



## ЕКОЛОГІЧНЕ, ЗЕМЕЛЬНЕ ТА АГРАРНЕ ПРАВО

**I. О. Костяшкін\***

### ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРОДАЖУ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Здійснення земельної реформи в Україні зумовило роздержавлення земельного фонду та передачу земель у приватну власність. Відсутність нормотворчого досвіду у регулюванні відносин власності на землю зумовлює законодавчі прогалини або ж різнопланові підходи у тлумаченні правових норм. Однією з важливих сфер реалізації права власності на землю є відносини щодо розпорядження земельною ділянкою шляхом укладення цивільно-правових угод, зокрема договору купівлі-продажу.

Визначення оптимальних шляхів набуття права власності на землю як громадянами України так і господарюючим суб'єктам стало предметом низки наукових дискусій та монографічних досліджень. Зокрема, значний вклад у питання становлення відносин власності землю в Україні внесли праці В. І. Андрейцева, В. В. Носіка, П. Ф. Куличича, В. І. Семчика, Н. І. Титової, М. В. Шульги та інших. Однак, актуальність цих питань у світлі становлення нового земельного законодавства лише зростає.

Правове регулювання інституту купівлі-продажу земельної ділянки головним чином зосереджено у відповідній главі Земельного кодексу України<sup>1</sup> а також положеннях Цивільного кодексу України<sup>2</sup>, який розкриває відносини власності на землю та вимоги до договору купівлі-продажу. Разом з тим земельна ділянка є досить специфічним об'єктом як правовідносин в цілому так і відносин щодо розпорядження землею, зокрема. Законодавець закріпив норму згідно якої угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Зазначені підходи вимагають дотримання вимог ст. 32 Земельного кодексу України яка містить вимоги щодо змісту вказаного договору.

Регламентуючи права власника земельної ділянки законодавець закріплює його повноваження: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. При цьому законодавець чітко визначив об'єкт права власності на землю, яким виступає земельна ділянка, тобто частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Саме межі закріплени в державному акті індивідуалізують вказаний об'єкт. Разом із тим поза увагою законодавця залишилось питання щодо можливості продажу “частини земельної ділянки”, не містить земельний кодекс і поняття “частини земельної ділянки”, що надається у власність або в оренду.

У законодавстві є поняття “частка земельної ділянки” — це поняття стосується спільній власності на земельну ділянку, коли правовстановлюючий документ надається на всю земельну ділянку, яка знаходиться у спільній власності і зазначається окрема

© Костяшкін І. О., 2008

\* завідувач кафедри трудового, земельного, екологічного, аграрного та господарського права Хмельницького університету управління та права, кандидат юридичних наук, доцент

<sup>1</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // ВВР. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.

<sup>2</sup> Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.



частка співвласника земельної ділянки. Так, навіть при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами у них виникає згідно ст. 87 Земельного кодексу України право спільної часткової власності на земельну ділянку.

Разом із тим на практиці є досить поширеними відносини з приводу розпорядження частиною земельної ділянки, що перебуває у власності громадян. Більше того продаж частини земельної ділянки не позбавляє права власності надаючи можливість реалізації відповідного конституційного права і іншим громадянам. Метою даного дослідження є аналіз чинного законодавства з метою визначення та обґрунтування правових зasad та порядку продажу частини земельної ділянки.

На сьогодні практика використовує два шляхи здійснення продажу частини земельної ділянки. Першим і найбільш поширеним є продаж частини земельної ділянки. При цьому в договорі як предмет договору може бути зазначено певна частина (наприклад 1/2 чи 1/3) земельної ділянки відповідного розміру або просто земельна ділянка із зазначенням площи що відчувається. Інший шлях продажу передбачає попередній розподіл земельної ділянки та виготовлення двох чи більше державних актів. Спробуємо проаналізувати зазначені підходи в контексті їх законодавчого забезпечення та можливих шляхів вдосконалення відповідного правового регулювання.

По перше, власник земельної ділянки має повне право розпорядитися відповідною ділянкою, згідно зі ст. 90 Земельного кодексу України, продавши її повністю або частину. Продаж частини земельної ділянки в будь-якому випадку має здійснюватись лише за умови забезпечення технічних можливостей такого поділу. Визначення земельної ділянки включає наступні характеристики: межі, місце розташування, права та обов'язки. Відповідними характеристиками до певної міри відповідає і частина земельної ділянки. Так, межі частини земельної ділянки можуть бути встановлені шляхом проведення інвентаризації та складання плану меж земельної ділянки. Місце розташування або адреса частини земельної ділянки до моменту продажу та виготовлення нового державного акту співпадатимуть із адресою усієї земельної ділянки, права що до вказаної частини обумовлені державним актом на всю земельну ділянку.

