

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

Гурський Б.В. ст. гр. ДГ-32-20

(науковий керівник к.е.н., доц. Юхно А.С.)

Харківський національний автомобільно-дорожній
університет

Земельна ділянка відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України [1] є частиною земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташуванням, визначеними щодо неї правами.

Право власності на землю об'єднує правомочності щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками.

Набувати право власності на земельні ділянки можуть:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава [1, 2].

Укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України [2] з урахуванням вимог Земельного Кодексу України [1].

До цивільно-правових угод належать: договір купівлі-продажу, договір дарування, договір довічного утримання, спадщина, договір міни тощо.

Розглянемо детально цивільно-правові угоди та умови їх укладання.

За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [2].

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки [1].

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

– у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

– у другу чергу – орендар земельної ділянки [3].

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній

реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз.

Передача переданого переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам забороняється [3].

Договір дарування – це договір, за яким одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність [2].

Договір довічного утримання (догляду) – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [2].

Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті [2].

Не входять до складу спадщини права та обов'язки, що нерозривно пов'язані з особою спадкодавця, зокрема:

- особисті немайнові права;
- право на участь у товариствах та право членства в об'єднаннях громадян, якщо інше не встановлено законом або їх установчими документами;
- право на відшкодування шкоди, завданої каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я;
- права на аліменти, пенсію, допомогу або інші виплати, встановлені законом;

– права та обов'язки особи як кредитора або боржника [2].

За договором міни кожна сторони обмінюються рівноцінними чи нерівноцінними земельними ділянками, що перебувають у їх власності з доплатою чи без.

Процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає:

– укладення у письмовій формі угоди, що посвідчується нотаріально, та її реєстрація;

– замовлення та виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

– отримання витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку;

– реєстрація речового права.

Існують певні особливості щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Право власності може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів [3].

Станом на 30.03.2023 року кількість відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення по

Україні складає 157939 штук. Загальна площа відчужених земельних ділянок – 352542 га. Середня вартість відчужених земельних ділянок складає 38738 грн./га [3].

Література

1. Земельний кодекс України – Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 р. № 2768-14 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2768-14> (дата звернення: 30.03.2023).

2. Цивільний кодекс України – Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 16.01.2003 р. № 435-15 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 30.03.2023).

3. Моніторинг земельних відносин – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 30.03.2023).

РИНОК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Федотікова А.А., ст. гр. ДГ-31-20

(науковий керівник к.е.н., доц. Юхно А.С.)

Харківський національний автомобільно-дорожній університет

Оренда – наймання, тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою, обладнанням, виробничими площами, машинами і тощо на договірних засадах.

Оренда земельної ділянки – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [1].