



*О.В. Гафурова,
кандидат юридичних наук
(Національний аграрний університет)*

Деякі питання правового регулювання правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення

Ключові слова: *правочин, договір, рента, земельна ділянка.*

Реалізація селянами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення неможлива без створення належних умов для вільного обігу зазначених ділянок на підставі цивільно-правових правочинів, таких як договори купівлі-продажу, міни, ренти, дарування тощо. Проте їх правова природа у сучасній юридичній науці досліджена недостатньо. Крім того, питання, пов'язані з укладенням договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не вирішені на належному рівні і в чинному земельному законодавстві України. Особливої актуальності набуває ця проблема з огляду на необхідність створення ефективного механізму укладення відповідних цивільно-правових договорів. Адже відміну мораторія на відчуження зазначеної категорії земель законодавець безпосередньо пов'язує із набранням чинності з 1 січня 2008 р. законами України, зокрема, про ринок земель, в якому повинні бути визначені особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва (п. 15 Перехідних Положень Земельного кодексу України) [8].

Мета цієї статті полягає у з'ясуванні особливостей, які притаманні правочинам щодо земельних ділянок сільськогосподар-

ського призначення на прикладі договору ренти. Виходячи з мети дослідження, його завданнями є: узагальнення наукової літератури, а також законодавства у сфері укладення таких правочинів та формування теоретичних висновків щодо вдосконалення чинного законодавства України.

Серед українських вчених, які почали займатися проблемами ринкового обігу земельних ділянок, слід згадати В.І. Андрейцева, П.Ф. Кулиничча, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.І. Семчика, Н.І. Титову, М.В. Шульгу та інших.

Набуття у власність земельної ділянки на підставі цивільно-правових угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу (п. 2 ст. 131 ЗКУ). Із зазначених положень Земельного кодексу в аграрно-правовій літературі робляться висновки, що в процесі правового регулювання обігу земельних ділянок норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного як загальні і спеціальні [10, 55-56] або ж норми земельного законодавства мають субсидіарний характер стосовно загального цивільно-правового регулювання цих відносин [12, 76]. Зазначені твердження не викликають заперечень і дозволяють зробити висновок, що пріоритет у регулюванні правочинів з земельними

ділянками повинен надаватись саме нормам земельного законодавства, а норми цивільного мають застосовуватись у тих випадках, коли зазначені відносини не врегульовані спеціальним законодавством. Відповідно при виникненні колізій між загальними і спеціальними нормами повинні застосовуватись останні. Але, зважаючи на відсутність належного правового регулювання зазначених відносин земельним законодавством, на практиці відбувається автоматичне запозичення норм Цивільного кодексу. Тому можна погодитись із думкою В.І. Андрейцева, який зазначає, що перехід прав на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод є процедурно не визначеним, “особливо в частині переходу прав на земельні ділянки приватної форми власності, а лише міститься посилання на підстави застосування цивільно-правових угод — міни, дарування, успадкування тощо, що навряд чи виправдано, враховуючи специфічні ознаки землі як об’єкта земельних правовідносин” [1, 319].

Одним з видів договорів, які опосередковують перехід права власності на земельну ділянку, виступає договір ренти. Вивчення зазначеного виду договорів зумовлено їх практичним застосуванням. Так, з метою уникнення розпорошення земельного масиву Проектом приватизації землі та реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств ще у 1998 р. було запропоновано запровадити договори ренти земельних часток (паїв) (договори про рентні платежі)*.

Перед тим, як перейти до розгляду договору ренти земельної ділянки (земельної частки (паю), слід зазначити, що, оскільки при його укладенні відбувається відчуження земельної ділянки (земельної частки (паю) однією стороною на користь іншої, на підставі пункту 15 Перехідних положень ЗК, їх укладення заборонено до 1 січня 2008 р.

