

ЦИВІЛІСТИКА

ГУБАРЄВ С. В.,
кандидат юридичних наук,
старший викладач
кафедри загальноюридичних дисциплін
(Інститут кримінально-виконавчої
служби)

УДК 349.4

ПРАВО ВЛАСНОСТІ ПРИ СПАДКУВАННІ ЗЕМЕЛЬ

В статті досліджується право власності на земельну ділянку при переході прав та обов'язків від спадкодавця до його спадкоємців. Проведено ґрунтовний аналіз особливостей прийняття спадщини як однієї з підстав набуття права власності на землю.

Ключові слова: права на землю, виникнення прав на землю, підстави набуття прав на землю, спадкування землі.

В статье исследуется право собственности на земельный участок при переходе прав и обязанностей от наследодателя к наследникам. Проведён основательный анализ особенностей принятия наследства в качестве одного из оснований приобретения права собственности на землю.

Ключевые слова: права на землю, возникновение прав на землю, основания приобретения прав на землю, наследование земли.

In the article researched the property rights of the land in the transition of rights and obligations of the decedent to his heirs. Made a thorough legal analysis of the inheritance as one of the grounds of acquiring the property rights to land.

Key words: rights to land, arising the rights to land, grounds of acquiring the rights to land, inheritance of the land.

Вступ. Актуальність теми дослідження зумовлена істотною зміною у відносинах власності на землю та необхідністю наукового обґрунтування нових напрямів регулювання земельних відносин у зв'язку з концептуальним оновленням земельного законодавства в Україні. Закріплення та гарантування на конституційному рівні права власності на землю зумовлює необхідність створення організаційно-правового механізму для реалізації цього права, що включає детальну регламентацію вичерпного переліку способів набуття прав на землю різними суб'єктами. Одним із таких способів визнається набуття права на земельну ділянку внаслідок прийняття спадщини фізичними та юридичними особами, територіальними громадами, державою.

Інститут спадкування є одним із центральних в системі цивільного права, норми спадкового права встановлюють загальні правила переходу прав та обов'язків від спадкодавця до його спадкоємців. Зрозуміло, що у разі наявності в складі спадкової маси земельної ділянки, виникають певні особливості в порядку прийняття та оформлення спадщини, що не охоплюються нормами спадкового права. Розгляд питань права власності на землю вимагає окремого дослідження в контексті розгляду та характеристики правовідносин, що виникають в процесі спадкування.



Вибір тематики наукової статті зумовлений відсутністю належного теоретичного обґрунтування набуття права власності на землю при спадкуванні. Це викликає потребу проведення комплексного дослідження наявних проблем з врахуванням наукових доробок представників юридичної науки та системи нещодавно оновлених нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних і цивільних правовідносин щодо спадкування земельних ділянок. Ця стаття є спробою комплексного науково-теоретичного аналізу нормативно-правового регулювання права власності на землю в контексті спадкових правовідносин.

Суть дослідження права власності на земельні ділянки при спадкуванні полягає в наявності недоліків регулювання і протиріч при проведенні співвідношення конкретних правових норм чинного цивільного та земельного законодавства. Особливої уваги вимагає коректне розуміння правових засад набуття іноземцями права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування. Недоліки та неузгодженості законодавства заважають спадкоємцям в повній мірі реалізовувати свої спадкові права щодо земельних ділянок, що підтверджується незадовільною практикою правозастосування. Це, в свою чергу, сприяє виникненню бар'єрів для упорядкування цивільного обороту та ефективного функціонування ринку землі в Україні.

Загальні положення інституту права власності на землю та окремі аспекти спадкування земель розглядалися в дослідженнях В. І. Андрейцева, О. А. Вівчаренка, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, Н. С. Кузнецової, П. Ф. Кулинича, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, О. А. Підпригори, О. О. Погрібного, З. В. Ромовської, В. І. Семчика, Є. О. Суханова, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги, В. І. Янчука та ін. Теоретичні розробки проблем спадкування земельних ділянок здійснювалися однобічно, з точки зору лише цивільного або земельного законодавства без врахування комплексного характеру досліджуваного питання. Видається доцільним провести удосконалення відомих наукових положень та сформулювати нові наукові результати стосовно права власності при успадкуванні земельної ділянки.