При цьому важливим є чітко визначити предмет договору, яким згідно ст. 132 Земельного кодексу є земельна ділянка. Отже, і частина земельної ділянки виступаючи предметом конкретного договору купівлі-продажу може розглядатись як земельна ділянка. Так, згідно ст. 36 Закону України "Про землеустрій"<sup>3</sup> передбачено види документації із землеустрою, зокрема: д) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок; е) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінЬ і землекористувань; и) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натуру (на місцевості). Здійснивши інвентаризацію земельної ділянки можливим є підготовка кадастрового плану або ж плану певної частини земельної ділянки.

Певним законодавчим аргументом на користь вказаного підходу виступає і положення ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України, згідно якої, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Як видно із вказаної норми законодавець допускає встановлення розміру земельної ділянки за волевиявленням сторін згідно договору. Тобто, за буквального тлумачення вказаної норми, якщо особа має у власності житловий будинок та земельну ділянку для його обслуговування площею 0,15 га, вона може відчужити житловий будинок та земельну ділянку площею 0,05 га зазначивши про це відповідним чином у договорі купівлі продажу будинку.

За таких умов постає логічне питання. Чи може відповідна частина розглядатись як конкретно визначена земельна ділянка з юридичної сторони? Напевно, що ні, адже остання індивідуалізується через державний акт та кадастровий номер. Більше того, при продажу земельної ділянки особа має отримати витяг з державного реєстру земель в Центрі державного земельного кадастру. При цьому витяг як і державний акт лягає в основу договору купівлі-продажу і відображає дані щодо всієї ділянки а не її частини.

З врахуванням викладеного стає очевидним, що частина земельної ділянки не може розглядатись в договорі купівлі-продажу як індивідуально визначена самостійна ділянка. Тобто, якщо в особи у власності перебуває земельна ділянка площею 0,10 га вона не може відчужити земельну ділянку площею 0,05 га, оскільки такої ділянки просто не існує.

<sup>3</sup> Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 25. — Ст. 1178.



З іншого боку, розглянемо можливість продажу частини земельної ділянки із зазначенням відповідної частки у договорі купівлі-продажу. Законодавець не відкидає можливості такого продажу. Так, згідно ч. 2 ст. 120 Земельного кодексу України, якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Більше того, згідно ч. 1 ст. 120 в редакції, що діяла до 27 квітня 2007 р., при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод.

Отже, діюча правова норма передбачає можливість набуття права власності на частину земельної ділянки автоматично при набутті права власності на будівлю. При цьому згідн ч. 4. ст. 120 Земельного кодексу України, 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. Зрозуміло, якщо декілька осіб одночасно набувають право власності на будинок земельну ділянку вони приєднують у спільну часткову чи спільну сумісну власність. Однак, якщо особа вже є власником будинку відчужуючи його частину вона фактично може відчужити і певну частину земельної ділянки яка визначатиметься пропорційно частці у вартості будівлі, що переходить згідно договору. Ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України в редакції, що діяла до 27 квітня 2007 р., фактично регламентувала і гарантувала можливість переходу права власності саме на частину земельної ділянки і на підставі цивільно-правових угод при переході права власності на будівлю і споруду.

Як бачимо, вказані норми стосуються преважно набуття права власності на земельну ділянку чи її частину при купівлі-продажу будівель та споруд. Однак, вони дозволяють провести певну аналогію закону щодо можливості продажу частини земельної ділянки і за умови відсутності на ній таких об'єктів. Адже принцип, що визначає поведінку суб'єктів у відносинах купівлі-продажу землі, зводиться до наступного: “дозволено все, що не заборонено законом”.

Серед істотних умов договору купівлі-продажу земельної ділянки є:

- предмет угоди, що включає земельну ділянку з визначенням місця розташування, площині, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо;
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку.

Відповідні положення регламентують порядок продажу цілісного об'єкта, однак вини не містять заборони, щодо продажу його частини. Тобто об'єктом продажу може виступати і частина (наприклад 1/2) земельної ділянки. Натомість в договорі мають вказуватись технічні документи (план меж, план розподілу, кадастровий план тощо), які визначатимуть частину земельної ділянки, що підлягає продажу.

