

# Щоб паркан ніхто не зрушив!

Ігор ЮДІН,  
адвокат

**Український ринок землі останнім часом зазнав істотних змін. Попри твердження ріелторів та інших фахівців з купівлі-продажу земельних ділянок про сталу ціну на землю чи, навіть, про повільне зростання ціни землі, попри «наукові» прогнози про значне збільшення в найближчому майбутньому вартості земельних ділянок через законодавчі зміни, що декларують перетворення землі на товар, купити земельну ділянку в Україні стає дедалі простіше у зв'язку з реальним зниженням ціни на землю.**

32

На ринку землі вже відсутні фантастичні кошти будівельників, які скуповували гектарні ділянки під забудову багатоквартирними будинками та котеджами, вкладати в землю гроші з метою їх зберігання та примноження також уже недоцільно. За таких умов ціна так званої сотки у звичному для нас доларовому еквіваленті постійно зменшується, а тому бажання придбати земельну ділянку під забудову має всі підстави втілитися в реальність. Тож замість юридичних осіб – будівельних компаній та фізичних осіб – «товстосумів» покупцями землі дедалі частіше виступають звичайні громадяни України, котрі намагаються у такий спосіб розв'язати власні житлові проблеми. Зрозуміло, більшість із них не завжди мають відповідні юридичні знання, а тому легко можуть стати жертвами як несумлінних продавців, так і відвертих шахраїв. На жаль, цю тезу підтверджує й юридична практика. Саме тому є сенс уважніше розглянути процедуру купівлі-продажу землі та вимоги до оформлення відповідних документів.

Майбутньому власнику землі, перш за все, необхідно переконатися, що продавець справді є повноважним власником земельної ділянки і право власності належним чином задокументовано, тобто він має на руках Державний акт на право власності на земельну ділянку. В цьому документі вказуються дані власника землі, кадастровий номер земельної ділянки, її розмір, цільове призначення. Крім того, тут міститься інформація про підстави набуття права власності на землю та план меж земельної ділянки. Акт має бути на бланку з гербового паперу та засвідчений печаткою відповідної установи, що його видавала. В разі відсутності державного акта будь-які розмови продавця про можливість оформлення такого документа на землю безпосередньо на покупця з метою уникнення зайвих витрат на переоформлення, як правило, є прелюдією до спланованого обману.

Обов'язковою умовою при оформленні купівлі-продажу земельної ділянки є попередній огляд

цієї землі. Необхідно на місці звірити план меж земельної ділянки, засвідчений у державному акті, з реальним розташуванням землі й реальними розмірами ділянки. Вельми доцільно до початку процедури купівлі-продажу землі з'ясувати, чи планується на цій ділянці чи неподалік будівництво об'єктів комунальної або шляхової інфраструктури (шляхопроводи, мости, естакади тощо), чи прокладені під землею комунікації (каналізація, електричний або телекомунікаційний кабелі, водогін тощо), чи існують якісь обмеження у користуванні даною земельною ділянкою (наприклад, ділянка розташована в санітарно-захисній зоні). Окремо досліджується екологічний стан місцевості і, передусім, рівень радіаційного забруднення. Досить часто трапляються ситуації, коли продавець, добре розуміючи, що проживання на певній земельній ділянці є небезпечним для здоров'я, намагається позбутися її на максимально вигідних для себе умовах.

Коли всю інформацію про земельну ділянку зібрано та прийнято остаточне рішення, що саме цю землю є сенс купувати, розпочинається процедура юридичного оформлення угоди купівлі-продажу. Відповідно до ст. 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Ось тут слід звернути увагу на відсутність альтернативи цим вимогам у чинному законодавстві України. До того ж, відповідно до ст. 220 Цивільного кодексу України, в разі недотримання сторонами договору вимог закону про нотаріальне посвідчення, цей договір вважається нікчемним, тобто згідно з ч. 1 ст. 236 Цивільного кодексу України є недійсним з моменту його вчинення. Як бачимо, будь-яких інших схем, крім виконання всіх вимог нотаріуса та збору всіх необхідних для нотаріального оформлення документів, включаючи оцінку землі, немає. Спроби продавця запропонувати іншу форму передачі права власності на земельну ділянку слід розглядати як наміри обдурити покупця.



