

актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» не скасував розмежування земель державної та комунальної власності, а лише переніс його проведення на майбутнє. Фактично, прийняття цього Закону являє собою зразок ухилення від вирішення проблеми, а не її вирішення. Тому ми вважаємо, що законодавцеві доцільно використати ту формулу розмежування земель державної та комунальної власності, яка була запропонована нами.

*Шульга М.В.,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, завідувач
кафедри земельного та аграрного права,
доктор юридичних наук, професор*

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПРИ ПЕРЕХОДІ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

Механізм плати за землю при переході майнових прав на нерухоме майно, нерозривно пов'язане із земельною ділянкою, всебічно досліджувався як представниками земельно-правової науки, так і практикуючими юристами. Проте внесення суттєвих змін до чинного законодавства, що регулює відносини у сфері земельного оподаткування, зумовлює необхідність ще раз звернутись до аналізу наведеної проблематики.

Як відомо, згідно із Законом України від 28.12.2014 р. № 71 до Податкового кодексу України внесено низку змін. Зокрема, з 01.01.2015 р. до місцевих податків віднесено податок на майно, який складається з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортного податку та плати за землю.

Оскільки плату за землю віднесено до місцевих податків і зборів, місцеві ради на виконання вимог чинного законодавства мають прийняти рішення про встановлення податку на майно в частині плати за землю. Йдеться, зокрема, про визначення ставки земельного податку та затвердження переліку пільг зі сплати податку з дотриманням порядку, передбаченого ст. 7 Податкового кодексу України. Законом від 28.12.2014 р. № 71 також встановлено, що при переході права власності на будівлю чи споруду земельний податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі або споруди, сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Слід підкреслити, що раніше (до 1 січня 2015 р.) за основу згідно із законом приймалася дата реєстрації права власності на нерухоме майно.

Правові приписи ст. 120 ЗК України щодо переходу прав на земельну ділянку при переході права на будівлю чи споруду мають місце та можуть бути застосовані у двох випадках: а) якщо земельна ділянка перебуває у власності колишнього власника будівлі або споруди; б) якщо земельна ді-

лянка перебуває у користуванні (в тому числі на умовах оренди) колишнього власника будівлі або споруди. Такий підхід обґрунтовується тим, що відповідно до ст. 19 ЗК України земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, перебувають у запасі земель державної чи комунальної власності, та перехід прав на ці землі не охоплюється диспозицією ст. 120 ЗК України. Аналогічної позиції дотримуються Верховний Суд України та Вищий господарський суд України у своїх рекомендаціях та постановках. Так, відповідно до п. 3.4.2 Рекомендацій № 04-06/15 від 02.02.2010 р. президії Вищого господарського суду України (втратили чинність на підставі постанови пленуму Вищого господарського суду України від 26.12.2011 р. № 14), право користування (в т. ч. на правах оренди) земельною ділянкою, на якій знаходиться нерухомість, переходить до набувача об'єктів нерухомості, винятково на умовах, якщо в момент їх відчуження у попереднього власника, згідно з вимогами земельного законодавства України, таке право існувало, і воно належним чином посвідчене. Виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (продовження, поновлення) договору оренди земельної ділянки, що впливає з положень ст. 377 ЦК України і ст. 120 ЗК України.

Аналіз практики свідчить, що перехід майнових прав на нерухоме майно здійснюється у встановленому порядку з урахуванням того, що це майно розміщене (безпосередньо пов'язане) на відповідній земельній ділянці, яка перебуває у власності або оренді продавця. У першому випадку відчуження нерухомого майна відбувається одночасно із відчуженням земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомості. Відповідно до ч. 1 ст. 120 ЗК України до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розташовані на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Одночасне відчуження об'єкта нерухомого майна і земельної ділянки, на якій це майно розміщене, знімає всі питання стосовно земельного оподаткування.

Якщо ж відбувається відчуження нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, яка орендується продавцем, то питання щодо плати за землю в цьому випадку суттєво ускладнюється. Достатньо зазначити, що укладення, наприклад, договору купівлі-продажу нерухомого майна, розміщеного на орендованій земельній ділянці, не припиняє ряд відносин, які існують між продавцем нерухомого майна, який орендує земельну ділянку, і орендодавцем (органом державної виконавчої влади або органом місцевого самоврядування). Договір оренди земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт нерухомості, що був відчужений, не припиняє свою чинність автоматично. Згідно з ч. 2 ст. 120 ЗК України, якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у кори-

стуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Отже в цьому випадку виникають і відносини між покупцем нерухомого майна та орендодавцем земельної ділянки. Проте чинне земельне законодавство не містить конкретних правових приписів, які б забезпечували повну та детальну правову регламентацію цих відносин.

Подальше удосконалення механізму плати за землю при переході права власності на нерухоме майно, розташоване на орендованій іншою особою земельній ділянці, можливе і доцільне з урахуванням наступних положень.

З 1 січня 2015 року ст. 287.6 Податкового кодексу України викладена в новій редакції: при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території, сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Сплата земельного податку передбачена виключно для нового власника земельної ділянки з моменту виникнення права власності на цю земельну ділянку.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. Отже, якщо попередній власник об'єкта нерухомості користувався земельною ділянкою, на якій розміщене відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник нерухомого майна може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я шляхом укладення нового договору оренди.

Державна фіскальна служба України своїм листом від 22.01.2015 р. № 1816/7/99-99-15-03-01-17 звертає увагу землекористувачів на необхідність звернення до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України) та оформлення протягом 2015 р. права власності або користування землею.

Слід звернути увагу і на те, що згідно зі ст. 120 ЗК України закріплено перехід права на земельну ділянку, а не перехід самої земельної ділянки до набувача об'єкта нерухомості. При цьому такий перехід прав на земельну ділянку можливий лише за умови існування оформленого у встановленому порядку права на земельну ділянку у продавця об'єкта нерухомості.

З аналізу постанови Верховного Суду України від 06.12.2010 р. у справі № 3-51 гс 10 випливає, що відповідно до положень ст. 377 ЦК України, статей 120, 123, 124 ЗК України, ст. 16 Закону України «Про оренду землі» у набувача об'єкта нерухомості виникає право одержати земельну ділянку у користування, а прийняти відповідне рішення про це у строки,

встановлені законом, зобов'язаний відповідний уповноважений орган державної влади або місцевого самоврядування.

Якщо ж приймати до уваги правила ст. 125 ЗК України та ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», то слід прийти до висновку, що у набувача нерухомого майна з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно не виникає автоматично право користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне майно. Останнє право виникає з моменту його державної реєстрації. Отже виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна не є безумовною підставою для укладення договору оренди земельної ділянки відповідно до положень ст. 120 ЗК України; ст. 377 ЦК України.

Відповідно до ч. 1 п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу України в редакції від 28.12.2014 р. підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку державної та комунальної власності є договір оренди такої земельної ділянки, оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства. Це означає, що оформлення договору має відповідати Типовій формі договору оренди земельної ділянки, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. Оскільки згідно зі ст. 125 ЗК України право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права, то оформлення даного права має здійснюватися відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».