У Цивільному кодексі рента розглядається як договір, за яким одна сторона

(одержувач ренти) передає іншій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов’язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або іншій формі. Договором ренти може бути встановлений обов’язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку (ст. 731 ЦК) [13]. Причому, якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передачі майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, — положення про договір дарування (п. 2 ст. 734 ЦК). В літературі існує думка, що “правила про купівлю-продаж у договорі ренти мають застосовуватись тоді, коли сторони домовляються про відчуження майна під виплату ренти, а правила про дарування — тоді, коли сторони домовляються про виплату ренти без зустрічного відчуження майна” [2, 8]. З цим твердженням не можна погодитись, адже воно суперечить сутності договору ренти, який спрямовано на відчуження майна в будь-якому випадку.

За законодавством договори ренти укладаються у письмовій формі та підлягають обов’язковому нотаріальному посвідченню (ст. 732 ЦК). За нотаріальне посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, сплачується державне мито у розмірі одного відсотка суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (пп. б) п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” [4]. На жаль, залишається не зрозумілим, що ж вкладав законодавець в поняття “сума договору”. Так, серед істотних умов, які повинні бути врегульовані в будь-якому договорі про перехід права власності на земельні ділянки, у тому числі і в договорі ренти, зазначається договірна ціна на земельну ділянку (пп. е) п. 2 ст. 132 ЗК). Ціна, як важлива умова відплатних договорів, згадується і в Цивільному кодексі (ст. 632). Крім того, Законом України “Про оцінку зе-

* Див.: Гафурова О. Право власності членів сільськогосподарських виробничих кооперативів на землю // *Право України*. — 2003. — № 1.

мель” [6] визначено поняття “ціни земельної ділянки” як фактичної суми грошей, сплаченої за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (ст. 1). Спираючись на зазначене, можна стверджувати, що поняття “сума” і “ціна” договору у даному випадку є тотожними.

Порядок визначення такої ціни в чинному законодавстві також врегульований не чітко. Так, Цивільним кодексом передбачено, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. Тільки у випадках, встановлених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування (ст. 632). Прикладом нормативного акту, який передбачав подібні обмеження можна вважати Декрет Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” [3], в якому зазначалось, що продаж земельної ділянки провадиться за ціною, встановленою угодою сторін, але ця ціна не може бути меншою за нормативну ціну землі (п. 4). У чинному законодавстві залишається обмеження щодо укладення договорів міни, спадкування та дарування земельних ділянок, адже їхня ціна не може бути нижче нормативної грошової оцінки земельних ділянок (ст. 5, 13 Закону України “Про оцінку земель”).

Законом України “Про оцінку земель” встановлено, що при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, використовується їх експертна грошова оцінка (ст. 5). Але серед переліку випадків, коли її проведення є обов’язковим (ст. 13 Закону), не передбачено цивільно-правових угод із землями саме приватної власності. Крім того, в Законі підкреслюється, що у всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законами України (ст. 13). Таким чином, положення Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня

2002 р. № 1531 [11], щодо необхідності проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладення цивільно-правових угод (п. 1), суперечить зазначеному Закону.

Необхідно врахувати, що для визначення розміру земельного податку обов’язковим є проведення нормативної оцінки земельних ділянок. Адже використання землі в Україні є платним і власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, крім орендарів та інвесторів — учасників угоди про розподіл продукції, сплачують земельний податок (ст. 2 Закону України “Про плату за землю”) [5], а тому всі землі в межах території України є об’єктом нормативної грошової оцінки. Таким чином, можна зробити висновок, що ціна земельних ділянок при укладенні будь-яких договорів їх відчуження, повинна залежати від їх нормативної оцінки, а точніше не може бути нижчою від її розміру. Але, як вже зазначалось, Законом України “Про оцінку земель” передбачено, що тільки при укладенні договорів міни, спадкування та дарування земельних ділянок їхня ціна не може бути нижче нормативної грошової оцінки таких ділянок (ст. 5, 13).