Постановка завдання. Мета даної статті полягає в теоретичній розробці проблематики права власності при спадкуванні земель, а саме встановлення загальних принципів та виявлення особливостей виникнення права власності на земельні ділянки в результаті прийняття спадщини.

Результати дослідження. Земля як природний ресурс має особливу цінність, що полягає у забезпеченні життєдіяльності суспільства шляхом її використання в якості засобу виробництва. Це зумовлює визнання землі основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, та специфічним об'єктом цивільних правовідносин. В. К. Гуревський надає визначення землі як об'єкту права власності, що виступає у вигляді конкретної обмірної частини земної поверхні, що повинна бути зафіксована в державному кадастрі, і яка характеризується притаманним їй правовим статусом і є визначальним виміром при застосуванні права власності [1, с. 98]. Тобто, земля виступає об'єктом, щодо якого виникають права та обов'язки в якості земельної ділянки з конкретно визначеними фізичними параметрами.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами [2]. В даному визначенні поняття вкрито такий зміст, що виокремлює земельну ділянку як сформований об'єкт права власності.

Земельна ділянка належить до об'єктів, що мають специфічні особливості набуття прав та обов'язків на неї. Право власності на землю набувається та реалізується його суб'єктами виключно відповідно до закону. Отже, суб'єктивне право на земельну ділянку, тобто, повноваження (правомочності) суб'єктів по відношенню до земельної ділянки як об'єкта права, виникає на підставі та в порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підставою виникнення права власності на землю виступають юридичні факти, з яким закон пов'язує виникнення права власності.

Процес оформлення прав на земельну ділянку часом є складним і довготривалим. Так, К. О. Дремлюга визначає підстави набуття права власності на землю як передбачені норма-



ми земельного та інших галузей права завершені, складні, комплексні, правостановлюючі фактичні або юридичні склади, що включають законодавчо визначену, послідовну систему юридичних фактів, а у передбачених законодавством випадках також юридично значущих умов, і зумовлюють виникнення суб'єктивного права власності на землю [5, с. 17].

Однією із підстав набуття права власності на землю є прийняття спадщини фізичними та юридичними особами, територіальними громадами, державою. Раніше до набрання чинності закону України «Про Державний земельний кадастр», внесення змін до Земельного кодексу України (далі – ЗК), закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», до 01.01.2013, спадкоємець для посвідчення своїх прав на земельну ділянку був зобов'язаний отримати державний акт про право власності на земельну ділянку, що значно затягувало процес набуття прав на успадковане майно. На сьогоднішній день законодавець прагне спростити систему оформлення спадкових прав на земельну ділянку. У разі наявності у спадкоємця усіх необхідних документів, реєстрація прав на успадковану ним земельну ділянку здійснюється нотаріусом з подальшою видачею витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Разом з цим, і зараз існує ряд проблем при оформленні спадщини на земельну ділянку та реєстрації прав на неї, які потребують вирішення, а законодавство – вдосконалення.

Ч. 1 ст. 9 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) при врегулюванні відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів, надається перевага спеціальному закону, що врегулює ці правовідносини – ЗК України. Необхідно звернути увагу на норму ЗК України щодо набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод (ст. 131 ЗК України), що визначає набуття у власність земельних ділянок серед інших підстав, і в порядку успадкування. Виходячи з загальноприйнятої доктрини, спадкування не є «угодою», а тому формулювання зазначеної статті видається не зовсім коректним.

Загальний порядок спадкування визначений Книгою шостою ЦК України, та передбачає відкриття спадщини, її прийняття спадкоємцями, видачу свідоцтва про право на спадщину, державну реєстрацію прав на нерухоме майно. Варто звернути увагу на особливості порядку спадкування, якщо до спадкового майна належать земельні ділянки. Для визначення порядку реалізації спадкових прав на землю, варто враховувати, чи внесені відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, а також чи є у наявності документи, що підтверджують право власності померлого на земельну ділянку.

