Перехід права власності на землю при набутті нерухомості в Україні

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» (далі – Закон), з 29 листопада 2021 року буде змінено порядок переходу права власності на землю, яка знаходиться під нерухомістю.

До нерухомості законодавець відносить не лише житлові будинки, інші будівлі чи споруди, але й об'єкти незавершеного будівництва, якщо право власності на них зареєстроване в установленому порядку.

Важливо:багатоквартирні будинки не належать до переліку об'єктів нерухомості, з придбанням яких до набувача переходить право власності на землю.

Детальніше про новий порядок:

- набуваючи або успадковуючи нерухомість, розташовану на приватній землі, набувач отримує таку землю у власність.

Важливо: при зміні власника цільове призначення землі не змінюється;

- набуваючи або успадковуючи частину нерухомості, набувач отримує у власність частку землі пропорційно до його частки в нерухомості.

Важливо:якщо попередньому власнику нерухомості належала частка землі в іншому розмірі, право власності переходить саме в такому розмірі;

- якщо земельна ділянка, на якій розміщена набута нерухомість, перебуває у користуванні у попереднього власника (під користуванням землею тут і надалі законодавець розуміє право оренди, емфітевзису, суперфіцію), до набувача одночасно переходить відповідно право користування, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта. При цьому, вносити зміни до договору про користування землею або отримувати згоду власника землі не треба. Новий власник нерухомості тільки зобов'язаний негайно повідомити власника землі, яка перебуває в користуванні.

Важливо:такий механізм не поширюється на випадки набуття окремої частки у нерухомості. В такому випадку набувач має право вимагати внесення змін до договору про користування землею з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки. До внесення таких змін набувач зобов'язаний відшкодовувати користувачу частину плати за користування землею пропорційно до його частки у праві власності;

- документи, що підтверджують набуття права власності на нерухомість є підставою для державної реєстрації переходу права власності або користування землею, на якій розміщена нерухомість, до набувача.

DLF ATTORNEYS-AT-LAW UKRAINE
+380 44 384 24 54; info@dlf.ua

Листопад 8, 2021

Важливо:такий порядок не поширюється на випадки, коли набувається частка в нерухомому майні, яке перебуває в користуванні;

- договір, за яким набувається нерухомість і пов'язана з нею земельна ділянка, обов'язково має містити інформацію про кадастровий номер цієї земельної ділянки.

Важливо:якщо при набутті нерухомості до нового власника переходитиме лише частина землі, то такий договір можна укласти тільки після виділення такої частини земельної ділянки і присвоєння їй кадастрового номера;

- набуваючи нерухомість, розміщену на державній або комунальній землі, яка знаходиться в 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 Земельним кодексом України.

Важливо: такий порядок не поширюється на випадки, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства;

- набуваючи нерухомість, розміщену на державній або комунальній землі, яка не перебуває в користуванні, набувач зобов'язаний протягом 30 днів із дня державної реєстрації права власності на нерухомість звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої землі йому у власність або користування.

Важливо:орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, зобов'язаний передати земельну набувачу ділянку у власність або в оренду в порядку, встановленому Земельним кодексом України. Недотримання строку подання такого клопотання не може бути підставою для відмови новому власнику;

- якщо нерухомість, розташовану на землі приватної власності, набуває особа, яка не може мати таку земельну ділянку у власності, то ця особа має право вимагати передання їй власником цієї земельної ділянки на правах оренди чи суперфіцію на умовах, визначених новим власником нерухомості.

Важливо:у такому разі орендар або суперфіціарій зобов'язаний відшкодовувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник;

- якщо нерухомість, розташовану на землі, що перебуває у постійному користуванні, набуває особа, яка не може отримати земельну ділянку на такому праві, така особа набуває землю із земель державної або комунальної власності у власність або в оренду. При цьому вона зобов'язана 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 такої землі їй у власність або оренду.

Важливо:орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування

зобов'язаний не пізніше 30 днів із дня державної реєстрації права власності припинити право постійного користування земельною ділянкою та передати її у власність або в оренду новому власнику нерухомості. Невчасне подання такого клопотання не може бути підставою для відмови новому власнику;

- набуваючи частину нерухомості, розміщеної на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, набувач має право використовувати таку земельну ділянку для доступу й обслуговування такого об'єкта. Порядок користування земельною ділянкою набувачем визначається договором між ним і землекористувачем.

Важливо:якщо набувач та землекористувач не можуть досягти згоди щодо порядку користування відповідною земельною ділянкою, такий порядок визначає орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України.