Виходячи із цього, можна стверджувати, що ціна договору ренти повинна встановлюватися лише за домовленістю сторін і не може залежати ні від експертної, ні від нормативної оцінки земельної ділянки. Крім того, слід зазначити, що при укладенні договору ренти земельної ділянки його ціна не може бути еквівалента сумі рентних платежів, як іноді зазначається у літературі [14, 517]. Адже, по-перше, у договорі довічної ренти неможливо вирахувати таку суму. По-друге, сума рентних платежів може бути меншою або більшою від ціни земельної ділянки, яка встановлена в договорі ренти. По-третє, за такого підходу відсутній зв’язок між ціною земельної ділянки, яка підлягає відчуженню, і ціною договору.

Договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти також підлягає державній реєстрації (ст. 732 ЦК). Але ч. 3 ст. 19 Закону “Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” [7] містить вичерпний перелік нотаріально-посвідчуваних правочинів, на підставі яких можливий перехід права власності на нерухоме майно, а саме: нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни земельної ділянки або іншого нерухомого майна. Як бачимо про договір ренти, або інші договори, які опосередковують перехід права власності на нерухоме майно, тут не йдеться. На наш погляд, такий стан речей не є виправданим, і зазначений перелік потребує певного доповнення. Так, за Цивільним кодексом України договорами про відчуження майна, у тому числі і нерухомого, є купівля-продаж, міна, дарування, пожертва, рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір (ст. 657, 715, 719, 729, 732, 745, 1304). Земельний кодекс України передбачає, що право власності на земельні ділянки може набуватися відповідними суб’єктами не лише на підставі договорів купівлі-продажу, міни, дарування, а й інших цивільно-правових угод (ст. 131). Таким чином, для врахування усіх можливих випадків переходу права власності на нерухоме майно на підставі не перерахованих у цій частині Закону правочинів доцільно зазначений перелік зробити відкритим.

Однією з істотних умов будь-якої угоди про перехід права власності на земельні ділянки є документ, що підтверджує право власності на таку ділянку (пп. г) п. 2 ст. 132 ЗК). За Земельним кодексом України — це державний акт про право власності на земельну ділянку (ст. 126). Але Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” визначає такий державний акт лише як одну з підстав для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, а також обмежень цих прав. Так, Законом передбачається, що право власності на земельну ділянку може бути зареєстровано на підставі нотаріально посвідчених договорів, свідоцтва про право на спадщину, рішення суду тощо (ст. 19). За таких умов

державний акт не може вважатись правовстановлюючим документом, на підставі якого виникає право власності на землю [9, 83]. Слід зазначити, що виникнення права власності на земельну ділянку законодавець пов’язує не тільки з отриманням відповідного державного акта, а з державною реєстрацією цього права (ст. 125 ЗК). Це означає, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації зазначених документів, а не з моменту видачі та реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Як слушно зазначає В.В. Носік, “за таких обставин немає потреби і юридичних підстав для виготовлення і видачі державного акта на право власності на земельну ділянку, що значно прискорює набуття у власність земельних ділянок для тих чи інших потреб” [9, 83-84]. Зазначений документ необхідно оформлювати лише у випадках, коли право власності на землі сільськогосподарського призначення набувається особою — громадянином України вперше. А у законодавстві має бути передбачений вичерпний перелік таких підстав, зокрема — безоплатна приватизація земельних ділянок за рішенням органів державної влади чи місцевого самоврядування та виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв).

Особливості договору ренти земельної ділянки сільськогосподарського призначення полягають, зокрема, і у його суб’єктному складі. Земельним кодексом передбачено ряд вимог до покупців таких ділянок: ними можуть бути громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві або які займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, а також юридичні особи України, установчими документами яких передбачене ведення сільськогосподарського виробництва, а переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають ті громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки (ст. 130). Що

ж стосується вимог до осіб, які набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставі інших цивільно-правових угод, зокрема шляхом укладення договорів міни, ренти тощо, то вони земельним законодавством не встановлені. На наш погляд, вимоги ст. 130 ЗК повинні розповсюджуватись і на зазначену категорію осіб. Крім того, аналізуючи цивільне законодавство, можна дійти висновку, що платниками ренти можуть виступати: громадяни України, які досягли віку 14 років (за наявності письмової нотаріально посвідченої згоди батьків (усиновлювачів) або піклувальника на здійснення такого правочину (п. 2 ст. 32 ЦК), ті, які набули повної цивільної дієздатності, у випадках, передбачених законодавством, а також юридичні особи України.

