



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

ЗАКОНУ 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»

10 грудня 2021 року набрав чинності Закон 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» від 8 вересня 2021 року № 1720-ІХ (далі – Закон 1720-ІХ) у зв'язку із опублікуванням 9 грудня 2021 року Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення порядку доступу до Єдиного державного демографічного реєстру» від 17 листопада 2021 року № 1892-ІХ.

У пояснювальній записці до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо одночасного переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано)» зазначено, що проект Закону розроблено з метою усунення прогалин та удосконалення окремих норм земельного, цивільного законодавства та законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які регулюють перехід прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано.

Законом 1720-ІХ врегульовано питання переходу прав на земельну ділянку у разі набуття прав на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва (далі – об'єкт нерухомого майна), розміщених на ній. Зокрема статтю 120 Земельного кодексу України (далі - ЗКУ), назву та частину першу статті 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) викладено в новій редакції.

Відтепер статтю 377 ЦКУ встановлено, що до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, **одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт**, без зміни її цільового призначення **в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта**, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта.

Таким чином, змінами реалізовано закріплений в законодавстві раніше **принцип** переходу до набувача права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, прав на таку земельну ділянку. **Проте такий принцип діє виключно у випадках перебування земельної ділянки у власності або у користуванні відчужувача**

(попереднього власника) такого об'єкта нерухомого майна, оформлених належним чином.

При цьому частиною п'ятнадцятою статті 120 ЗКУ встановлено, що 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.

**ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ,
ЯКА ПЕРЕБУВАЄ У ВЛАСНОСТІ ВІДЧУЖУВАЧА (ПОПЕРЕДНЬОГО ВЛАСНИКА), У РАЗІ НАБУТТЯ
ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНИЙ НА НІЙ, АБО У РАЗІ
НАБУТТЯ ЧАСТКИ У ПРАВІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ТАКИЙ ОБ'ЄКТ**

Відповідно до частини першої статті 120 ЗКУ у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

У разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна право власності на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності), на якій розміщено такий об'єкт, одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача у розмірі належної відчужувачу (попередньому власнику) 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 відчужувачу (попередньому власнику) у праві спільної власності на такий об'єкт належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому самому розмірі (частина друга статті 120 ЗКУ).

При цьому зазначеними нормами встановлено, що при вчиненні правочину, що передбачає перехід права власності на зазначений об'єкт чи права власності на частку у праві спільної власності на такий об'єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої статті 120 ЗКУ.

Відповідно до частини сьомої статті 120 ЗКУ документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна чи частку у праві спільної власності на такий об'єкт, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт.

Частиною восьмою статті 120 ЗКУ встановлено, що **істотною умовою** договору, на підставі якого набувається право власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, пов'язаного з переходом права власності (крім державної, комунальної власності) на земельну ділянку, є **кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт.**

Проте укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, пов'язаного з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера. Зауважимо, що в даній нормі йдеться саме про частину земельної ділянки, а не про частку в праві спільної власності на неї. Відповідно, у разі укладення договору, що передбачає набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна одночасно з набуттям частки у праві спільної власності на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, виділ такої частки у натурі, в окрему земельну ділянку, не вимагається.

Зазначені вище вимоги згідно з частиною дев'ятою статті 120 ЗКУ не поширюються на випадки переходу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт

нерухомого майна, у разі якщо земельна ділянка **не перебувала у власності у відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна.**

Частиною дванадцятою статті 120 ЗКУ встановлено, що у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці (**крім земель державної, комунальної власності**), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, **особою, яка не може мати таку земельну ділянку у власності**, така особа має право вимагати передання їй власником земельної ділянки відповідної земельної ділянки на праві оренди або суперфіцію. Слід звернути увагу на те, що **умови користування такою земельною ділянкою визначаються набувачем права власності на такий об'єкт.** Крім цього орендар або суперфіціарій зобов'язаний відшкодувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник.