Серед поширених варіантів некоректного оформлення землі існує, наприклад, такий. Право власності на земельну ділянку зареєстровано на юридичну особу (підприємство). Власник підприємства пропонує покупцю замість купівлі земельної ділянки в юридичної особи стати власником цієї юридичної особи (підприємства) в цілому, що передбачає отримання у власність і земельної ділянки. Аргументація дуже проста – переоформлення юридичної особи на нового власника здійснюється значно швидше й дешевше, ніж переоформлення землі. Нібито все елементарно, прозоро та з фінансової точки зору – доцільно. При ретельнішому вивченні ситуації стає зрозуміло, які підводні камені присутні в цій схемі. По-перше, чи потрібно покупцеві в подальшому розв'язувати всі проблеми юридичних осіб: звіти, податки, перевірки тощо. По-друге, юридична особа може мати зобов'язання перед третіми особами. В результаті цих зобов'язань може з'явитися необхідність у додаткових витратах, або, що ще гірше, виникає небезпека звернення стягнення на майно покупця, наприклад, на ту ж само земельну ділянку. Під час переоформлення корпоративних прав на юридичну особу не з'ясується питання наявності чи відсутності певних обтяжень, що стосуються юридичної особи. Приміром, земельна ділянка може бути заставою банку для отримання кредиту або заарештована внаслідок невиконання зобов'язань за кредитним договором чи в результаті податкової застави. Подібних ситуацій може бути безліч. По-третє, будівництво власного житла на земельній ділянці, що належить юридичній особі, в подальшому призведе до певних проблем із переоформленням будинку на фізичну особу. Врешті-решт ощадливому покупцеві все одно доведеться здійснити процедуру нотаріального оформлення купівлі-продажу, але вже без участі продавця й виключно за власний кошт.

Окрему увагу слід звернути на оформлення договору купівлі-продажу, де інтереси продавця представляє інша особа – представник за дорученням. Тут існує така небезпека: якщо власник землі фізична особа, котра перебуває у шлюбі, обов'язково має бути згода на продаж землі з боку другої половини подружжя. Це безпосередньо передбачено ч. 3 ст. 65 Сімейного кодексу України, де зазначено: для укладання одним членом подружжя договорів, що потребують нотаріального посвідчення й (або) державної реєстрації, обов'язково має бути надана згода другого члена подружжя – письмово, та ще й нотаріально посвідчена. Недодержання цієї вимоги закону тягне за собою визнання договору недійсним. Під час нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки в разі присутності у нотаріуса безпосередньо продавця нотаріус в обов'язковому порядку з'ясовує, чи перебуває продавець у шлюбі. Враховуючи, що продавець надає нотаріусу паспорт, де є відмітка про наявність або відсутність шлюбу, з'ясувати це питання не складно. Інша річ, коли замість продавця угоду укладає його представник. Хоч як прикро, але поширені випадки, коли представник вказує, що майно (земельна ділянка) не є спільним, сумісно нажитим майном подружжя. Перевірити цю інформацію нотаріус не має можливості. В результаті правочин вчиняється з грубим порушенням закону. Ще одна досить важлива деталь: у переважній більшості угод з купівлі-продажу землі вартість земельної ділянки в договорі вказується, як пра-

вило, значно меншою, ніж та, яку сплачує продавець (задня зменшення оподаткування). У разі визнання за ініціативою продавця (дружини або чоловіка) цієї угоди недійсною, через порушення вимог ст. 65 Сімейного кодексу України, що, до речі, не дуже складно зробити в судовому порядку, покупець повертає продавцю земельну ділянку, а той у відповідь сплачує лише суму, зазначену в договорі. У зв'язку з цим переконаймо радимо, по-перше, просити представника мати при собі паспорт продавця задля з'ясування його сімейного стану, а, по-друге, вказувати в договорі купівлі-продажу реальну суму угоди.

