

Юридична Газета

№ 13 (235) 30 березня 2010 року www.yur-gazeta.com

Multimedia

ГІСТЬ НОМЕРА:

«Є проекти, коли
фірма працює
і вдень, і вночі»

Агія АХУНДОВА



ВСЕУКРАЇНСЬКЕ ЩОТИЖНЕВЕ ПРОФЕСІЙНЕ ЮРИДИЧНЕ ВИДАННЯ

№13, 30 березня 2010 р.

Юридична газета 9

ТЕМА НОМЕРА:

REAL ESTATE



А. Сісецька

П. Олійник

О. Кочергіна

М. Олексіук

«Автоматичний» перехід права оренди земельної ділянки

Механізм реалізації

Олена КОЧЕРГІНА

Адвокат, старший експерт з юридичних питань

Максим ОЛЕКСЮК

Адвокат, партнер ЮФ «КМ Партнери»

Земельний кодекс України (далі – ЗКУ) декларує принцип єдності правої долі будівлі та земельної ділянки, на якій вона розташована. За загальним правилом «земельна ділянка прямує за будівлею». Наприклад, продавець будівлі орендує державну або комунальну земельну ділянку під такою будівлею. Тоді до покупця будівлі переходить право оренди землі на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у продавця.

Зручність автоматичного переходу прав на землю полягає в наступному. До введення автоматичного переходу орендарю земельної ділянки, який бажав припинити договір оренди землі, необхідно було укласти та зареєструвати правочин щодо припинення цього договору. Іншій особі, зацікавленій у набутті права оренди на ту ж земельну ділянку, необхідно було отримати рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в оренду, та безпосередньо укласти і зареєструвати такий договір. Автоматичний перехід прав на землю економить зусилля і час. Ані припинення договору оренди землі, ані укладення нового договору не вимагається.

У черговій спробі врегулювати такий автоматичний перехід права користування земельною ділянкою під будівлею, Верховна Рада України прийняла 5.11.2009 р. Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю». До цього були неодноразові спроби визнати у судовому порядку автоматичний перехід права оренди землі. Однак влада не тільки не сприяла цим змінам, але й чинила величезний опір.

Зміни від 5.11.2009 р. є кроком уперед у регулюванні автоматичного переходу права оренди землі, але, на жаль, вони не містять правового механізму реалізації такого переходу. Не є таємницею, що саме складні непрозорі механізми отримання прав на земельну ділянку суттєво гальмують інвестування у нерухомість. Крім того, витрати, пов'язані з процедурою оформлення земельної ділянки, значно збільшують собівартість будівництва на цій землі.

Земельні ділянки під жилими будинками знаходяться, як правило, у приватній власності. На відміну від жилих будинків, об'єкти комерційної нерухомості зазвичай розташовані на орендованій землі. Якщо зрозумілим є перехід права власності на приватну земельну ділянку, то перехід права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності викликає ряд запитань. Бізнес-середовище у сфері девелопменту знайшло обхідний шлях передачі права оренди державної/комунальної земельної ділянки. Це – придбання корпоративних прав «проектних» юридичних осіб, тобто таких, що мають єдиним суттєвим активом право оренди землі.

Необхідність автоматичного переходу права на землю у першу чергу є цікавою у зв'язку з:

- збереженням тих умов, які були в договорі оренди землі з попереднім землекористувачем (насамперед, збереження більш низьких орендних ставок);
- отриманням земельної ділянки тієї ж просторової конфігурації, яка була у попереднього землекористувача;
- отримання прав на землю, що є «відправною точкою» для тих, хто хоче почати будівництво/реконструкцію.

Відповідно до ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ до набувача будівлі переходить право оренди землі на тих самих умо-

вах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Питання полягає в тому, чи можемо ми вимагати отримання земельної ділянки на тих самих умовах і в тому ж обсязі, якщо, скажімо, з дати укладення договору з попереднім землекористувачем держадміністрація/рада підвищила розмір орендної плати для земельних ділянок з подібним цільовим призначенням або якщо укладений договір не передбачав індексації (що є суттєвою умовою договору). У Києві, наприклад, Київміськрада лише мимохідь згадує про такий варіант переходу прав на землю, обмежуючись лише посиланням на ст. 120 ЗКУ (ст. 12 Рішення «Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві» зі змінами від 24.12.2009 р.).