Частина шістнадцята статті 120 ЗКУ встановлює **вимоги до правочину (договору)**, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, який розміщений **на земельній ділянці** (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта. Відповідно до вказаної норми:

- **предметом такого правочину повинна бути також земельна ділянка (частка у праві спільної власності на неї)**, на якій розташований об'єкт нерухомого майна;
- **істотною умовою договору є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї)** від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на неї).

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ У КОРИСТУВАННІ НА ПРАВІ ОРЕНДИ, СУПЕРФІЦІЮ, ЕМФІТЕВЗИСУ У ВІДЧУЖУВАЧА (ПОПЕРЕДНЬОГО ВЛАСНИКА), У РАЗІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНИЙ НА НІЙ, АБО У РАЗІ НАБУТТЯ ЧАСТКИ У ПРАВІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ТАКИЙ ОБ'ЄКТ

Частиною четвертою статті 120 ЗКУ встановлено, що у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні **на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт,** в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, **крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.**

Важливим в цій нормі є положення про те, що **волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача об'єкта нерухомого майна та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.** Отже ця норма дозволяє не визначати самостійним предметом договору щодо відчуження об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача, відповідне право користування земельною ділянкою. Проте доцільним є зазначення в такому договорі відомостей про відповідне право користування земельною ділянкою та доведення до відома сторін положень частини четвертої статті 120 ЗКУ. Крім цього, зазначена норма дозволяє не укладати договір про внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки. Разом з цим, укладення такого договору за бажанням сторін після набуття набувачем права власності на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на такий земельній ділянці, не забороняється.

Відповідно до частини сьомої статті 120 ЗКУ *документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, є підставою для державної реєстрації*

переходу до набувача права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт.

Зазначені вище вимоги згідно з частиною дев'ятою статті 120 ЗКУ **не поширюються** на випадки переходу прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, у разі якщо земельна ділянка **не перебувала** в оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна.

Водночас відповідно до частини шостої цієї статті у разі набуття **частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна**, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (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 відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Якщо сторони не досягли згоди щодо внесення зазначених змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію, договір про внесення таких змін визнається укладеним за рішенням суду за позовом набувача.

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.

Таким чином, набуття **частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна не є підставою** для одночасного переходу права оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

Аналогічні зміни внесено також і до статті 7 Закону України “Про оренду землі”, якою встановлено, що у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта на праві оренди, до набувача такого об'єкта **одночасно переходить право оренди земельної ділянки**, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначеного об'єкта. Одночасно з підстав припинення договору оренди землі, визначених частиною першою статті 31 цього Закону, виключено таку підставу як набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

Аксіологічне тлумачення частини шостої статті 120 Земельного кодексу України дозволяє дійти висновку, що зазначена норма застосовується у випадку, коли набувач частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна не є співвласником такого майна. Якщо такий набувач є співвласником об'єкта нерухомого майна, не вбачається логічним визначати його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, орендарем (користувачем) якої він вже є, відповідно з цією метою вносити зміни до договору і відшкодувати собі, як орендарю (користувачу), частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою). У такому разі до набувача, який є співвласником об'єкта нерухомого майна, одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) частки у праві спільної власності на такий об'єкт.

Слід звернути увагу на те, що за правилами статті 120 ЗКУ до набувача права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, **переходять лише ті права на земельну ділянку, які дійсно належить відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта нерухомого майна, були оформлені належним чином та не припинилися на момент такого відчуження**. З огляду на це необхідно з'ясувати чи є дійсним та чи не припинилося (у тому числі з підстав, визначених частиною першою статті 31 цього Закону

України «Про оренду землі» в редакції, яка діяла до змін) право користування відчужувача (попереднього власника) земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, на час переходу права власності на такий об'єкт до набувача.

Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності (частка у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, **пов'язаного з переходом прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності**, відповідно до частини восьмої статті 120 ЗКУ є **кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт**. Ця вимога не поширюється на випадки переходу прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, у разі якщо земельна ділянка не перебувала в оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна (частина дев'ята статті 120 ЗКУ).

ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЩО НЕ ПЕРЕБУВАЄ У КОРИСТУВАННІ ВІДЧУЖУВАЧА (ПОПЕРЕДНЬОГО ВЛАСНИКА) ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, У РАЗІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНИЙ НА НІЙ

Відповідно до частини одинадцятої статті 120 ЗКУ набувач об'єкта нерухомого майна, розміщеного **на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні**, 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 нерухомого майна, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 ЗКУ.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або користування набувачу в порядку, встановленому ЗКУ. **Пропущення зазначеного тридцятиденного строку не може бути підставою для відмови** набувачу (власнику) такого об'єкта у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

Враховуючи положення частини дев'ятої статті 120 ЗКУ, у разі якщо земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, не перебувала в користуванні у відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, **кадастровий номер земельної ділянки не є істотною умовою договору**, на підставі якого набувається право власності (частка у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна.

Проте нотаріусу слід з'ясувати належним чином чи сформована земельна ділянка відповідно до статті 79-1 ЗКУ та чи зареєстровані щодо неї речові права. Зазначені відомості рекомендовано довести до відома набувача об'єкта нерухомого майна (у тексті договору або у формі заяви).

Слід зауважити, що правила цього пункту за аналогією можуть також застосовуватися у разі відчуження фізичним або юридичним особам об'єкта нерухомого майна державної або комунальної власності, який розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, у разі якщо така земельна ділянка не є предметом відчуження та не перебувала у користуванні.

У разі набуття права власності на **жилий будинок (крім багатоквартирного)**, розміщений на землях **державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи** (відмінної від відчужувача, попереднього власника), **ТА необхідності поділу земельної ділянки**, відповідно до частини десятої статті 120 ЗКУ площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 ЗКУ (крім випадків, якщо формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не

відповідає нормам законодавства). Відповідно до пункту «г» частини першої статті 121 ЗКУ розмір земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) становить: у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара.

Звертаємо увагу на те, що частина десята статті 120 ЗКУ застосовується лише у випадку набуття права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного).

**ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ
ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ (НЕ ПЕРЕБУВАЄ) У
ПОСТІЙНОМУ КОРИСТУВАННІ ВІДЧУЖУВАЧА (ПОПЕРЕДНЬОГО ВЛАСНИКА), ПОПЕРЕДНЬОГО
СУБ'ЄКТА ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ, ГОСПОДАРСЬКОГО ВІДАННЯ НА ОБ'ЄКТ
НЕРУХОМОГО МАЙНА, У РАЗІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ, ПЕРЕХОДУ ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО
УПРАВЛІННЯ, ГОСПОДАРСЬКОГО ВІДАННЯ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНИЙ
НА НІЙ**

У разі переходу права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна державної власності, що розміщений на земельній ділянці державної власності, яка перебуває у постійному користуванні попереднього суб'єкта права оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт, **право постійного користування земельною ділянкою переходить особі, до якої перейшло право оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт, крім випадків, коли на земельній ділянці розміщені інші об'єкти нерухомого майна** (частина п'ята статті 120 ЗКУ). При чому перелік таких об'єктів нерухомого майна в цій нормі не конкретизується.

У разі переходу права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна комунальної власності, який розміщений на земельній ділянці комунальної власності, яка перебуває у постійному користуванні попереднього суб'єкта права оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт, **право постійного користування земельною ділянкою переходить особі, до якої перейшло право оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт, крім випадків, коли на земельній ділянці розміщені інші об'єкти нерухомого майна** (перелік таких об'єктів у нормі не наводиться).

У зазначених випадках документи, що підтверджують набуття права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт (частина сьома статті 120 ЗКУ).

