

Юридичні науки

УДК 336.72

Баран Тетяна Федорівна

студентка

Національна академія внутрішніх справ України

Баран Татьяна Федоровна

студентка

Национальная академия внутренних дел Украины

Baran T.F.

student

National Academy of Internal Affairs of Ukraine

**ОСОБЛИВОСТІ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.
ДОГОВІР ЇЇ НАЙМУ, ПРОДАЖУ
ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.
ДОГОВОР ЕЕ НАЙМА И ПРОДАЖИ
CONTRACT OF SALE OF LAND .THE CONTRACT OF HER HIRING
AND SALE**

Анотація. У статті розкриті основні особливості купівлі-продажу земельної ділянки, визначено поняття та сутність договору найму та продажу земельної ділянки, розглядаються сторони договору найму (оренди) земельної ділянки, а також умови процесу укладення договору.

Ключові слова: договір купівлі-продажу земельної ділянки, предмет договору продажу земельної ділянки, договір найму (оренди) земельної ділянки, права та обов'язки сторін, умови процесу укладення договору.

Аннотация. В статье раскрыты основные особенности купли-продажи земельного участка, определено понятие и сущность договора найма и продажи земельного участка, рассматриваются стороны договора

найма (аренды) земельного участка, а также условия процесса заключения договора.

Ключевые слова: договор купли-продажи земельного участка, предмет договора продажи земельного участка, договор найма (аренды) земельного участка, права и обязанности сторон, условия процесса заключения договора.

Summary. The article describes the main features of sale of land, defined the concept and nature of the contract of employment and the sale of land, considered by the lease agreement (lease) of land and process conditions of the contract.

Keywords: contract of sale of land, the subject of the contract of sale of land, employment agreement (rent) of land, law and binding the parties, process conditions of the contract.

Постановка проблеми. На сьогодні земельні ділянки можуть перебувати у приватної власності суб'єктів цивільних правовідносин та бути предметом договору купівлі-продажу. Але порядок і умови укладення такого договору, права та обов'язки сторін, його виконання мають певні особливості, що зумовлено специфікою його предмета.

У цивільно-правовій літературі України поки що відсутні теоретичні комплексні дослідження правових проблем купівлі-продажу земельних ділянок. Водночас практика укладення та виконання договорів купівлі-продажу земельних ділянок виявила чимало правових проблем, пов'язаних як з недоліками в організації ринку землі, так і з недосконалістю правового регулювання договорів купівлі-продажу земельної ділянки. Про це свідчить також судова практика.

Аналіз останніх досліджень. Над проблемою оцінювання праці працювало багато українських та зарубіжних вчених, таких як: В.І. Анрейцев, А.Г. Брунь, О.В. Глотова, С. В. Гринько, Н.В. Ільницька, П.Ф.

Кулинич, К. О. Настечко, А. М. Мірошніченко, О.О. Погрібний, І. О. Дзера, О. В. Дзера, К.І. Кучерук, Ю. В. Носік, Є. О. Рябоконт, Р. О. Стефанчук, О.О. Піфко, С. О. Слободянюк, Н.І. Титова, М. О. Цуріков, М. В. Шульга.

Основною метою даної роботи є дослідження особливостей договорів-купівлі продажу, договору найму земельної ділянки, також виявлення недоліків у нормах чинного законодавства, здійснення спроби їх вирішення та розробка практичних рекомендацій для врегулювання відносин, що виникають у зв'язку з укладенням таких договорів.

Виклад основного матеріалу. Договір купівлі-продажу земельної ділянки має певні особливості. Від інших договорів він відрізняється, предметом, суб'єктами, правами та обов'язками сторін, підставами, умовами його укладення та виконання.

Предметом договору купівлі-продажу є дії продавця про передачу товару у власність покупця і відповідно дії покупця прийняття цього товару та сплату за нього встановленої ціни [1, с. 297].

Особливим об'єктом права власності є земля. Ці особливості полягають у тому, що об'єктом права власності є не земля взагалі як фізичний об'єкт матеріального світу, а земельна ділянка як правова категорія, з чітко окресленими межами.

Згідно зі ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній розташовуються, а також розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [2].

Оскільки правове забезпечення обігу земельних ділянок згідно з п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України повинно здійснюватися відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу, слід мати на увазі, що загальні положення щодо поняття, форми та порядку укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки встановлені Цивільним кодексом України. Зокрема, виходячи із змісту ст. 655 Цивільного кодексу, договір купівлі-продажу земельної ділянки можна визначити як двосторонній договір, відповідно до якого продавець передає або зобов'язується передати конкретну земельну ділянку у власність покупцеві, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цю земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму [3].

Сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки виступають продавець та покупець. Суб'єктом права державної власності на землю виступає держава як єдине ціле. Будучи складним механізмом реалізації влади в суспільстві, вона організована як певний апарат влади, що має складну структуру. Саме цей апарат являє собою розвинену систему відокремлених від суспільства державних органів, які здійснюють ті чи інші функції держави.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки характеризується рядом особливостей щодо його сторін. Зокрема, умови участі кожної сторони у договорі не завжди однакові. Це залежить від обсягу правосуб'єктності конкретної сторони, правового режиму земельної ділянки, яка продається, та інших обставин, що відображають специфіку даного договору. Іншими словами, коло суб'єктів, які можуть бути сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки, обмежене. Обмежені певною мірою і суб'єктивні права власника земельної ділянки. Продавцями і покупцями земельних ділянок виступають суб'єкти, які можуть мати у власності земельні ділянки. До таких чинне законодавство України відносить фізичних та юридичних осіб, територіальні громади і державу.

Ще однією особливістю договору купівлі-продажу земельної ділянки є ціна. Земля за своїм походженням не є результатом людської праці і відповідно не має первісної вартості. Не зважаючи на це, земельна ділянка має певну ціну, яка визначається договором. При продажу земельної ділянки державної і комунальної власності вартість визначається на підставі її грошової експертної оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Окремо, можна виділити особливості договору найму (оренди) земельної ділянки, який належить до двосторонніх договорів. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки й орендарем (ч. 4 ст. 124 ЗК України). Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням й організаціям, а також іноземним державам (ч. 2 ст. 93 ЗК України). Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди (ч. 4 ст. 124 ЗК України) [4, с. 198].

Договір вважається укладеним з моменту досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх його істотних умов (ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України). Згідно із цивільним законодавством для визначення моменту укладення договору має значення момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

Слід наголосити, що орендар має право придбати у власність орендовану ним земельну ділянку в разі її продажу, за умови, що він сплатить ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Цікавим є питання оборотоздатності права оренди. У Цивільному кодексі України не згадується про можливість відчуження права оренди, а от у ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України міститься прямий дозвіл на відчуження права оренди земельної ділянки [5].

Також слід звернути увагу на те, що продаж земельних ділянок, які 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 [6, с. 232].

До основних способів продажу земельних ділянок відноситься конкурентний продаж та викуп земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна. Продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності має здійснюватися обов'язково на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів. Процедура проведення земельних торгів встановлена приписами, зосередженими в главі 21 Земельного кодексу. У випадку, коли потенційному покупцеві земельної ділянки належать розташовані на ній будівлі та споруди, така земельна ділянка підлягає продажу не на конкурентних засадах, а шляхом викупу цієї земельної ділянки власником об'єктів нерухомого майна.

Певними особливостями характеризується продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної або комунальної

власності іноземним державам та іноземним юридичним особам. Так, ст. 129 Земельного кодексу встановлює додаткові вимоги до покупців земельних ділянок та конкретно визначає їх цільове призначення для цих покупців, дещо інакше визначає продавців земельних ділянок, передбачає додаткові стадії у процесі продажу земельних ділянок [7, с. 164].

Висновки. Підсумовуючи, слід зробити такі висновки:

- договір купівлі-продажу, як правило, має одноразовий характер і укладається переважно на те майно, яке є в наявності і підготовлене для відчуження. Двосторонній характер купівлі-продажу обумовлює взаємне виникнення у кожної із сторін прав і обов'язків. Так, з укладенням такого договору продавець приймає на себе обов'язок передати покупцеві певну річ і водночас набуває права вимагати її оплати, а покупець, у свою чергу, зобов'язаний здійснити оплату придбаної речі і водночас набуває права вимагати від покупця її передачі. Іншими словами, в договорі купівлі-продажу відповідним правам і обов'язкам продавця кореспондуються відповідні права і обов'язки покупця і навпаки.
- відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України встановлюється, що за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.
- основними засадами укладення договору найму (оренди) або купівлі-продажу земельної ділянки, сторонами якого виступають фізичні або юридичні особи приватного права, є свобода договору та справедливість, добросовісність і розумність.

Література:

1. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: Академічний курс: Підручник / З. В. Ромовська. – 2-ге вид., допов. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 594 с.
2. Земельний кодекс України: затверджений Законом України від 25.10.2001 № 2768–III / Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України: затверджений Законом України від від 16.01.2003 № 435-IV / Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
4. Курило В.І. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / В.І. Курило. – К. : Центр учбової літератури, 2013. – 536 с.
5. Актуальні питання оренди земельних ділянок. – К., 2012. – 47 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https:// www.google.com.ua](https://www.google.com.ua).
6. Сидор В.Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин / В. Д. Сидор // Аграрне, земельне та екологічне право. – 2009. – № 1. – С. 232.
7. Григоренко А. В. Земельний кодекс України. Навчально-практичний коментар / А. В. Григоренко, Л.С. Григоренко, В.І. Курило та ін. – К.: «Центр учбової літератури», 2014. – 574 с.