Через складність правочину й значну кількість документів, необхідних для оформлення купівлі-продажу землі, процедура придбання земельної ділянки не була швидкою. Тому майбутній землевласник повинен заздалегідь налаштуватися на тривалі затрати часу (на відміну від шахраїв, котрі й самі обирають дуже швидкий темп і спонукають до цього своїх контрагентів). В ідеальному варіанті для вирішення питання про вибір і придбання земельної ділянки доцільно залучити не лише юриста, що відстежить юридичну складову питання, а й архітектора та фахівця з будівництва, здатних вчасно попередити про можливі проблеми з подальшим користуванням земельною ділянкою та надати поради з оптимального вибору землі.

Якщо всі наведені рекомендації виконано, розрахунки здійснено, акт отримано, а грошей залишилося тільки на паркан – будуйте паркан! Його вже ніхто не зрушить!

## Де вони, «свої» десять соток?

Нещодавно за проектом «Розподілу сумської землі – прозорі правила», який підтримав Європейський Союз, здійснено два дослідження: соціологічне та опитування експертів – державних службовців, журналістів і громадських діячів. Прогнозували різні відповіді, однак узяло гору майже одностайне: 90% учасників цих традиційних заходів вважає, що землю в області можна отримати лише через усталені корупційні схеми. Отож потрібні нові, справді чіткі правила розподілу ділянок. Їх і планують винести на розгляд депутатів Сумської міської ради. Ініціатори також пропонують створити інтернет-ресурс, на якому була б вичерпна інформація про земельні ділянки.

Вибір власника земельної ділянки передбачається жеребкуванням. А втім, тут постає складна проблема: вільних ділянок на всіх просто не вистачить. До речі, як з'ясувалося, лише 41% сумчан, опитаних місцевою громадською організацією Бюро аналізу політики, знають про передбачене законодавством України право кожного громадянина на отримання з комунальної власності земельної ділянки площею 0,1 га для індивідуального житлового будівництва.

М. С.

## Ринку землі – бути

Торік на початку грудня, і ми про цю подію інформували читачів («Віче», № 23, 2011 р.), у Верховній Раді України на засіданні Консультативної ради з питань місцевого самоврядування проаналізовано процес формування ринку землі та проблемні питання розмежування земель державної власності.

Консультативна рада з питань місцевого самоврядування вирішила порушити клопотання перед Міністерством фінансів України і Комітетом Верховної Ради України з питань бюджету щодо збільшення фінансування заходів, пов'язаних із формуванням ринку земель, у тому числі для ведення державного земельного кадастру, інвентаризації земель, передбачити фінансування заходів із проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

### Рекомендовано:

Мінагропрому України під час здійснення заходів із формування ринку земель сільськогосподарського призначення залучати до цієї роботи органи місцевого самоврядування, їхні асоціації, членів Консультативної ради з питань місцевого самоврядування;

Державному агентству земельних

ресурсів України брати активну участь у розробці та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, у встановленні й зміні меж областей, районів, міст, районів у містах, сіл і селищ, у проведенні моніторингу земель, веденні та адмініструванні державного земельного кадастру і територіальному плануванні за участі відповідних органів місцевого самоврядування.

Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин забезпечити зміну підходів до розмежування земель державної та комунальної власності на законодавчому рівні й сприяти внесенню змін до Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», інших законодавчих актів. Вивчити можливості щодо розробки програми солідарного фінансового забезпечення й поетапного здійснення розмежування земель державної та комунальної власності на період до 2020 року. Запропонувати Національній академії аграрних наук України розробити науково обґрунтовані програми щодо стратегії розвитку та здійснення оптимального товарного сільськогосподарського виробництва з урахуванням агрокліматичних зон, природних ресурсів і традицій.

Підготував Віктор КОРНІЮК.