Поняття та особливості здійснення права господарського відання та права оперативного управління врегульовано, зокрема, статтями 22, 24, 73, 78, 136, 137 Господарського кодексу України.

Інших підстав одночасного переходу права постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, у зв'язку з переходом прав на такий об'єкт статтею 120 ЗКУ не встановлено та, відповідно, не встановлено одночасності державної реєстрації переходу таких прав статтею 31⁶ Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

У разі якщо на земельній ділянці державної, комунальної власності, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, право оперативного управління, господарського відання на який переходить від однієї особи до іншої, розміщений інший об'єкт нерухомого майна (зазначене положення не містить переліку таких об'єктів), набувач права оперативного управління, господарського відання має право вимагати від органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою, а також попереднього землекористувача поділу земельної ділянки із виділенням частини земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт і яка необхідна для його обслуговування, в окрему земельну ділянку та передачі її йому у постійне користування

(крім випадків, коли набувач права оперативного управління, господарського відання на такий об'єкт не може набувати земельну ділянку у постійне користування).

У разі набуття на підставі рішення Кабінету Міністрів України та відповідного договору права господарського відання щодо об'єкта нерухомого майна (зазначене положення не містить переліку таких об'єктів), об'єкта незавершеного будівництва державної власності, **що використовується у процесі провадження діяльності з передачі електричної енергії і транспортування та/або зберігання природного газу, який є об'єктом, речові права на який не підлягають державній реєстрації, АБО такий об'єкт розміщений на землях комунальної власності АБО земельна ділянка не перебувала у постійному користуванні попереднього суб'єкта права господарського відання**, набувач права господарського відання зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у постійне користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, у порядку, передбаченому статтею 123 ЗКУ. Відповідний орган зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва (у разі якщо земельна ділянка перебувала у постійному користуванні), та передати її у постійне користування набувачу права господарського відання, а у разі якщо земельна ділянка перебуває у комунальній власності - передати її у державну власність. Пропущення зазначеного строку подання клопотання не може бути підставою для відмови набувачу права господарського відання у передачі йому у постійне користування земельної ділянки, на якій розміщений відповідний об'єкт.

Відповідно до частини тринадцятої статті 120 ЗКУ у разі набуття **права власності** на об'єкт нерухомого майна (у тому числі єдиний майновий комплекс), 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. Проте таке набуття не відбувається одночасно із набуттям права власності на зазначений у цьому положенні об'єкт нерухомого майна. Відповідно до зазначеної норми з метою набуття права власності або оренди на земельну ділянку набувач **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 оренду** земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 Земельного кодексу України.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання припинити право постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщений відповідний об'єкт, та передати її у власність або оренду набувачу права власності на такий об'єкт.

Пропущення зазначеного 30-денного строку подання клопотання не може бути підставою для відмови набувачу права власності на відповідний об'єкт у передачі йому у власність або оренду земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.

Проте у разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, набувач відповідно до частини чотирнадцятої статті 120 ЗКУ має лише 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 сторонами щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою, **такий порядок користування визначається судом.**

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У РАЗІ НАБУТТЯ ДЕРЖАВОЮ ТА/АБО ТЕРИТОРІАЛЬНОЮ ГРОМАДОЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО РОЗМІЩЕНИЙ НА ТАКІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

Частиною третьою статті 120 ЗКУ врегульовано особливості переходу речових прав на земельну ділянку у разі набуття державою та/або територіальною громадою права власності на нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці державної, комунальної власності.

У разі **набуття державою** права власності на нерухоме майно комунальної власності, розміщене на **земельній ділянці комунальної власності**, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку. Це положення не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність.

У разі **набуття територіальною громадою** права власності на нерухоме майно комунальної власності **іншої територіальної громади**, розміщене на **земельній ділянці комунальної власності іншої територіальної громади**, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до територіальної громади, яка набуває у власність відповідне нерухоме майно, переходить право власності на таку частку.

