

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕХОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ ПРИ УСЛОВИИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ

Костяшкин И.А., кандидат юридических наук, доцент, Хмельницкий университет
управления и права

Одной из важных сфер реализации права собственности на землю есть отношения перехода права на земельный участок в случае приобретения права на жилой дом, здание или сооружение.

Соответствующая норма земельного законодательства Украины существенно изменялась начиная с 1992 г. четыре раза. Так, согласно Земельному кодексу Украины, который действовал в редакции от 13 марта 1992 г. [1], при переходе права собственности на здание и сооружение вместе с этими объектами переходит в размерах, предусмотренных ст. 67 этого Кодекса, и право собственности или право пользования земельным участком без изменения ее целевого назначения, если другое не предусмотрено в договоре отчуждения — здания и сооружения. При этом ст. 67 определялся размер участков для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений (приусадебный участок), дачного или гаражного строительства, которые могли передаваться безвозмездно в собственность или пользование.

В новом Земельном кодексе Украины от 25 октября 2001 г. (в дальнейшем ЗК Украины), согласно ст. 120 предусмотрена норма по которой, при переходе права собственности на здание и сооружение право собственности на земельный участок или его часть могло переходить на основании гражданско-правовых соглашений, а право пользования - на основании договора аренды [2]. В дальнейшем соответственно изменений в ЗК Украины от 27 апреля 2007 г., право собственности на земельный участок под зданием и частью необходимой для обслуживания здания переходило к приобретателю здания и при отсутствии договора о переходе права собственности на соответствующий земельный участок. Так, если договором об отчуждении жилого дома, здания или сооружения размер земельного участка не определен, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, который занят жилым домом, зданием или сооружением, и на часть земельного участка, который необходим для их обслуживания [3].

На сегодня, определенной мерой возвращения к редакции девяносто второго года стали изменения в ст. 120 ЗК Украины, внесенные Законом Украины от 5 ноября 2009 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения порядка приобретения прав на землю», [4]. В случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение, которые находятся в собственности, пользовании другого лица, прекращается право собственности, право пользования земельным участком, на котором расположены эти объекты. К лицу, которое приобрело право собственности на жилой дом, здание или сооружение, переходит право собственности на земельный участок или его часть, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения. Соответственно в новой редакции изложена аналогичная норма Гражданского кодекса Украины.

Попробуем проанализировать возможность практического применения ст. 120 ЗК Украины, относительно перехода прав на землю. Итак, право собственности и право пользования земельным участком прекращается у продавца здания или сооружения. Однако, не понятен тот факт, что среди оснований прекращения права собственности на землю, перечень которых определен в ст. 140 ЗК Украины, не выделено такое основание, как приобретение другим лицом права собственности на жилой дом, здание или сооружение, которые расположены на земельном участке, вместе с тем часть первая ст. 141 ЗК Украины, которая определяет основания прекращения права пользования, дополнена пунктом «е» соответствующего содержания. При этом ст. 140 содержит исчерпывающий перечень оснований прекращения права собственности на землю и не предусматривает расширенного толкования за счет других законодательных положений.

Дальше идет речь о переходе права собственности на земельный участок или его часть к приобретателю дома, здания или сооружения, на котором они размещены, без изменения ее целевого назначения. Однако, до конца не понятно, что является основанием соответствующего перехода: заключение договора купли-продажи земельного участка, непосредственно ли договор купли-продажи здания? Безусловно поскольку речь шла об упрощении порядка приобретения прав на землю, то таким основанием должен служить именно договор купли-продажи здания, что в свою очередь должно быть отображено по крайней мере в ст. 81 ЗК Украины среди оснований приобретения права собственности на землю гражданами. Вместе с тем в нотариальной практике речь идет лишь о заключении отдельных договоров купли-продажи земельного участка.

Более четко, на первый взгляд, определен в ст. 120 ЗК Украины, порядок перехода права пользования, в частности, в случае приобретения права собственности на здание к приобретателю переходит право пользования земельным участком, на котором они размещены, на тех самых условиях и в том же объеме, которые были у предыдущего землепользователя. Однако, как быть в ситуации когда земельный участок находится у физического лица на праве постоянного пользования еще до первого января 2002 г. Ведь перечень субъектов права постоянного землепользования четко определен в ст. 92 ЗК Украины, и не включает физических лиц а, соответственно юридическое оформление права постоянного землепользования будет довольно сомнительным.

Еще более запутанной является ситуация с переходом права собственности или права пользования земельным участком, в случае когда такое право не удостоверено правоустанавливающим документом. Ведь ни для кого не секрет, что значительная часть земель, предоставленных гражданам под строительство еще во времена Советского Союза, остается не приватизированной, при этом право постоянного пользования у таких граждан не удостоверены государственными актами. Попытки законодателя установить срок для такого переоформления были признаны неконституционными.

