

Конституційний Суд України
вул. Жилянська, 14, м. Київ,
01033
Представник
Об'єднання співвласників
багатоквартирного житлового
будинку «Злагода-В»
Адвокат Стадник В.О.

КОНСТИТУЦІЙНЕ ЗВЕРНЕННЯ

ОСББ «Злагода-В» просить надати офіційне тлумачення положенням ст. 120 ЗК України в частині припинення, переходу та набуття права на користування земельною ділянкою із земель комунальної власності та оформлення такого права при набутті особами права власності на квартири та нежитлові приміщення в багатоквартирних житлових будинках.

Необхідність у тлумаченні вказаних норм Конституційним Судом України зумовлена неоднаковим застосуванням судами України вказаних норм, що унеможливило судовий захист прав ОСББ «Злагода-В» на користування земельною ділянкою, на якій розташований 35-квартирний житловий будинок, обслуговування якого здійснює ОСББ «Злагода-В».

Так, постановою апеляційного господарського суду від 14.11.13 у справі №4/48/5022-411/2012 було скасовано за нововиявленими обставинами рішення Господарського суду області від 31.07.12 та відмовлено у задоволенні позову ОСББ «Злагода-В». Постановою Вищого господарського суду України від 05.11.14р. постанова суду апеляційної інстанції залишена без змін.

Згідно з постановами суду апеляційної та касаційної інстанцій у вказаній вище справі права та інтереси ОСББ «Злагода-В» не були порушені здійсненням у 2010 році нового будівництва ТОВ «Компанія» на земельній ділянці площею, яка надавалась ТОВ «Компанія» на підставі договору для будівництва 35-квартирного будинку, що був завершений будівництвом у 2005 році, оскільки у ОСББ «Злагода-В» відсутні права на спірну земельну ділянку чи будь-які охоронювані законодавством інтереси. Суди також дійшли висновку, що у ТОВ «Компанія» не припинилось право користування вказаною вище земельною ділянкою з моменту набуття права власності громадянами на квартири у збудованому 35-квартирному будинку, створення ними ОСББ, і ТОВ «Компанія» мала право вносити зміни у договір оренди земельної ділянки після набуття громадянами права власності на квартири в зазначеному вище 35-квартирному будинку, а також зводити у 2010 році нове будівництво без виділення земельної ділянки загальному порядку.

В свою чергу, у постановах Вищого господарського суду України від 17.09.14 по справі №904/356/14, від 17.09.14 у справі №920/1561/13, постанові Верховного Суду України від 24.12.10 у справі №21-54а10 висловлена інша позиція щодо порядку застосування ст. 120 ЗК України.

Надання Конституційним Судом України офіційного тлумачення положень ст. 120 ЗК України може стати підставою для відновлення порушеного законного права ОСББ "Злагода-В" на землекористування земельною ділянкою, за яке воно бореться з 2011 року, шляхом перегляду за нововиявленими обставинами постанов апеляційного господарського суду від 14.11.13 у справі №4/48/5022-411/2012р., від 20.05.2015р. у справі №921/156/13-г, від 28.07.2014р. у справі №921/370/14-г/13.

Так, у постанові Верховного Суду України від 24.12.10 у справі №21-54а10 суд вказав, що нинішня редакція ст. 120 ЗК України чітко встановлює, що до особи, яка набула право

власності на жилий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені."Водночас стаття 120 ЗК і в редакції, чинній на час виникнення спірних відносин, не давала підстав для іншого розуміння її змісту"Суди на обґрунтування своїх рішень посилалися на те, що право власності чи право користування земельною ділянкою виникає лише після державної реєстрації документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, а також державної реєстрації договору оренди. Цей висновок є наслідком порушення правил застосування норм права: перевагу було надано положенням закону №2535-ХІІ та ЗК України (ст.ст. 125, 126), які регулюють випадки набуття права власності на земельну ділянку, як окремих об'єктів та які щодо спірних відносин є загальними. У той же час перевагу мають спеціальні норми, які регулюють випадки набуття права власності на землю чи права користування нею внаслідок придбання споруди, розміщеної на земельній ділянці.

