ.**

Відчуження об’єктів нерухомого майна у добровільному порядку має договірну природу.

 Згідно зі статтею 334 ЦКУ право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Для договорів купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання, інших договорів, предметом яких є нерухоме майно, ЦКУ передбачено обов’язкове нотаріальне посвідчення. Крім цього, законом встановлюються особливості різного виду договорів та особливості договорів щодо окремих видів майна, зокрема, земельної ділянки.

Аналіз дефініцій договорів дозволяє дійти висновку, що сторони визначають майно, що є предметом договору та повинні враховувати особливості правового регулювання договорів щодо окремих видів майна.

У частині першій статті 131 ЗКУ визначено, що укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

Частиною другою статті 132 ЗКУ визначено, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити, серед іншого, відомості про предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо), документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірну ціну; кадастровий номер земельної ділянки.

Відповідно, **для забезпечення можливості реалізації норм Закону № 1174-IX, при укладенні договору про відчуження жилого будинку (будівлі, споруди), об’єкта незавершеного будівництва (частки у праві спільної власності на нерухоме майно), предметом такого договору має виступати також земельна ділянка (частка у праві спільної власності на неї).**

Зауважимо, що зазначений закон не містить заборони щодо визначення земельної ділянки самостійним предметом договору.

**Порядок спадкування права на земельну ділянку регулюється книгою шостою ЦКУ.**

Статтею 1225 ЦКУ передбачено, що право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Частиною 1 статті 1297 ЦКУ передбачено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є майно та/або майнові права, які обтяжені, та/або нерухоме майно та інше майно, щодо якого здійснюється державна реєстрація, **зобов’язаний** звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах - до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування **за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на таке майно**.

Таке свідоцтво про право на спадщину є самостійною підставою для проведення державної реєстрації права власності на успадковане нерухоме майно.

**Отже для забезпечення безспірної реалізації норм Закону № 1174-IX доцільно свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) видавати одночасно з видачею свідоцтва про право на спадщину на жилий будинок (будівлю, споруду, об’єкт незавершеного будівництва) (частку у праві спільної власності на такий об’єкт), що розміщений на такій земельній ділянці.**

**Виключно за таких умов** документи, що підтверджують набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, **можуть бути належними підставами для державної реєстрації права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї).**

**Особливості набуття прав на земельну ділянку державної або комунальної власності у разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна**

**(жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщений на ній (частини 8, 9, 11, 12 статті 120 ЗКУ):**

1. У разі набуття права власності на **жилий будинок розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи (не сторони правочину) 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 ЗКУ (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).
2. Якщо об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва розміщений **на земельній ділянці** державної або комунальної власності, **що не перебуває у користуванні**, набувач такого об’єкта нерухомого майна зобов’язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об’єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 ЗКУ. Особливості розгляду такої заяви встановлені частиною 9 статті 120 ЗКУ в редакції Закону № 1174-ІХ.

**Особливості набуття прав на земельну ділянку, яка перебуває у постійному користуванні, у разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна**

**(жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщений на ній, або частку у праві власності на такий об’єкт (частини 11, 12 статті 120 ЗКУ):**

1. У разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, **що перебуває у постійному користуванні, особами, які не можуть набувати земельну ділянку на такому праві**, **вони набувають** таку земельну ділянку із земель державної або комунальної власності **у власність або оренду**. Набувач такого об’єкта зобов’язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об’єкт майна звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений об’єкт нерухомого майна, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 ЗКУ. Особливості розгляду такої заяви встановлені частиною одинадцятою статті 120 ЗКУ в редакції Закону № 1174-ІХ.
2. У разі набуття **частки у праві власності** на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на **земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні**, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу та обслуговування такого об’єкта. Порядок користування земельною ділянкою набувачем визначається договором між ним та землекористувачем.

У разі недосягнення згоди між набувачем та землекористувачем щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою такий порядок визначається органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ.

### Звертаємо увагу, що Законом України «[Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено](https://zakon.rada.gov.ua/go/1720-20)» від 8 вересня 2021 року № 1720-IX (далі – Закон № 1720-ІХ) внесено зміни до статті 120 ЗКУ, статті 377 ЦКУ шляхом викладення їх у новій редакції, а також внесено зміни до статті 7 Закону України «Про оренду землі», викладено в новій редакції статтю 316 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Закон № 1720-ІХ набирає чинності 01 січня 2022 року, крім пункту 2 розділу II «Прикінцеві положення», який набрав чинності 01 жовтня 2021 року (з дня опублікування Закону № 1720-ІХ).

### Таким чином, порядок переходу прав на земельну ділянку у разі переходу права власності на нерухоме майно, розміщене на ній, встановлений Законом № 1174-IX, буде змінений з 01 січня 2022 року.

Листи НПУ не є нормативно-правовими актами, або їх роз’ясненнями, мають інформаційний та методологічний характер і не встановлюють правових норм.

29 жовтня 2021 року

Комісія НПУ з аналітично-методичного

забезпечення нотаріальної діяльності

Відділ методичного забезпечення та інформаційно-

аналітичної роботи НПУ