Рішення відповідних органів про передачу нерухомого майна до державної, комунальної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера.

У разі набуття **територіальною громадою** права власності на нерухоме майно **державної власності**, розміщене на **земельній ділянці державної власності**, орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність у порядку, передбаченому статтею 117 ЗКУ. Орган виконавчої влади зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання передати її у комунальну власність. У разі якщо у власності держави перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, у власність територіальної громади передається така частка. Це положення не поширюється на земельні ділянки державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність.

Законом 1720-IX також внесено зміни до частини сьомої статті 7 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та викладено у новій редакції перше речення цієї частини. Відповідно до внесених змін у разі передачі об'єкта у державну чи комунальну власність до набувача переходить право власності на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт передачі, у порядку, визначеному ЗКУ. Кадастровий номер та розмір такої земельної ділянки зазначаються у рішенні відповідного органу, зазначеного у статті 4 цього Закону, про передачу відповідного об'єкта у державну чи комунальну власність. Разом з цим, звертаємо увагу на те, що у випадку, передбаченому абзацом 4 частини третьої статті 120 ЗКУ, до територіальної громади, як набувача, право власності на земельну ділянку одночасно не переходить.

**ПРЕДМЕТ, ІСТОТНІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНУ, ЯКИЙ ПЕРЕДБАЧАЄ
ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКИЙ РОЗМІЩЕНИЙ НА
ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У ВЛАСНОСТІ ВІДЧУЖУВАЧА (ПОПЕРЕДНЬОГО
ВЛАСНИКА)**

Відповідно до абзацу 2 частини першої статті 638 ЦКУ істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Частинами восьмою, шістнадцятою статті 120 ЗКУ та частиною першою статті 377 ЦКУ встановлено спеціальні вимоги до договорів, які передбачають перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, який розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності або у користуванні на праві оренди, суперфіцію, емфітевзису у відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта. Так, зазначеними нормами встановлено, що:

- 1. Предметом правочину**, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), **що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, повинна бути також така земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї).**

При цьому **істотними умовами договору**, на підставі якого набувається право власності (частка у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, пов'язаного з переходом права власності (крім державної, комунальної власності) на земельну ділянку, є:

- кадастровий номер земельної ділянки, право власності на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт;
- умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на неї).

Отже, у випадку перебування земельної ділянки у власності відчужувача об'єкта нерухомого майна **предметом такого договору є одночасно і об'єкт нерухомого майна, і земельна ділянка, на якій такий об'єкт розміщено**. Відповідно, має укладатися один договір відчуження, предметом якого є як об'єкт нерухомого майна, так і земельна ділянка, на якій такий об'єкт розміщений. При цьому під час посвідчення такого договору необхідно враховувати вимоги до змісту договорів, які передбачають перехід права власності на земельну ділянку, визначені частиною другою статті 132 ЗКУ.

- 2. Істотною умовою договору**, на підставі якого набувається право власності (частка у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, пов'язаного з переходом **прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності**, є кадастровий номер земельної ділянки, речове право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт.

Відповідно до Типової номенклатури справ державної нотаріальної контори та приватного нотаріуса, що є додатком 32 до Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених Наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, договори відчуження земельних ділянок з розташованими на них об'єктами нерухомого майна формуються у справу 02-02 «Договори відчуження земельних ділянок, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна, та документи, на підставі яких вони посвідчувались». На відміну від справи 02-01 («Договори відчуження житлових будинків та документи, на підставі яких вони посвідчувались»), справи 02-04 («Договори відчуження іншого нерухомого майна та документи, на підставі яких вони посвідчувались») назва справи 02-02 передбачає формування до цієї справи договорів відчуження нерухомого майна, предметом яких є і земельні ділянки, і розташовані на них об'єкти нерухомого майна. Задля

формування єдиної практики вважаємо за доцільне зберігати договори відчуження нерухомого майна та земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, у справі 02-02.

