



## **Недобуд без землі: як власнику об'єкта незавершеного будівництва захистити право на оренду ділянки**

*Набуття права власності на об'єкт незвершеного будівництва (далі – ОНБ) чи то житлової, чи то комерційної нерухомості, як юридична дія одночасно може розглядатися з двох абсолютно різних сторін. Перша – як вигідна фінансова інвестиція (часто такі об'єкти відчужують зі значним дисконтом). Друга – як початок значних правових питань, що необхідно вирішити для введення такого об'єкту в експлуатацію.*

*Органи місцевого самоврядування не завжди сприяють як замовникам будівництва, так і новим власникам, які придбали його у замовників в реалізації їхніх планів. А саме – не надають право користування земельною ділянкою, на якій розташований сам об'єкт. Адже без договору оренди землі під об'єктом обов'язково будуть проблеми із його подальшим користуванням, введенням в експлуатацію тощо.*

*Як в такому разі власнику об'єкта захистити своє право на оренду земельної ділянки? Ігор Лавріненко, адвокат, радник TOTUM LF поділився власними напрацюваннями у цьому питанні із виданням Дело.*

В юридичній практиці автора є кілька випадків, коли клієнт набуває право власності на ОНБ без землі, звертається в міську чи районну раду із заявою (клопотанням) про передачу відповідної земельної ділянки в оренду. А місцева влада відмовляє йому в задоволенні, посилаючись на те, що може передати земельну ділянку тільки в порядку проведення земельних торгів, так як приписами ч.2 ст. 134 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) не передбачено випадку позаконкурсного набуття прав на землю.

Зважаючи на це, для власників ОНБ є два шляхи розвитку подій: змиритися з фактом необхідності йти на торги для набуття прав користування (оренди) на земельну ділянку, або спробувати набути таке право, захистивши законний інтерес на цю землю в судовому порядку.

За деяких обставин доцільніше захистити свій інтерес на землю саме в суді - адже ще сам факт перемоги на торгах не є гарантією підписання договору на вигідних умовах.

Актуальна судова практика єдина у підході стосовно того, що допоки власник ОНБ не введе його в передбаченому законом порядку в експлуатацію, то власник такого об'єкту є по суті власником будівельних матеріалів.



Втім, у своїй Постанові Касаційний Цивільний суд у складі Верховного Суду від 28 вересня 2022 року у справі № 263/15223/19 зробив такий важливий правовий висновок: державна реєстрація речових прав на ОБН хоча і не змінює особливого правового статусу такого об'єкта як сукупності будівельних матеріалів та обладнання (подібний правовий висновок викладений у постанові Касаційного господарського суду у складі ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 914/2070/19), однак у зв'язку з фактом реєстрації прав власності на ОНБ, який розташований на спірній земельній ділянці, у власника ОНБ наявний законний інтерес щодо оформлення належним чином права користування земельною ділянкою, на якій розташоване вказане майно.

Саме тому, в указаній справі суд констатував: відмова органів міського самоврядування у наданні в оренду спірної земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (об'єкта ОНБ) є неправомірною.

Варто відмітити, що Касаційний господарський суд у складі Верховного суду у Постанові від 11 травня 2023 року по справі № 904/1043/22 розвинув попередній висновок: положення статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України крізь призму змін у законодавстві на підставі 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" від 08.09.2021 № 1720-IX та зважаючи на принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів (перелік яких розкривається, зокрема, у статті 120 ЗК України, у редакції зі змінами) змістовно свідчить що наявність на спірній земельній ділянці майнових об'єктів, належних позивачу на праві приватної власності, виключає будь-яку можливість проведення земельних торгів щодо цієї земельної ділянки.

Разом з тим, КГС ВС у вказаній вище постанові зазначив, що саме добросовісність набуття прав на ОНБ є підставою в отриманні земельної ділянки, на якій вони розташовані на позаконкурентних засадах без проведення конкурсу.

При цьому факт розміщення ОНБ на земельній ділянці свідчить про невід'ємну пов'язаність з нею, переміщення такого ОНБ є неможливим без його знецінення та зміни призначення і є підставою для отримання земельної ділянки на позаконкурентних засадах без проведення земельних торгів відповідно до частини 2 статті 134 ЗК України.

З аналізу викладеного приходимо до логічного висновку: наявність складного юридичного факту (реєстрація прав на ОБН та добросовісність факту набуття прав на нього) виключає будь-яку можливість проведення земельних торгів щодо спірної земельної ділянки комунальної власності. Більше того, така земельна ділянка не може



бути виставлена на торги, оскільки вона обтяжена правом власності особи на ОНБ, які розташовані на такій ділянці.

Саме тому, за умови, що орган ОМС відмовляється у добровільному порядку передавати земельну ділянку під ОНБ в користування (оренду), виходом із правової невизначеності може слугувати механізм, відповідно до якого за власником ОНБ закріплюється право оренди шляхом визнання в судовому порядку договору оренди землі укладеним (враховуючи при цьому приписи ч.11 ст. 120 ЗК України).

Варто відмітити, що наразі практика звернення із позовом про визнання договору оренди землі укладеним у редакції, запропонованій Позивачем (власником ОНБ), є малопоширеною для бізнесу через відносну новизну самої норми, ч.11 ст. 120 ЗК України. Однак вказаний спосіб захисту порушеного права автор вважає належним, і таким, який у повній мірі відповідає інтересам власника ОНБ.

Крім того, саме цей спосіб захисту (визнання договору укладеним) є доволі зручним, оскільки з моменту набрання рішення суду, яким позовні вимоги задоволено, виникає правова можливість для реєстрації відповідного права оренди в державному реєстрі без участі ОМС.

Резюмуючи зазначимо, що актуальна судова практика свідчить про те, що власник ОНБ (за умови наявності факту добросовісності підстав його набуття) має право на отримання земельної ділянки на поза конкурентній основі в користування (оренду) з метою завершення процесу будівництва (отримання відповідних дозвільних документів) та введення об'єкту в експлуатацію.

При цьому, лише правильно обрана адвокатом тактика та стратегія ведення судового кейсу дасть відповідь на питання: «Де саме має бути поставлено «кому» в реченні «Недобуд без землі: надати право оренди не можна відмовити».