

Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів

Губарєв С.В., кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри загальноюридичних дисциплін ІКВС

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених Земельним кодексом.

Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 Земельного кодексу.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації у порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України. Особливості продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законодавством.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її

цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

1) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

2) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.

Орган державної влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

1) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

2) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

3) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;

4) встановлена Земельним кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;

5) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або

місцевого самоврядування відповідно до державного та місцевих бюджетів у порядку, визначеному законодавством.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України. Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Іноземні держави, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України. Іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до обласної, Київської чи міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради і державного органу приватизації. До клопотання додається документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюються сільськими, селищними, міськими радами після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

- 1) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
- 2) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з ухваленням вимог Земельного кодексу.

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Угоди повинні містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- 2) вид угоди;
- 3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- 7) договірну ціну;
- 8) права та обов'язки сторін;
- 9) кадастровий номер земельної ділянки;
- 10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

У заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законодавством, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), якщо інше не передбачено законодавством. Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законодавством.

Рецепція інституту недійсності правочинів римського права в правовій системі сучасності

Донченко В.М., студент Вінницького відділення ННІЗН НАВС

Науковий керівник: кандидат юридичних наук *Петровський А.В.*

В Стародавньому Римі специфіка вирішення проблеми недійсності правочинів була обумовлена існуванням та взаємодією двох нормативних систем: цивільного права (*ius civile*), так званого матеріального права та права преторського (*ius honorarium*) - судового права, яке здійснювалося в процесуальній сфері. За *ius honorarium* визнання укладених формально договорів недійсними не могло бути всупереч *ius civile*. Однак претор міг в межах своєї адміністративної влади перешкодити сторонам договору, який на його думку був недійсним, визнавати такий договір недійсним в зв'язку з тим, що сторони самостійно виразили волю укласти такий договір [1]. Тобто, якщо