



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Нотаріальна палата України

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а,

м. Київ, 01001

Про розгляд листа

Міністерство юстиції України розглянуло лист Нотаріальної палати України від 15.12.2020 за вих. № 47/6 (вих. № 38493-33-20 від 16.12.2020) щодо необхідності формування єдиного підходу та врегулювання питання застосування у нотаріальній практиці положень статті 377 Цивільного кодексу України та статті 120 Земельного кодексу України щодо обов'язкового визначення істотної умови договору відчуження житлового будинку, будівлі або споруди.

Важливість вирішення вказаного питання обумовлена недопущенням порушення конституційних прав громадян щодо розпорядження власним нерухомим майном (відмінним від земельних ділянок), а також дискусійністю цього питання як в нотаріальній, так і в судовій практиці, у зв'язку з чим Міністерство юстиції України в межах компетенції повідомляє наступне.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» від 05.11.2009 № 1702-VI були внесені зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗК) та Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

Відповідно до цих змін стаття 120 ЗК була викладена у новій редакції, згідно з частиною шостою якої *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 (чинна редакція статті).*

Також відповідних змін зазнала стаття 377 ЦК, згідно з частиною другою якої *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) (чинна редакція статті).

При цьому, статтею 78 ЗК визначено зміст права власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Земельна ділянка як об'єкт права власності – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням, з визначеними щодо неї правами (стаття 79 ЗК).

Відповідно до положень статті 79¹ ЗК *формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.*

Відповідно до статті 116 ЗК *набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.*

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (статті 125, 126 ЗК).

Частинами другою та четвертою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно з вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

Також слід зазначити, що відповідно до частини третьої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Отже, право власності на житловий будинок, будівлю або споруду нерозривно пов'язане з правом власності (користування) на земельну ділянку, на якій вони розташовані. Перехід права власності на вказані об'єкти нерухомого майна тягне за собою перехід права власності (користування) на

земельну ділянку, на якій вони розміщені, до нового власника. Такий перехід права власності (користування) на земельну ділянку відбувається виключно відносно земельної ділянки, яка є об'єктом цивільних правовідносин.

При цьому, нормами чинного законодавства України не передбачено обмеження права власника на відчуження нерухомого майна (його частки) з підстав відсутності державної реєстрації земельної ділянки та присвоєного кадастрового номера земельній ділянці, на якій розташоване таке нерухоме майно, а також з підстав відсутності реєстрації права власності (користування) на земельну ділянку.

У таких випадках кадастровий номер та площа земельної ділянки не можуть вважатися істотними умовами договору відчуження жилого будинку, будівлі або споруди, оскільки така земельна ділянка не є об'єктом цивільних прав (земельна ділянка не є сформованою, кадастровий номер їй не присвоєно, право власності (користування) на неї не зареєстровано, що має бути підтверджено відповідно до вимог чинного законодавства).

Аналогічна позиція висловлена в судовій практиці, зокрема у постановках Верховного Суду від 13.04.2016 у справі № 6-253цс16, від 04.02.2019 у справі № 463/1696/15-ц, від 24.02.2020 у справі № 707/16/19, постанові Вищого Господарського суду України від 22.09.2015 у справі № 922/2257/14.

Суди доходять висновку про те, що положення статті 120 ЗК у поєднанні з нормами статті 125 ЗК та статті 377 ЦК стосуються випадків, коли земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Такий підхід не порушує принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній жилого будинку, будівлі або споруди.

При цьому необхідно звертати увагу на випадки, коли право власності (користування) на земельну ділянку виникло відповідно до раніше діючого законодавства та було зареєстроване лише на паперових носіях і при цьому кадастровий номер земельній ділянці на той час не присвоювався. У таких випадках земельна ділянка є об'єктом цивільних прав.

Також зазначаємо, що листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм, а мають лише інформаційний характер.

**Заступник Міністра
з питань державної реєстрації**

Ольга ОНІЩУК