У той же час держадміністрації та органи місцевого самоврядування, у віданні яких знаходиться вирішення питання щодо передачі землі в оренду, зацікавлені у збереженні необхідності отримання рішення щодо надання земельної ділянки в оренду і у випадку переходу права власності на будівлю. Відповідно до ст. 141 ЗКУ набуття іншою особою права власності на будівлю є підставою для припинення права користування земельною ділянкою під такою будівлею. Закон про оренду землі у ст. 7 конкретизує, що договором щодо набуття права власності на будівлю припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем. У той самий час, ст. 31 Закону про оренду землі встановлює, що набуття іншою особою права власності на будівлю є підставою для припинення договору оренди землі. Враховуючи вищевказані ст. 120 і 141 ЗКУ, 377 ЦКУ, та ст. 7 Закону про оренду землі, ми вважаємо, що припиняються окремі положення договору оренди землі в частині найменування попереднього орендаря, при цьому змінений договір залишається в цілому чинним.

Також звертаємо увагу на те, що друге речення ч. 3 ст. 7 Закону про оренду землі регулює лише окремий випадок переходу права власності на будівлю – на підставі договору. У той же час, перше речення ч. 3 ст. 7 Закону про оренду землі, так само як і ч. 2 ст. 120 ЗКУ, не обмежують автоматичний перехід права на землю якоюсь однією підставою. Тому ми вважаємо, що будь-який перехід права власності на будівлю (на підставі рішення суду, наслідування, правонаступництва) тягне таку автоматичну зміну договору оренди землі в частині найменування орендаря.

Станом на цей час більшість судових рішень і постанов, прийнятих до набрання чинності вищевказаним Законом від 5.11.2009 р., а також роз'яснення ВГСУ вже у 2010 р. відстоюють необхідність отримання рішення органу місцевого самоврядування або місцевого органу виконавчої влади, що має передувати заміні орендаря у договорі оренди землі. Востаннє ця позиція була підтверджена п. 3.4.2 Рекомендації Президії ВГСУ від 2.02.2010 р. № 04-06/15 (далі – Рекомендації ВГСУ), згідно з яким договір щодо набуття права власності на будівлю є лише підставою/передумовою для переходу права на землю, а набувач будівлі вправі вимагати переоформлення прав на землю з моменту держреєстрації переходу права власності на будівлю (п. 3.4.2 Рекомендації ВГСУ) п. 2.2.3 Узагальнень ВГСУ судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 1.01.2010 р. (далі – Узагальнення ВГСУ від 1.01.2010 р.). У той же час із процитованої вище ст. 120 ЗКУ чітко видно, що автоматичний перехід не містить ані (і) необхідності звернення до держадміністрації/ради для прийняття рішення щодо передачі земельної ділянки в оренду, ані (ii) права набу-

вача будівлі вимагати прийняття такого рішення. Крім того, при автоматичному переході прав на землю держадміністрації та ради не позбавляються свого повноваження розпоряджатися відповідними державними та комунальними землями шляхом прийняття рішень (згідно з вищевказаними нормативно-правовими актами). За умови подальшої чинності зміненого договору оренди актуальним залишається те рішення, яке передувало укладенню такого договору оренди. Отже, право органів державної влади або місцевого самоврядування на передачу земельних ділянок в оренду не порушується.

Аналізуючи текст Лютневих Рекомендацій ВГСУ, можна дійти висновку, що їх було підготовлено на основі попередньої редакції ст. 120 ЗКУ, що була чинною до 1.01.2010 р. Так, попередня редакція ст. 120 ЗКУ регулювала перехід права власності на земельну ділянку лише на підставі договору про відчуження будівлі.

На відміну від попередньої редакції чинна ст. 120 ЗКУ не обмежується переходом прав лише на підставі договору, а застосовується до будь-якого випадку виникнення права власності на будівлю. Отже, ми сподіваємось, що врахувавши нові зміни до ст. 120 ЗКУ, ВГСУ змінить свою позицію щодо можливості автоматичного переходу права оренди землі.

Враховуючи вищевикладене, на наш погляд, єдиним поясненням механізму реалізації права автоматичного переходу – є заміна сторони (орендаря) у договорі оренди землі, що відбувається на підставі закону. Така заміна орендаря має реєструватися на підставі закону, правостановлюючого документу на будівлю та договору оренди землі з попереднім орендарем. Як зазначено вище, згідно зі ст. 7 Закону про оренду землі договір оренди землі припиняється «в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки», що логічно передбачає наявність «наступного орендаря» в рамках зміненого договору оренди. Більш коректним формулюванням було б – заміна сторони в договорі. Проте навіть на підставі наявного формулювання можна зробити висновок, що договір оренди буде припинено лише в частині найменування попереднього орендаря. Це відповідає і теорії. Так, заміна сторони не впливає на обсяг її прав та обов'язків за договором. Таким чином, оскільки договір залишається чинним, і в ньому змінюється лише орендар, тому відсутня необхідність в отриманні рішення орендодавця (тобто держадміністрації/ради) і укладенні нового договору оренди землі.

