

Донець І.С., здобувач вищої освіти Одеського державного університету внутрішніх справ;

Науковий керівник: **Резніченко С.В.**, к.ю.н., професор, професор кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ

ДЕЯКІ АСПЕКТИ КУПІВЛІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Купівля-продаж нерухомого майна як різновиду договірних зобов'язань є одним з поширених договорів, що направлені на відчуження майна. Договір купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна це коли одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати нерухоме майно у власність другій стороні (покупцеві), а друга сторона (покупець) приймає або зобов'язується прийняти нерухоме майно і сплатити за нього певну грошову суму [1].

Актуальність даної теми не викликає сумнівів, так як укладання таких договорів є для фізичних і юридичних осіб важливим і складним юридичним фактом. Одна сторона втрачає право власності на майно, а інша набуває. При укладанні цих договорів особи реалізують свої права і охоронювані законом інтереси, а також здійснюють свій юридичний обов'язок. Цей договір спрямований на безповоротне відчуження продавцем майна і перехід його у власність покупця і є юридичною підставою виникнення таких зобов'язальних правовідносин, які зумовлюють появу у покупця абсолютного речового права.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна, як правило, має одноразовий характер і укладається переважно на те майно, що є в наявності і підготовлене для відчуження. При цьому продавцеві оплачується вартість відчужуваного майна лише у грошовому вираженні.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна є консенсуальним, оскільки права та обов'язки сторін виникають у момент досягнення ними згоди щодо всіх істотних умов. Настання цього моменту може мати ряд особливостей зумовлених тим, що для окремих видів договорів купівлі-продажу законодавець передбачає спеціальні вимоги до їх оформлення,

без додержання яких укладений правочин не може вважатися дійсним □2, с. 59□.

З укладенням договору купівлі-продажу нерухомого майна, як і будь-якого іншого двостороннього правочину, у кожної із сторін виникають права та обов'язки, які становлять його зміст. Важливо, що права однієї сторони співвідносяться з обов'язками іншої сторони таким чином, що відповідному обов'язкові продавця кореспондується відповідне право покупця і навпаки. Так, одним з найважливіших обов'язків продавця є передача ним нерухомого майна у власність покупця, а останній набуває право вимагати передачі йому цього майна. У свою чергу покупець зобов'язаний прийняти від продавця придбане нерухоме майно і оплатити за нього обумовлену ціну, а продавець відповідно має право вимагати від покупця прийняти продане майно і сплатити за нього належну грошову суму.

Серед договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна окремої уваги заслуговують договори щодо відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення. В Земельному кодексі України визначено право власників земельних ділянок, зокрема, продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку. В ст. 132 Земельного кодексу України зазначено зміст правочинів про перехід права власності на земельні ділянки, відповідно до якої договори про відчуження земельної ділянки повинні містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид правочину;
- в) предмет правочину (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку [3].

Слід зазначити, що при посвідченні договорів відчуження земельних ділянок необхідно використовувати грошову оцінку цих ділянок (нормативну або експертну), зокрема для цілей справляння державного мита.

Так, згідно ч. 4 ст. 201 Земельного кодексу України при здійсненні цивільно-правових правочинів щодо земельних ділянок, до яких відноситься договір купівлі-продажу земельної ділянки, використовується експертна грошова оцінка цих ділянок. Разом з тим, відповідно до частини шостої і сьомої ст. 5 Закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки і використовується при здійсненні цивільно-правових правочинів щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків зазначених цим Законом, а також іншими законами. Зокрема, ч. 5 цієї статті передбачено, що для визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок використовується нормативна грошова оцінка. Іншим нормативно-правовим актом передбачено обчислення державного мита за посвідчення договорів міні та дарування земельних ділянок із суми договору, але не нижче нормативної грошової оцінки земельної ділянки, встановленої розділом XIII Податкового кодексу України □4□.

При посвідченні договору купівлі-продажу земельної ділянки державне мито справляється відповідно до Закону України «Про судовий збір» [5] та з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

За договором відчуження земельної ділянки право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, яким є державний акт та його державної реєстрації.

Слід зауважити, що відповідно до п.15 розділу X Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2020 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Положеннями Цивільного та Земельного кодексів України передбачений перехід права власності на земельну ділянку або її частку до набувача при переході права власності на житловий будинок, будівлю або споруду на підставі цивільно-правових правочинів. При відчуженні будівель та споруд, які розташовані на орендованій земельній ділянці, право на земельну ділянку визначається згідно з договором оренди земельної ділянки. При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у

договорі відчуження будівлі і споруди. А при переході права власності на будівлю або споруду до громадян або юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля чи споруда □5, с. 377□.

Статтею 657 ЦК України та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 11. 02. 2010 р. передбачено нотаріальне посвідчення та державна реєстрація вищезазначених договорів [1, 7].

Отже, підводячи підсумки, можна зробити висновок, що договір купівлі продажу земельної ділянки є різновидом договорів про відчуження майна, а також різновидом договорів купівлі продажу нерухомого майна. Такий договір повинен відповідати вимогам Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України та Закону України «Про судовий збір». Договір купівлі продажу земельної ділянки є складним юридичним фактом у результаті якого сторони реалізують свої права та законні інтереси.

Список літератури:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356
2. Козьяков Ю., Єрух А. Договір купівлі-продажу // Нотаріат для Вас. – 2008. – № 7-8. – С. 59-61
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 112.
5. Про судовий збір. Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 14, ст. 87
6. Безсмертна Н. Публічність як один із принципів речових прав на нерухоме майно // Право України. – 2005. – № 6. – С. 47-50.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553.