У пункті 2.6 глави 2 Порядку ведення Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 04.11.2009 № 2053/5, визначено коди витрачання спеціальних бланків нотаріальних документів, з-поміж яких передбачено наступні:

- договір про відчуження нерухомого майна, крім земельних ділянок, - 1;
- інші договори – 3;
- договір про відчуження земельної ділянки - 15.

Оскільки на даний час зазначений Порядок не містить вимог до зазначення коду витрачання спеціальних бланків нотаріальних документів, який безумовно відповідатиме вчинюваній нотаріальній дії, не може вважатися помилковим зазначення нотаріусом будь-якого з наведених кодів витрачання при внесенні відомостей про витрачання спеціальних бланків нотаріальних документів до Єдиного реєстру спеціальних бланків нотаріальних документів. Разом з цим, найбільш прийнятним вбачається зазначення коду витрачання 15, що співпадає з рекомендаціями Міністерства юстиції України.

Щодо кількості примірників правочину, який передбачає одночасний перехід права власності на об'єкт нерухомого майна та на земельну ділянку, на якій він розташований, слід звернути увагу на положення підпунктів 2.1, 2.4 пункту 2 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. Зазначеними пунктами встановлено наступне: письмові правочини, що посвідчуються нотаріально, **виготовляються нотаріусом не менше ніж у двох примірниках, один з яких залишається у матеріалах нотаріальної справи.** На бажання сторін договору **кожній із них видається по одному примірнику**, про що зазначається у тексті договору. Таким чином, **кількість примірників правочину, що посвідчується нотаріально, визначається виключно кількістю сторін правочину та їх бажанням мати по одному примірнику такого правочину** для кожної із сторін, не пов'язана із кількістю об'єктів нерухомого майна (у тому числі земельних ділянок), які є предметом такого правочину.

Враховуючи вживання законодавцем у формулюванні положень статті 120 ЗКУ поряд зі словом “відчужувач” слів “попередній власник”, є підстави дійти висновку, що положення цієї статті поширюються також і на випадки спадкування. При цьому застосовувати ці норми слід з урахуванням наступного.

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 встановлено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, 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 № 1720-IX свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) доцільно видавати одночасно з видачею свідоцтва про право на спадщину на житловий будинок

(будівлю, споруду, об'єкт незавершеного будівництва) (частку у праві спільної власності на такий об'єкт), що розміщений на такій земельній ділянці. Законодавством не заборонено оформлення спадкових прав шляхом видачі одного свідоцтва про право на спадщину на житловий будинок (будівлю, споруду, об'єкт незавершеного будівництва) (частку у праві спільної власності на такий об'єкт), та на земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт (частку у праві спільної власності на неї).

Разом з цим, метою прийняття Закону № 1720-IX є усунення прогалин та удосконалення окремих норм земельного, цивільного законодавства та законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які регулюють перехід прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташовано, що, на думку законодавця, можливо досягнути при **одночасному оформленні** прав на земельну ділянку та прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розташований. Враховуючи особливості процедури оформлення спадкових прав, під час якої не завжди наявна можливість здійснити одночасне оформлення спадкових прав на об'єкт нерухомого майна та на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, **у разі видачі свідоцтва про право на спадщину на об'єкт нерухомого майна без одночасної видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, положення статті 120 ЗКУ не застосовуються.**

У разі видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього подружжя) на об'єкт нерухомого майна на підставі їх спільної заяви або у разі смерті одного з подружжя (колишнього з подружжя) в порядку, встановленому статтями 70, 71 Закону України «Про нотаріат», у зв'язку з видачею такого свідоцтва не відбувається набуття (переходу) права власності, оскільки право власності на такий об'єкт вже набуто кожним з подружжя раніше. З видачею зазначеного свідоцтва лише відбувається зміна режиму спільної власності зі спільної сумісної на спільну часткову. **Разом з цим, зважаючи на мету змін, внесених Законом 1720-IX, вбачається доцільність одночасної видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя на об'єкт нерухомого майна та на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, за умови перебування таких об'єктів у спільній сумісній власності подружжя.**

