

Публікація “Здійснення купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення” \ “Чернівці Нерухомість” – 27.02.2006р.

Я хочу здійснити купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Наскільки мені відомо, державою введений мораторій і здійснення такої купівлі є неможливим до 2007 року. Чи є сенс чекати закінчення мораторію або варто укласти попередній договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення?

Дійсно, розділом X Земельного Кодексу України встановлюється заборона для громадян та юридичних осіб на здійснення відчуження (продажу та ін.) сільськогосподарських земельних ділянок та земельних паїв до 01.01.2007 року.

На даний час, за ініціативою народних депутатів О.Мороза, М. Рудковського, І.Бокія до Верховної Ради України поданий **законопроект, що продовжує строк дії мораторію**. Законопроектом „Про внесення змін до Земельного кодексу України про продовження строку заборони внесення в статутні фонди, продажу та відчуження землі” передбачається продовження дії такої заборони **до 2012 року**.

При цьому відповідно до вже прийнятого Верховною Радою України Закону „Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо відчуження земельних ділянок)” договори щодо відчуження землі сільськогосподарського призначення визнаються недійсними з моменту їх укладення. Діючий Цивільний кодекс України зазначає, що угода не може протирічити нормам цивільного законодавства під загрозою визнання такої угоди недійсною. Відповідно до ч.2 ст. 215 ЦК України, недійсною є угода, недійсність якої прямо встановлена законом, так званий нікчемний правочин.

Таким чином, відповідно до прийнятого закону, угоди щодо відчуження землі сільськогосподарського призначення, укладені в період дії мораторію, визнаються недійсними і є нікчемними правочинами.

Слід зазначити, що відповідно до ч.2 ст.215 ЦК України, визнання нікчемного правочину недійсним в судовому порядку не вимагається. Нікчемний правочин не передбачає юридичних наслідків, окрім тих, що пов'язані з його недійсністю. Такими наслідками є повернення сторонами одна іншій в натурі (або відшкодування вартості) всього, що було отримано за угодою.

Слід зазначити, що Законом „Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо відчуження земельних ділянок)” в якості недійсних були також зазначені угоди (правочини) відчуження землі, що були укладені на майбутнє (по закінченню строку дії мораторію).

До цього часу власниками земель сільськогосподарського призначення широко застосовувалося укладання попередніх договорів, за умовами яких сторони протягом визначеного строку зобов'язувались укласти договір купівлі-продажу землі в майбутньому на умовах визначених в попередньому договорі (ст. 635 Цивільного кодексу України). Таким строком, зазвичай, зазначався строк припинення дії мораторію - 01.01.2007 року. При цьому Цивільний Кодекс передбачає, що умовою припинення зобов'язань за попереднім договором є несвоєчасність укладання основного договору або відсутність пропозиції щодо підписання основного договору у кожної із сторін. Тобто продовження терміну мораторію може призвести до припинення зобов'язань багатьох попередніх договорів купівлі земель сільгосппризначення.

Але юристи-практики зходяться на тому, що норма новоприйнятого закону щодо визнання попередніх договорів відчуження землі нікчемними з моменту їх укладення протирічить нормам цивільного права щодо припинення дії попередніх договорів і може бути оскаржене і судовому порядку.

Крім того, не варто залишати поза увагою можливість визнання нікчемних договорів дійсними в судовому порядку на підставі ст. 215 Цивільного кодексу України. Тому не варто засмучуватися, якщо вами вже укладено попередній договір щодо

відчуження земельної ділянки сільгосппризначення – чинний цивільний кодекс надає сторонам прав визнати його дійсність у судовому порядку.

Юридична фірма „Куцак & Партнери”