Враховуючи вимоги ст. 1297 ЦК України, оформлення прав на земельну ділянку здійснюється спадкоємцями, які прийняли спадщину. Вступ у спадкування може відбуватися згідно зі статтею 1268 ЦК України автоматично, або шляхом особистого подання заяви про прийняття спадщини згідно зі ст. 1269 ЦК України. Для підтвердження наявності у складі спадкового майна земельної ділянки додатково подається документ, який підтверджує право власності на земельну ділянку, витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, у разі якщо документ, що посвідчує право власності, не містить відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, та витяг з технічної документації із землеустрою про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6] на сьогодні таким документом є свідоцтво про право власності на нерухоме майно в разі безоплатного передання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування або витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо реєстрації підлягав перехід права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої. На підтвердження права власності можуть надаватися документи, видані у відповідності до діючого на момент їх видачі законодавства та такі, що залишаються дійсними дотепер. Згідно з п. 9 Розділу VII Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» до 1 січня 2013 року державна реєстрація земельних ділянок відбувалась з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки та їх реєстрацією у книзі записів реєстрації



державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Враховуючи зазначене, виділяється ряд проблемних питань. Відповідно до ст. 125 ЗК України, права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із моменту такої реєстрації. Для реалізації цього положення ст. 1297 ЦК України встановлено обов'язок спадкоємця, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно [7].

Виникає питання щодо співвідношення положень ч. 5 ст. 1268 ЦК України стосовно належності спадщини спадкоємцю з часу її відкриття, яким фактично є момент смерті спадкодавця, та ст. 125 ЗК України, що визначає особу як власника земельної ділянки лише з моменту державної реєстрації прав. В даному випадку пріоритетними є норми земельного права як такі, що встановлюють особливий порядок спадкування земельних ділянок, тобто, спеціальним відносно норм спадкового права.

Спадкуванню права на земельну ділянку присвячена ст. 1225 ЦК України, яка встановлює загальний порядок переходу права власності на земельну ділянку до спадкоємців за умови збереження її цільового призначення. На спадкоємців покладається обов'язок стосовно збереження цільового призначення успадкованої земельної ділянки.

Набути право власності на земельну ділянку в порядку спадкування можливо лише у разі, якщо право власності на неї було оформлено спадкодавцем належним чином. Реєстрація прав на земельну ділянку в Державному реєстрі прав на нерухоме майно за спадкоємцем відбувається лише після спливу шестимісячного строку, який встановлений нормами спадкового права для прийняття спадщини усіма спадкоємцями. Виникають випадки, коли особа успадковує земельну ділянку, але не встигнувши зареєструвати права на неї, помирає. Відповідно до ст. 1276 ЦК України, якщо спадкоємець помер після відкриття спадщини і не встиг її прийняти, право на прийняття належної йому частки спадщини переходить до його спадкоємців. Спадкова трансмісія виникає лише у разі, коли спадкоємець не встиг прийняти спадщину і не розповсюджується на випадки, коли він не встиг оформити права на неї. В такому випадку набути право власності вбачається за можливе в лише судовому порядку.

Іншим проблемним питанням при спадкуванні прав на земельну ділянку може виступати вимога ст. 132 ЗК України щодо обов'язкової наявності кадастрового номера при оформленні переходу права власності на земельні ділянки. Як зазначає О. С. Уразовська, на практиці виникає проблема, коли земельна ділянка належала спадкодавцеві на праві власності на підставі державного акту, але водночас в Державному земельному кадастрі відсутні відомості щодо присвоєння такої земельній ділянці кадастрового номеру. В цьому випадку процес оформлення спадщини уповільнюється необхідністю вчинення дій щодо внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та необхідністю отримання витягу з нього [8, с. 240].

Законом України «Про Державний земельний кадастр» встановлені перехідні положення щодо можливості реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі, право на які виникло до 2004 року та посвідчене відповідним документом. Вказаний порядок передбачає розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що є підставною для внесення відомостей до Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Проте ч. 3 ст. 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» [9] визначений виключний перелік осіб, за заявою яких здійснюється реєстрація земельної ділянки, до яких не віднесено спадкоємців земельної ділянки. Зазначене унеможливує прийняття у спадщину земельну ділянку спадкоємцем та змушує звертатися спадкоємців до суду для захисту своїх прав та законних інтересів з різноманітними позовами.