Звертаємо увагу на те, що оскільки видача свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього подружжя) за своєю правовою природою не є правочинами, а такі документи лише посвідчують відповідні факти, **правила частини шістнадцятої статті 120 ЗКУ під час видачі таких свідоцтв не застосовуються.**

Щодо державної реєстрації переходу речових прав на об'єкт нерухомого майна та на земельну ділянку

Частиною сьомою статті 120 ЗКУ встановлено, що у випадках та порядку, визначених частинами першою і другою, абзацами першим і другим частини третьої, частиною четвертою, абзацами першим і другим частини п'ятої статті 120 ЗКУ, документи, що підтверджують набуття права власності, права оперативного управління, господарського відання на нерухоме майно чи частку у праві спільної власності на таке нерухоме майно, є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або права користування земельною ділянкою.

Пунктом 8 Розділу I Закону № 1720-IX (з урахуванням змін та доповнень) з метою реалізації закріпленого у статті 377 ЦКУ та статті 120 ЗКУ принципу одночасного переходу речових прав на земельну ділянку у разі переходу прав на розташований на ній об'єкт нерухомого майна, викладено у новій редакції статтю 31⁶ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-

IV (далі – Закон № 1952), якою визначаються особливості проведення реєстраційних дій щодо переходу речових прав на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності, права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва.

А саме, частинами першою, другою, четвертою коментованої статті 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 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 комунальної власності – у разі переходу від територіальної громади до іншої територіальної громади, держави права власності на такий об'єкт нерухомого майна. Слід звернути увагу на вимоги абзацу 3 частини третьої статті 120 ЗКУ, відповідно до якого **рішення відповідних органів** про передачу нерухомого майна до державної, комунальної власності **мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера;**

-земельній ділянці **усіх форм власності, яка перебувала у користуванні (на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію) відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта.**

Частиною третьою цієї ж статті також встановлено, що державна реєстрація переходу права **оперативного управління, господарського відання** на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці **державної, комунальної власності, яка перебуває у постійному користуванні**, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права постійного користування такою земельною ділянкою від попереднього суб'єкта права оперативного управління, господарського відання на відповідний об'єкт до набувача права оперативного управління, господарського відання на цей об'єкт відповідно до закону. З урахуванням частини п'ятої статті 120 ЗКУ цей порядок не поширюється на випадки, коли на земельній ділянці розміщені інші об'єкти нерухомого майна.

У випадках, коли відбувається одночасний перехід права власності на земельну ділянку, яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна, розташованого на такій земельній ділянці (частини перша, друга статті 31⁶ Закону № 1952), заяви про державну реєстрацію права власності подаються (формується, реєструються) з урахуванням положень частини дев'ятої статті 18 Закону № 1952. А саме, у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти. Одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим самим набувачем або набувачами. У разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

Водночас щодо державної реєстрації переходу права користування земельною ділянкою (права оренди, емфітевзису, суперфіцію, постійного користування) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на такій земельній ділянці, слід враховувати наступне. Згідно з частиною дев'ятою статті 18 Закону № 1952 заява про державну реєстрацію прав подається **окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна**. Частиною восьмою цієї ж статті встановлено, що державній реєстрації підлягають **виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження**, за умови їх

відповідності законодавству і поданим/отриманим документам. Випадки проведення реєстраційних дій без подання окремої заяви заявником визначено Законом № 1952 (наприклад, частина дев'ята статті 18, статті 28, 30, 30¹, 31⁵) та пунктами 81⁶ – 81⁸ Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 року № 1127. На відміну від наведених норм частинами третьою, четвертою статті 31⁶ Закону № 1952 не встановлено, що відповідні реєстраційні дії проводяться без подання відповідної заяви заявником.

