

***Я хочу придбати у власність земельну ділянку. Розкажіть будь ласка які цивільно-правові угоди краще укласти, щоб максимально захистити свої інтереси?***

Основним способом придбання права власності на землю є укладання цивільно-правових угод, а саме договорів купівлі-продажу, міни, дарування тощо. Як наголошує ч. 2 ст. 131 Земельного кодексу України, укладення згаданих угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного Кодексу України.

1. За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язує передати земельну ділянку у власність другої сторони (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за нього певну грошову суму.

В процесі підготовки договору купівлі-продажу доцільно запитати у продавця Акт узгодження меж земельної ділянки, який підтвердить як місце розташування межі, так і площу земельної ділянки, що купується. Отримання від продавця такого акту дозволить покупцю уникнути надалі будь-яких претензій з боку власників сусідніх земельних ділянок.

Вартість земельної ділянки державної або комунальної власності визначається на підставі її грошової й експертної оцінки, проведеної за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися в розстрочку (ч. 1 ст. 695 Цивільного Кодексу України та ч. 9 ст. 128 Земельного Кодексу України). Оплата вартості придбаної земельної ділянки є обов'язковою умовою власності на земельну ділянку (ч. 7 ст. 128 Земельного Кодексу України).

Покупцями земельних ділянок можуть бути фізичні та юридичні особи, а також іноземні держави та іноземні юридичні особи, за деякими умовами (ст. 129, 130 Земельного Кодексу України).

Продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації. Продавцями земельних ділянок державної та комунальної власності є місцеві державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування в межах їх повноважень щодо земель державної власності. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи приймають за попереднім узгодженням цих питань на сесіях.

Відповідна рада в місячний термін із дня одержання такого клопотання приймає рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення або про відмову.

Рішення ради є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки між покупцем і продавцем. Організацією купівлі-продажу таких ділянок здійснюють органи земельних ресурсів.

Частина 1 ст. 132 Земельного Кодексу України встановлює обов'язкову письмову форму для договорів про перехід права власності на земельну ділянку та їхнє нотаріальне посвідчення.

Договори про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити такі умови:

- назву сторін (прізвище, ім'я по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- відомості про відсутність на відчуження земельної ділянки;
- договірну ціну;
- зобов'язання сторін.

Слід мати на увазі, що для виникнення права власності на землю недостатньо тільки укладення нотаріального посвідчення такого договору. Згідно із ст. 125 Земельного Кодексу

України, право власності на земельну ділянку виникає після одержання його власником документа, що встановлює право власності державного акта та його державної реєстрації Державний акт про право приватної власності на земельну ділянку, крім договору про відчуження земельної ділянки, має видаватися на підставі таких документів:

- рішення органу виконавчої влади (органу місцевого самоврядування);
- свідоцтво про право на спадщину;
- документ, що свідчить про придбання земельної ділянки при проведенні земельних торгів;
- рішення суду щодо спору на земельну ділянку, що вступило в законну силу;
- інший документ, передбачений законами України.

При придбанні ділянки із земель приватної власності не потрібно одержувати дозвільних документів в органах місцевого самоврядування. Порядок продажу земельних ділянок державної і комунальної власності юридичним особам визначений ст. 128 Земельного Кодексу України. Продавцями таких ділянок є органи державної влади й органами місцевого самоврядування.

Слід нагадати, що до 1 січня 2008 року діє мораторій на відчуження сільськогосподарських земель: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, господарювання селянського (фермерського), а також на земельні паї. На час дії мораторію такі земельні ділянки можна відчужувати виключно за договором міни (причому обмін повинен бути рівноцінним: земельна ділянка на земельну ділянку, а не комп'ютер, наприклад) або шляхом спадкування.

За договором міни кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність земельну ділянку в обмін на другу ділянку. Право власності у набувача земельної ділянки виникає з моменту передання останньої. Переданням земельної ділянки вважається вручення його набувачеві. Право власності на обмінювані земельні ділянки виникає одночасно після виконання зобов'язань щодо передання земельної ділянки обома сторонами.

2. До форми договорів міни висуваються аналогічні вимоги, як і до договорів купівлі-продажу.

За договором дарування дарувальник передає або зобов'язується передати в майбутньому обдарованому безплатно земельну ділянку у власність (ст. 717 Цивільного Кодексу України). Для здійснення договору дарування необхідна як воля дарувальника, так і згода обдарованого, який має право відмовитись від прийняття дарунку в силу певних причин. При відсутності згоди на прийняття земельної ділянки, яке не виражено ні в якій формі, такий договір не можна визнати укладеним. Договір дарування вважається укладеним з моменту передачі земельної ділянки.

3. Договір дарування земельної ділянки укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, це положення стосується як фізичних, так і юридичних осіб (ч. 2 ст. 719 Цивільного Кодексу України). Договір дарування з обов'язком передати майно в майбутньому укладається у письмовій формі. У разі недодержання письмової форми, цей договір є нікчемним (ч. 3 ст. 719 Цивільного Кодексу України). Нотаріальне посвідчення має свої особливості, так, наприклад, якщо йдеться про дарування земельної ділянки одним із подружжя, то для законності цієї угоди необхідна згода другого із подружжя.

Юридична Фірма “ Куцак і партнери”, Жумига Ольга Анатоліївна