Так, земельним законодавством закріплюється право фізичних та юридичних осіб набувати у приватну власність земельні ділянки. В комунальну власність земельні ділянки переходять у разі визнання їх від умерлою спадщиною шляхом подання органом місцевого самоврядування відповідної заяви до суду. У державну власність земельні ділянки переходять



у разі прийняття такого рішення органами виконавчої влади та місцевого самоврядування в межах їх повноважень відповідно до ст. 122 ЗК України.

До іншого питання, яке потребує негайного вирішення, відноситься проблематика від умерлої спадщини, яка полягає в тому, що відумерла спадщина переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. А місцем відкриття спадщини, за загальним правилом, є останнє місце проживання спадкодавця. В даному випадку місце проживання може бути територіально віддаленим на значну відстань від фактичного місцезнаходження земельної ділянки. Вважаємо за доцільне змінити місце відкриття спадщини у разі визнання її відумерлою та встановити його «за місцезнаходженням земельної ділянки».

Визнання спадщини відумерлою не належить до спадкування за заповітом або за законом, тому визнання спадщини відумерлою слід вважати особливою підставою набуття права власності на земельну ділянку територіальною громадою. Подання органом місцевого самоврядування заяви про визнання спадщини відумерлою визнається обов'язковим, проте в законодавстві не визначається механізму відповідальності за його невиконання. Встановлюються особливі строки для прийняття відумерлої спадщини, відмінні від тих, що встановлених в ст. 1270 ЦК України. Заява про визнання спадщини відумерлою подається лише після спливу одного року з часу відкриття спадщини (ч. 2 ст. 1277 ЦК України). Суд повинен відмовити у прийнятті заяви про визнання спадщини відумерлою в разі подання такої заяви до закінчення одного року з часу відкриття спадщини.

Виникає проблема при виявленні органами місцевого самоврядування відумерлої спадщини, оскільки вони не належать до суб'єктів, що мають право отримувати інформацію зі Спадкового реєстру про факт прийняття чи неприйняття спадщини або видачу свідоцтва про право на спадщину. Фактичне отримання інформації видається можливою лише на запит суду в межах окремого провадження про визнання спадщини відумерлою, що є порушенням норм процесуального права щодо подання заявником підтверджуючих документів про належність майна спадкодавцю, а також відсутність спадкоємців, усунення їх від спадкування, неприйняття або відмову від прийняття ними спадщини (ст. 275 ЦПК України). Для вирішення зазначеної проблеми пропонуємо надати органам місцевого самоврядування доступ до Спадкового реєстру.

Право власності на земельну ділянку виникає з моменту проведення державної реєстрації цих прав. С. В. Гринько визначає державну реєстрацію прав на землю як юридично окреслену, вольову діяльність суб'єктів реєстраційних правовідносин, спрямовану на внесення належно отриманих даних у спеціально призначені офіційні документи, за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення прав на землю у заінтересованих осіб [10, с. 24].

Визнаючи в принципі право власності повною владою над річчю, держава в той же час залишає за собою право накладати на неї ті, або інші обмеження, які вона визначить необхідними. Обмеження права власності на землю цілком виправдані у зв'язку з обмеженістю і незамінністю її в процесі господарської та іншої діяльності [1, с. 76]. Листом Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» визначено, що за змістом ст. 81 та 145 ЗК України допускається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають право набуватися іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичним особам та іноземними державам, проте лише у спадщину. Встановлюється зобов'язання відчужити їх протягом року, оскільки успадковані земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у приватній власності осіб без громадянства або іноземних громадян. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені пунктом «д» ст. 143 ЗК України наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду [11]. Як зазначає у своїй статті О. В. Бевз, у дійсності може статися, що іноземний громадянин намагався відчужити земельну ділянку, але не знайшов покупців, що запропонували йому задовільні умови. Видається доцільним закріпити норму, що у випадку, коли земельна ділянка не була відчужена протягом року, вона викупается державою за вартістю, визначеною компетентним державним органом на підставі експертної грошової оцінки [12].



У пункті 15 Перехідних положень ЗК України встановлюється мораторій на відчуження окремих різновидів земель. На думку А. М. Мірошніченка, мораторій суперечить ст. 41 Конституції України та параграфу 1 ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, оскільки за відсутності правомірного суспільного інтересу та без будь-якого відшкодування позбавляє власників отримувати економічний ефект від їхнього майна. Перспективним видається звернення до Європейського суду з прав людини за захистом своїх прав з достатньо високими шансами на позитивний результат, оскільки ефективних національних засобів захисту проти даного порушення немає [13, с. 151].