На стороні одержувача ренти можуть брати участь будь-які фізичні особи через своїх законних представників від моменту свого народження, а самостійно одержувачем ренти й розпоряджатися рентою — після 14 років [2, 7]. Слід врахувати, що оскільки іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення, то відповідно вони не можуть бути платниками ренти, але можуть виступати одержувачами рентних платежів. Одержувачем ренти може бути також будь-яка юридична

особа (у тому числі і іноземна) на рівні з фізичними особами, оскільки за новим Цивільним кодексом юридичні особи наділяються здатністю мати такі ж цивільні права й обов'язки (цивільну правоздатність), як і фізичні особи, крім тих, які за своєю природою можуть належати людині (п. 2 ст. 91). Не можна погодитись з думкою, що “соціальний характер рентного договору передбачає, що одержувачем ренти повинен бути суб'єкт, який не займається підприємницькою діяльністю” [14, 517], адже Цивільним кодексом не встановлено жодних обмежень у суб'єктному складі учасників рентного договору (ст. 733).

Отже, на підставі викладеного можна зазначити, що потребують належного правового регулювання договірні відносини, об'єктом яких виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема, визначення істотних умов договорів, спрямованих на відчуження таких земельних ділянок, порядок їх укладення тощо. Зазначені питання можуть бути врегульовані в окремому розділі проекту Закону України “Про ринок землі в Україні” або ж шляхом розроблення і прийняття Закону України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”, як це зроблено, наприклад, в Російській Федерації.

Список літератури:

1. *Андрейцев В. І.* Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії. — К.: Знання, 2005.
2. *Апанасюк М. П.* Договір ренти: Автореф. дис... канд. юр. наук: 12.00.03 / Національний університет внутрішніх справ. — Харків, 2004.
3. Декрет Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” від 26 грудня 1992 р. № 15 // ВВР України. — 1993. — № 10. — Ст. 79. Втратив чинність на підставі Закону України “Про визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України від 14 вересня 2006 р. // ВВР України. — 2006. — № 43. — Ст. 419.
4. Декрет Кабінету Міністрів України “Про державне мито” від 21 січня 1993 р. № 7 // ВВР України. — 1993. — № 13. — Ст. 113.
5. Закон України “Про плату за землю” від 3 липня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 38. — Ст. 560.
6. Закон України “Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.

7. Закон України “Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 1 липня 2004 р. // ВВР України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Урядовий кур’єр. — 2001. — № 211–212. — 15 листопада.
9. *Носік В.* Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9.
10. *Носік В.В.* Правові питання ринкового обігу земельних ділянок // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні. — К., 2003.
11. Постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Урядовий кур’єр. — 2002. — № 196. — 23 жовтня.
12. *Титова Н.І.* Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми // Право України. — 2004. — № 3.
13. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
14. Цивільний кодекс України. Коментар // За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. — Харків: ТОВ “Одіссей”, 2004.

РЕЗЮМЕ

Стаття посвячена некоторым вопросам правового регулювання сделок с земельними участками сільськогосподарського призначення в Україні. Раскриваються особливості таких сделок на прикладі угоди про ренту.

SUMMARY

The article is devoted to questions of legal regulations of the conclusion and performance of agricultural ground transactions in Ukraine at the present stage. Revealed are the special transactions, for example, of ground rent agreement regulations for the plots of agricultural designation.

Рекомендовано кафедрою цивільного, господарського права та процесу

Подано 17.09.07