Підсумовуючи, покупцю будівлі ми можемо порадити наступне:

- вкажіть в договорі купівлі-продажу будівлі про зміну сторони в договорі оренди на підставі закону (ст. 7 Закону «Про оренду землі», ст. 120 ЗКУ);
- до укладення договору купівлі-продажу будівлі перевіряйте у попереднього землекористувача наявність належним чином оформленого права оренди земельної ділянки та сплату орендних платежів (за наявності заборгованості зі сплати орендних платежів ми радимо покупцю вимагати її погашення до вчинення договору купівлі-продажу будівлі або зменшення ціни такого договору);
- вкажіть кадастровий номер і розмір земельної ділянки у договорі купівлі-продажу будівлі для автоматичного переходу права на землю.

Загальною метою є подальший розвиток судової практики застосування саме автоматичного переходу прав на землю.

Подальші зміни законодавства мали б чітко встановити правові механізми автоматичної заміни сторони (орендаря) у договорі оренди землі при переході права власності на будівлю.

НАСТУПНА ТЕМА НОМЕРА

МАТЕРІАЛ КОМЕНТУЮТЬ

Терція
Бойко
Грамацький

Ірина
Наталія
Ернест

СТРАХУВАННЯ/

МІЖНАРОДНА ТОРГІВЛЯ

читайте у наступному номері газети

ПОЗИЦІЯ ЕКСПЕРТА

«Незважаючи на занепад, робота не зникла, а лише змінила свою структуру»



Тімур БОНДАРЄВ, старший партнер АК Arzinger

Негативний вплив кризи на ринок юридичних послуг в першу чергу відчули юристи, які спеціалізувались у галузі права нерухомості та будівельного права, а також експерти з фінансового права. Відповідні транзакції припинились, у зв'язку з чим відповідні спеціалізовані практики юридичних компаній, які зростали шаленими темпами останні роки перед кризою, залишилися без роботи. Відповідні департаменти юридичних компаній були скорочені, або перепрофільовані.

У той самий час, слід відмітити, що незважаючи на занепад інвестиційної активності у галузі, відповідна робота не зникла зовсім, а лише змінила свою структуру, – з'явилась гарна можливість перевірити на практиці договори оренди, а також договори забезпечення кредитних зобов'язань. У зв'язку з тим, що підприємства – орендарі відповідних об'єктів нерухомості, повинні були скорегувати власні бюджети та почати заощаджувати, з'явилась необхідність перегляду договорів оренди нерухомого майна, багато яких було укладено на тривалий термін на докризових фінансових умовах. Відповідно, девелопери та власники нерухомості опинились у стані неможливості виконання власних зобов'язань перед фінансовими установами щодо залучених на будівництво або придбання нерухомості фінансів.

Кожна з наведених вище ситуацій вимагає залучення фахівців з нерухомості, у зв'язку з чим можна констатувати, що ми не залишилися без роботи. Крім того, такі випадки завантажили роботою інші практики компанії, зокрема, практики з врегулювання спорів, банкрутства, корпоративного права тощо.

Крім суто кризової роботи, про яку зазначено вище, ми бачимо зростання роботи в галузі нерухомості від клієнтів – міжнародних промислових груп, які, незважаючи на політичну та економічну кризу, у довгостроковій перспективі розглядають нашу країну як місце розташування власних виробничих потужностей, та які не згорнули власні інвестиційні плани, – навіть навпаки, більш уважно придивляються до ринку у зв'язку з тим, що лише сьогодні існує унікальна можливість для придбання за дуже привабливою ціною відповідних земельних ділянок. Так, з початку кризи ми закрили декілька угод з придбання саме виробничих площадок для підприємств різних галузей промисловості, – автомобільної, будівельної тощо.

Цікаво, що саме на час кризи припала найбільш масштабна законодавча реформа у галузі нерухомості та будівельного права, – починаючи з осені 2008 року почалося активне прийняття законодавчих та підзаконних актів, спрямованих на реформу будівельної галузі та подолання кризи, а також зміну досить важливих положень законодавства у галузі нерухомості, – зокрема, було змінено закони в частині дозвільної діяльності у будівництві, змінено ліцензійні умови, проведено реформування системи реєстрації прав власності на земельні ділянки, оренди землі, реформа системи реєстрації речових прав у цілому тощо. Більшість змін носять в цілому дуже позитивний характер, але ж, у зв'язку з тим, що, за об'єктивних причин, активність у будівельній сфері суттєво знижено, не було достатньо можливостей перевірити дієвість більшості змін на практиці.

Саме тому, підвищення власної кваліфікації здійснюється шляхом відвідання галузевих заходів, спілкування з колегами, а також на внутрішніх нарадах, на яких обговорюються різні сценарії розвитку подій у тих, чи інших ситуаціях.