Разом з тим, 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. У разі зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, **проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.** З огляду на це у випадках переходу права користування земельною ділянкою (права оренди, емфітевзису, суперфіцію, постійного користування) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на такій земельній ділянці, державний реєстратор проводить **державну реєстрацію змін** відповідного речового права.

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

Важливим є також те, що **у разі набуття частки у праві спільної власності** на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, з огляду на частину шосту статті 120 ЗКУ відсутні підстави для державної реєстрації змін речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності.

Законом 1720-ІХ внесено також зміни до **Закону України «Про іпотеку»** в частині передачі в іпотеку права оренди земельної ділянки.

Додатки

1. Порівняльна таблиця змін до Закону України «Про іпотеку» в частині передачі в іпотеку права оренди земельної ділянки.

2. ТАБЛИЦЯ практичного застосування положень статті 120 Земельного кодексу України (в редакції Закону № 1720-ІХ)

31 травня 2022 року

Комісія Нотаріальної палати України з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності

Відділ методичного забезпечення та інформаційно-аналітичної роботи Нотаріальної палати України

Порівняльна таблиця змін до Закону України «Про іпотеку»

Попередня редакція	Редакція з урахуванням змін
Стаття 5 Предмет іпотеки	
<p>...</p> <p>Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій). Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном.</p>	<p>...</p> <p>Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій). Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном</p>
Стаття 36. Позасудове врегулювання	
<p>...</p> <p>Якщо предметом іпотеки є право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, що прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:</p> <p style="text-align: center;">передачу іпотекодержателю такого права в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього</p>	<p>...</p> <p>Якщо предметом іпотеки є право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, що прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:</p> <p style="text-align: center;">передачу іпотекодержателю такого права в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому</p>

<p>Закону;</p> <p>право іпотекодержателя від свого імені уступити таке право будь-якій особі у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.</p>	<p>статтею 37 цього Закону;</p> <p>право іпотекодержателя від свого імені уступити таке право будь-якій особі у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.</p>
<p>Стаття 37. Передача іпотекодержателю прав на предмет іпотеки</p>	
<p>...</p> <p>До особи, яка 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 і заміну особи орендаря у договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку, та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки.</p> <p>У разі якщо предметом іпотеки є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог</p>	<p>...</p> <p>До особи, яка 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 і заміну особи орендаря у договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку, та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки та є підставою для державної реєстрації переходу до іпотекодержателя права оренди земельної ділянки.</p> <p>У разі якщо предметом іпотеки є право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), договір про задоволення</p>

іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід такого права до іпотекодержателя, заміну особи користувача земельної ділянки у договорі про користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), а також підставою для державної реєстрації такого права.

Рішення про реєстрацію права емфітевзису, суперфіцію іпотекодержателя, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Вартість права емфітевзису, суперфіцію, що переходить до іпотекодержателя, визначається за вартістю, визначеною на момент набуття такого права на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

У разі переходу до іпотекодержателя права емфітевзису, суперфіцію іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

У разі якщо право емфітевзису, суперфіцію є предметом іпотеки, дострокове припинення такого права сторонами потребує згоди іпотекодержателя.

вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід такого права до іпотекодержателя, заміну особи користувача земельної ділянки у **договорі оренди землі, договорі** про користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій), а також підставою для державної реєстрації такого права.

Рішення про реєстрацію права **оренди землі** емфітевзису, суперфіцію іпотекодержателя, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Вартість права **оренди землі** емфітевзису, суперфіцію, що переходить до іпотекодержателя, визначається за вартістю, визначеною на момент набуття такого права на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

У разі переходу до іпотекодержателя права **оренди землі** емфітевзису, суперфіцію іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

У разі якщо право **оренди землі** емфітевзису, суперфіцію є предметом іпотеки, дострокове припинення такого права сторонами потребує згоди іпотекодержателя.