Проблемним є питання співвідношення мораторію з обов'язком іноземних фізичних та юридичних осіб відчужити отримані у спадщину земельні ділянки сільськогосподарського призначення. На думку П. Ф. Кулинич, мораторій на такі випадки не поширюється, виходячи з системного тлумачення ЗК України та з урахуванням ступеню пріоритетів, які забезпечуються його окремими нормами [14, с. 32].

Висновки. В результаті проведеного дослідження вважаємо за доцільне сформулювати наступні висновки:

1. Зроблено логічне узагальнення щодо існування особливого порядку прийняття та оформлення спадщини у разі наявності в спадковому майні земельних ділянок, що зумовлюється визнанням за землею статусу особливого об'єкта цивільного обігу.

2. Враховуючи проблематику, що виникає при відкритті відумерлої спадщини за останнім місцем проживання спадкодавця, запропоновано змінити місце відкриття спадщини у разі визнання її відумерлою та встановити його «за місцезнаходженням земельної ділянки».

3. Виявлено проблематику при отриманні органами місцевого самоврядування інформації щодо земельних ділянок з відсутніми спадкоємцями, усуненими від спадкування, такими, що не прийняли спадщину або відмовилися від її прийняття. Для вирішення зазначеної проблеми запропоновано надати органам місцевого самоврядування доступ до Спадкового реєстру.

4. Обґрунтовано проблематику набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та держав в порядку спадкування. Визначено, що питання співвідношення мораторію з обов'язком іноземців відчужити отримані у спадщину земельні ділянки сільськогосподарського призначення, вирішується шляхом не поширення мораторію на такі випадки.

Список використаних джерел:

1. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: [монографія]. – Одеса: Астропринт, 2000. – 136 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Земельне право: [підручник] / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред. М. В. Шульги. – Х. : Право, 2013. – 520 с.
4. Зайцев О. Л. Право спадкування землі в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. Л. Зайцев. – Х., 2000. – 20 с.
5. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / К. О. Дремлюга. – Київ: Б. в., 2010. – 21 с.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
7. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
8. Уразовська О. С. Оформлення спадщини на земельну ділянку: особливості та законодавчі новели // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Юридичні науки. – 2014. – № 5. – С. 238-242.
9. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.



10. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: [монографія]. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.
11. Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» від 16.01.2013 № 10-71/0/4-13 // Судовий Вісник. – 2013. – № 1. – Ст. 1.
12. Бевз О. В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки. – 2005. – № 63-64. – С. 108-110.
13. Мірошніченко А. М. Земельне право України: [підручник]. – 3-тє видання. – К. : Алерта, 2013. – 512 с.
14. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 31-32.

ДУДНИК Д. В.,
здобувач
(Харківський національний
університет імені В. Н. Каразіна)

УДК 347.214(477):332.22

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

У даній статті аналізуються загальні особливості укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб. Проаналізовані оферта та акцепт за договорами даного виду. Встановлено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення, а право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації.

Ключові слова: суспільні потреби, договір купівлі-продажу, викуп земельної ділянки, оферта, акцепт, державна реєстрація речового права.

В данной статье анализируются общие особенности заключения договора купли-продажи земельного участка для общественных нужд. Проанализировано оферта и акцепт по договорам данного вида. Установлено, что договор купли-продажи земельного участка для общественных нужд считается заключенным с момента его нотариального удостоверения, а право собственности на земельный участок возникает с момента его государственной регистрации.

Ключевые слова: общественные потребности, договор купли-продажи, выкуп земельного участка, оферта, акцепт, государственная регистрация вещного права.

The general features of conclusion of land plot sale-and-purchase agreement for public purposes are analyzed in this article. The offer and the accept under the agreements of this kind are searched. It is determined that the land plot sale-and-purchase agreement is concluded from the moment of its notary's certification and the right of property arises from the moment of its state registration.

Key words: public purposes, sale-and-purchase agreement, purchase of the land plot, offer, accept, and state registration of the property right.

