

Я хотів подарувати свій житловий будинок, але нотаріусом мені було відмовлено в посвідченні цієї угоди. Адже земельна ділянка, на якій знаходиться будинок не приватизована, відповідно, кадастровий номер відсутній. Чи правомірні дії нотаріуса і яким чином вирішити цю проблему?

При придбанні вами житлового будинку до вас правомірно перейшло право користування та право на приватизацію земельної ділянки, на якій він розміщений (п.1. ст. 377 Цивільного кодексу України).

Стосовно кадастрового номеру відповідної земельної ділянки, то він вважається присвоєним з моменту відкриття територіальним органом Держкомзему Поземельної книги у день державної реєстрації та видачі документа, що посвідчує право на земельну ділянку (п. 20 Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. N 749).

Переоформлення відповідних прав включає також земельно-кадастрові роботи та інші послуги, які суб'єкти підприємницької діяльності надають на платній основі, встановлюючи їх розцінки на свій розсуд.

Установлення меж та місця розташування земельної ділянки є складовою землеустрою та здійснюється під час складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок (ст.1,ст.2, ст.50 Закону України «Про землеустрій»). Ці проекти затверджуються одночасно з прийняттям відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування рішень про надання земельних ділянок у власність (ст. 118 та ст.123 Земельного кодексу України).

Але варто зазначити, що приватизація земельної ділянки є правом, а не обов'язком громадян. Тобто, відсутність кадастрового номеру та приватизації земельної ділянки, на якій розміщений будинок не є порушенням закону.

Водночас, п.2 ст. 377 Цивільного кодексу України встановлено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку із переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти.

Подібна норма закріплена і п.6 ст.120 Земельного кодексу України: істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку із набуття права власності на ці об'єкти.

Тобто, статтею 377 Цивільного кодексу та статтею 120 Земельного кодексу прямо зазначено, що кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою для укладення договору відчуження житловий будинок (будівлю або споруду).

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договору даного виду. А сам договір вважається є укладеним, лише якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору(ст. 638 Цивільного кодексу України).

Отже, відмова нотаріуса у посвідченні договору дарування будинку по причині відсутності кадастрового номеру земельної ділянки зумовлена статтею 377 Цивільного кодексу України та статтею 120 Земельного кодексу України. А недодержання вимог закону щодо нотаріальне посвідчення договору такого виду тягне за собою його нікчемність (ст. 220 Цивільного кодексу України). Недійсний правочин не створює юридичних наслідків (ст. 216 Цивільного кодексу України).

Але вихід із даної ситуації є. Право власності є непорушним (ст. 41 Конституції України). Ви, як законний власник житлового будинку, здійснюєте своє право на дарування вашого будинку відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316 Цивільного кодексу України).

Тільки вам належить право володіння, користування та розпорядження цим майном (ст. 317 Цивільного кодексу України). Розпорядження майном у вигляді укладення договору дарування є вашим прямим конституційним правом, не виконання якого є протизаконним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні (ст. 321 Цивільного кодексу України).

Наведені норми чинного законодавства покликані захищати законні інтереси власників і є достатніми підставами для звернення за захистом свого порушеного права до суду.

В Україні вже існують судові рішення подібного змісту і вони дають обґрунтовані підстави розраховувати на вирішення цієї проблеми не тільки в теорії, але й на практиці.

Олена Куцак

Юридична фірма «Куцак & партнери»

м. Чернівці, вул. Головна, 122-А Бізнес центр «Квадрат»

офіси 215 та 216, телефон для попереднього запису 900-510

сайт www.900-510.com