Без проведення відповідного розмежування частини земельної ділянки, що продається, у суб'єктів відповідних правовідносин фактично виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку відповідно до п. б ст. 86 Земельного кодексу України. З іншого боку виготовлення відповідної технічної документації для індивідуалізації частини земельної ділянки практично не регламентується земельним законодавством. Що в свою чергу викликатиме спірні ситуації при виготовленні правопосвідчувальних документів на підставі укладених договорів. Не врегульованою законодавством залишається можливість виготовлення державного акту на окрему земельну ділянку при набутті права власності на певну частину ділянки. Адже формально юридично в даному випадку йдеся про набуття спільної часткової власності на земельну ділянку.

Інший шлях продажу частини земельної ділянки, що реалізується на практиці, передбачає проведення власником розподілу земельної ділянки із виділенням окремих земельних ділянок та виготовленням декількох державних актів про право власності на землю. Реалізація вказаного підходу потребує детального аналізу законодавчих можливостей щодо його правового зabezпечення. Аналогічно попередньому випадку можемо констатувати, що одним із повноважень власника є розпорядження земельною ділянкою. Виникає питання: чи може власник розпорядитися земельною ділянкою здійснивши її розподіл із виділенням двох чи більше окремих ділянок. Спробуємо провести певну аналогію



даного випадку із ситуацією, коли ділянка перебуває у спільній сумісній власності, адже об'єктом власності в обох випадках є конкретно визначена ділянка. Згідно ч. 4 ст. 89 Земельного кодексу України, співласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Як бачимо, вказана норма передбачає можливість розподілу земельної ділянки за ініціативою власників. Законодавець не закріплює відповідних повноважень у випадку коли власником виступає один суб'єкт. З іншого боку, законодавець не передбачає і заборон щодо такого розподілу. Проведення розподілу, виготовлення окремих державних актів і подальший продаж індивідуально визначених земельних ділянок звичайно убезпечує продавця і покупця від будь-яких спорів, щодо меж земельної ділянки чи предмету договору купівлі-продажу, як це могло би мати місце, скажімо, при продажу частини земельної ділянки.

Проблемою у застосуванні вказаного підходу є законодавча невизначеність відносно порядку аналювання державного акту та підстави для виготовлення нових державних актів. Так, при виділенні часток співласників між ними укладається відповідний договір який і буде слугувати підставою для виготовлення нових державних актів. У разі поділу земельної ділянки яка перебуває у власності громадянина скажімо на підставі договору купівлі-продажу, підставою для виготовлення декількох актів має слугувати заява громадянина а підставою набуття права власності фактично все той же договір купівлі-продажу.

Запропоновані підходи дозволяють сформулювати пропозиції щодо порядку та умов продажу частини земельної ділянки, та визначити шляхи вдосконалення чинного законодавства.

Реалізації права розпорядження земельною ділянкою має передбачати можливість продажу усієї ділянки або її частини.

Продаж частини земельної ділянки може здійснюватись шляхом визначення в договорі відповідної частини, що реалізується, або через проведення поділу ділянки на декілька частин із виготовленням окремих державних актів. В останньому випадку предметом договору виступатиме окрема земельна ділянка.

Не може виступати в якості предмета договору певна частина земельної ділянки, як земельна ділянка із зазначенням площини, що відчувається без виготовлення окремого державного акту.

Реалізація запропонованих підходів передбачає необхідність вдосконалення чинного законодавства шляхом:

1. Викласти п. а. ч. 1 ст. 90 Земельного кодексу України в наступній редакції:

**“1. Власники земельних ділянок мають право:**

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку чи її частину, передавати її в оренду, заставу, спадщину;”

2. Доповнити ч. 1 ст. 90 Земельного кодексу України, пунктом “е” наступного змісту: “(е) провести поділ земельної ділянки із виготовленням державних актів.”

3. Викласти п. в ч. 2 ст. 132 Земельного кодексу України в наступній редакції: “(в) предмет угоди (земельна ділянка чи її частина з визначенням місця розташування, площини, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);”

4. Доповнити п. 1.16. Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю ...<sup>4</sup>, включивши до переліку технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку, “заяву власника про поділ земельної ділянки”, “договір відчуження земельної ділянки або її частини”.

<sup>4</sup> Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі: Наказ Держкомзему від 04.05.1999 р. // ОВУ. — 1999. — № 23. — Ст. 357.