Больше того, ч. 6 ст. 120 ЗК Украины в редакции выше указанного закона, важным условием договора, который предусматривает приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, есть кадастровый номер земельного участка, право на который переходит в связи с приобретением права собственности на эти объекты. При этом в соответствии с Порядком присвоения кадастровых номеров земельным участкам [5], для формирования и присвоения кадастрового номера земельному участку, который на момент вступления в силу настоящего приказа предоставлен в собственность (пользование) и не имеет кадастрового номера, владелец (пользователь) такого земельного участка подает в территориальный орган Госкомзема заявление о присвоении кадастрового номера земельному участку и копию документа, который заверяет право на земельный участок. Итак, при отсутствии правоустанавливающего документа на земельный участок лицо фактически лишено возможности реализовать свое право собственности на здание. То есть право на приватизацию земельного участка сегодня становится обязанностью лица, которое имеет намерение продать дом.

С другой стороны, бесспорной является необходимость оформления прав на землю владельцем объекта недвижимости, которая расположена на земельном участке. Однако, такое оформление предусматривает отдельную процедуру и не должно быть условием распоряжения объектом недвижимости, поскольку принцип автономии волеизъявления, присущий гражданскому праву, в данном случае нивелируется.

С учетом изложенного считаем необходимым выделить отдельные положения регулирования перехода права собственности на земельный участок при переходе права собственности на дом, здание или сооружение.

Переход права собственности на земельный участок при приобретении жилого дома, здания или сооружения происходит в случае оформления соответствующего права продавцом и наличия у него правоустанавливающего документа.

Договор отчуждения жилого дома, здания или сооружения должен содержать полную информацию относительно земельного участка и будет служить основанием изготовления государственного акта и регистрации права на такой участок.

При наличии у продавца оформленного права пользования земельным участком к приобретателю переходит право пользования земельным участком, на котором они размещены, на тех самых условиях и в том же объеме, которые были у предыдущего землепользователя.

Отчуждение жилого дома, здания или сооружения прекращает право собственности или право пользования земельным участком, что должно быть отображено среди оснований прекращения прав на землю.

В случае отсутствия у продавца правоустанавливающего документа на земельный участок переход прав на такой участок не происходит, вместе с тем приобретатель жилого дома, здания или сооружения получает преобладающее право на безвозмездную приватизацию земельного участка, необходимого для размещения и обслуживания жилого дома, в размерах согласно части третьей ст. 121 Земельного

кодекса Украины, выкуп земельного участка или оформление права пользования таким участком в порядке определенном законодательством.

Литература:

1. Земельный кодекс Украины, 18 дек. 1990 г. (в ред. от 13.03.1992) // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: zakon.nau.ua/doc.
2. Земельный кодекс Украины, 25 окт. 2001 г. // Урядовый курьер. — 2001. — 15 нояб. — № 211—212.
3. О внесении изменений и признании такими, что утратили силу, некоторых законодательных актов Украины в связи с принятием Гражданского кодекса Украины: Закон Украины, 27 апр. 2007 г. // Видомости Верховной Рады Украины. — 2007. — № 33. — Ст. 440.
4. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения порядка обретения прав на землю: Закон Украины, 5 нояб. 2009 г. // Видомости Верховной Рады Украины. — 2010. — № 5. — Ст. 40.
5. Об утверждении Порядка присвоения кадастровых номеров земельным участкам: приказ Государственного комитета Украины из земельных ресурсов, 15 февр. 2010 г., № 168 // Юрид. вестн. Украины. — 2010. — № 10.

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Кузьмич И.П., кандидат юридических наук, Национальный центр
законодательства и правовых исследований Республики Беларусь

Повышение уровня и качества жизни сельского населения выступает одним из приоритетных направлений социально-экономического развития Республики Беларусь и напрямую зависит от эффективности функционирования аграрного сектора экономики. В свою очередь сфера современного агропромышленного производства, как с точки зрения обеспечения продовольственной безопасности, так и производства сельскохозяйственной продукции, конкурентоспособной на международных рынках, испытывает очевидную потребность во внедрении инноваций и переходе в целом на инновационное развитие всей системы АПК. Достижение указанной цели невозможно без соответствующего правового обеспечения, что на современном этапе требует существенного обновления аграрного законодательства в первую очередь по направлениям привлекательным для сферы инновационной деятельности.

При этом первостепенное значение, в свете перехода на инновационный путь развития, приобретает исследование организационно-правовых аспектов функционирования АПК, в связи с уже давно назревшей необходимостью разработки и принятия Закона Республики Беларусь «О государственном регулировании агропромышленного производства», нормы которого, несомненно, существенно повлияют на всю систему аграрного законодательства.

Особо следует отметить проблему создания эффективного организационно-правового механизма осуществления контроля и надзора в сфере сельскохозяйственного производства. В системе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь в свое время было создано два департамента с правами юридического лица (Департамент по мелиорации и водному хозяйству и Департамент по хлебопродуктам) и семь инспекций (Государственная продовольственная