У постанові Вищого господарського суду України від 17.09.14 по справі №920/1561/13 суд вказав, що згідно з п.п. «а», «е» ст. 141 ЗК України підставами припинення права користування земельними ділянками є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою та набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці. Крім того, ст. 120 ЗК України передбачено, що якщо жилий будинок, квартира 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.

За таких обставин суд вважав, що фактичне користування земельними ділянками та зведеними на них житловими будинками, що здійснювали нові власники, свідчить про добровільну відмову позивача від права користування земельними ділянками.

У постанові Вищого господарського суду України від 17.09.14 у справі №904/356/14 суд зазначив, що договір оренди землі припиняється, зокрема, у разі набуття права власності іншою особою на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці. Законом визначено, що з переходом права власності на будівлю до іншої особи, до неї ж переходить право користування земельною ділянкою. При цьому, у якості підстав припинення договору оренди землі законодавець встановив саме набуття права на будівлю, яка знаходиться на цій земельній ділянці, іншою особою. Зазначене свідчить, що позивач має право на розірвання договору в судовому порядку з таких підстав навіть і у випадку, коли інша сторона за договором заперечує проти цього, оскільки законодавець прямо встановив і визначив момент переходу права на користування землею у випадку переходу права власності на будівлі.

Отже, у справі №4/48/5022-411/2012 судами було іншим чином застосовано положення ст. 120 ЗК України, ніж застосовували Вищий господарський суд України та Верховний суд України в інших справах з аналогічними правовідносинами.

Проте, Верховний Суд України постановою від 11.02.15 у справі №3-Згс15/22/16 відмовив у задоволенні заяви ОСББ «Злагода-В» про перегляд за винятковими обставинами постанови Вищого господарського суду України від 05.11.14 по справі №4/48/5022-411/2012 з тих підстав, що рішення судів касаційної інстанції, на які посилалось ОСББ «Злагода-В» в підтвердження неоднакового застосування касаційними судами положень ст. 120 ЗК України, розглядали справи про правовідносини, що виникли до 01.01.10р.

Дана позиція Верховного Суду України застосовується судами, як правова у вирішенні справ щодо застосування ст.120 ЦК України, зокрема Вищим господарським судом України у постанові від 09.06.2015р. справа №924/1630/14, від 09.07.15 у справі №910/23058/14, від 13.01.2016р. у справі №921/156/13-г.

Виходячи з наведеного:

ПРОШУ:

Надати офіційне тлумачення ст. 120 ЗК України в контексті конституційного звернення, а саме:

- чи припиняється договір оренди земельної ділянки комунальної форми власності, наданої для будівництва багатоквартирного будинку, внаслідок набуття особами права власності на житлові та нежитлові приміщення у новозбудованому багатоквартирному будинку;

- чи виникає в осіб, які набули право власності на квартири та нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку, або створеного такими особами об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, право на користування земельною ділянкою, наданою раніше для будівництва відповідного багатоквартирного будинку, та з якого моменту виникає право на користування відповідною земельною ділянкою;

- чи вимагається від особи, яка набула право користування земельною ділянкою із земель комунальної власності при переході права власності на будівлю, будинок чи споруду, укладення договору оренди відповідної земельної ділянки для підтвердження права на користування земельною ділянкою;

- чи є іншою за змістом стаття 120 Земельного кодексу України до і після внесених до неї змін законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю" від 05.11.2009 за N 1702-VI.

Додатки в 3 примірниках: -

- копія договору про надання правової допомоги
- копія постанови ВСУ від 24.12.10 у справі №21-54а10;
- копія постанови ВСУ від 11.02.15 у справі №3-Згс15/22/16;
- копії постанов ВГСУ :від 27.11.2012р. та від 05.11.14 у справі №4/48/5022-411/2012; від 17.09.14 у справі №904/356/14; від 17.09.14 у справах №920/1561/13 та №904/356/14; від 09.06.2015р. у справі №924/1630/14; від 09.07.15 у справі №910/23058/14; від 13.01.2016р. у справі №921/156/13-г; від 02.12.2014р. у справі №921/370/14-г/13.

Представник ОСББ «Злагода-В»

В.Стадник