DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-71>

УДК 347.451.4

Седих Ю.О., Тимченко Л.М.

Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Анотація. У даній статті розглядаються питання що стосуються договору купівлі-продажу земельних ділянок, істотні умови даного виду договору. Досліджуються особливості цивільно-правового регулювання договірних відносин, які в першу чергу пов'язані з визначенням кола істотних умов за договором купівлі-продажу земельних ділянок. Розкрито зміст та структуру даного виду договору. Стаття містить аналіз законодавства, що регулює договір купівлі-продажу. Звернено увагу, що за своєю правовою характеристикою договір купівлі-продажу є консенсуальним, двостороннім (взаємним), відплатним. Його мета полягає в оплатному відчуженні майна від однієї сторони та переданні його у власність іншій стороні. Зазначається, що на сучасному етапі оновлення цивільного законодавства характерним є пошук моделей правового регулювання договірних зобов'язань, в тому числі й купівлі-продажу земельних ділянок.

Ключові слова: купівля-продаж, договір, ціна договору, нерухомість, земельна ділянка, оцінка землі, правове регулювання.

Sedih Julia, Timchenko Liliia

Dnipropetrovsk State University of Internal Affairs

THE LEGAL NATURE AND PECULIARITIES OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR A LAND PLOT

Summary. In the given article the questions concerning the contract of sale and purchase of land plots, essential conditions of the given type of the contract are considered. It is defined that a land plot is a part of the earth's surface on the territory of the state, the borders of which are described and certified in the established order. In other words, it belongs to the objects of real estate and can become the subject of various transactions. The peculiarities of civil law regulation of contractual relations, which are primarily associated with the definition of the range of essential conditions under the contract of sale and purchase of land plots, are investigated. The contents and structure of the given kind of the contract is revealed. The article determines that the essential conditions include the subject, the price and the list of persons entitled to use the residential premises with an indication of their rights. There are also increased requirements for detailing the subject matter, namely when selling a land plot, the location (address), cadastral number, land category, purpose of use and total area are specified. In the absence of the required details the agreement is considered not concluded. Land legal relations are complex and multifaceted in their legal nature, each separate facet is regulated by different legal norms, namely constitutional-legal, civil-legal, family-legal, land-legal, environmental-legal and other legal norms. Civil legal norms establish that a land plot is an object of civil rights and an object of real estate, and stipulate the conditions and procedure for concluding transactions with land plots. The article contains the analysis of the legislation regulating the contract of purchase and sale. The attention is drawn to the fact that by its legal characteristics a sale and purchase agreement is consensual, bilateral (mutual) and onerous. Its purpose is to alienate property for consideration from one party and transfer it to the ownership of the other party. It is noted that at the modern stage of updating the civil legislation there is a characteristic search of models of legal regulation of contractual obligations, including the sale of land plots.

Keywords: sale and purchase, contract, contract price, real estate, land, land valuation, legal regulation.

Постановка проблеми. На сьогоднішній день одним з найголовніших джерел процвітання будь-якої держави є земельні ресурси. Правове регулювання договору купівлі-продажу земельної ділянки має дуже багато тонкощів, що впливають зі специфіки самого предмета договору. Земельні правовідносини є складними та багатограними за своєю правовою природою, кожна окрема складова регулюється різними правовими нормами, а саме: конституційно-правовими, цивільно-правовими, земельно-правовими, та іншими нормами права. Цивільно-правові норми встановлюють, що земельна ділянка – це об'єкт цивільних прав та об'єкт нерухомості, закріплюють умови та порядок укладання угод із земельними ділянками. Також актуальність цієї теми обумовлена тим, що в Україні не достатньо проведено комплексних наукових досліджень даного виду договору.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові положення про сутність та зміст

договору купівлі-продажу земельних ділянок, знайшли висвітлення в працях сучасних учених: А.П. Гетьман, Н.В. Ільків, О.В. Ільницький, І.І. Каракаш, О.М. Клименко, С.О. Погрібний, Р.І. Марусенко, А.І. Мірошніченко, Є.О. Харитонов та інші. Однак незважаючи на це, не викликає сумніву, що фактично на даний час не проведено повноцінних цивілістичних науково-кваліфікаційних досліджень інституту договору купівлі-продажу земельних ділянок.

Формулювання цілей статті. Метою статті є визначення поняття договору купівлі продажу земельних ділянок, розкриття особливостей застосування правового інституту купівлі-продажу щодо земельних ділянок, оцінка земельної ділянки, охарактеризувати специфіку даного договору з точки зору сучасного цивільного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Купівля-продаж є найефективнішою та найбільш універсальною формою опосередкування торгово-грошових

відносин, а тому зацікавленість науковців щодо аналізу, змісту, структури та елементів без сумніву, є дуже важливою [1, с. 41]. Разом з тим, купівля-продаж є одним з чи не найважливіших інститутів цивільного права. Цивільне законодавство визначає землю як особливий об'єкт цивільних прав, обіг якого потребує спеціального правового регулювання. Відома нам історія правового регулювання цього договору налічує майже чотири тисячі років, однак, ці норми розвивалися нерівномірно, у процесі багатовікового розвитку правових систем відбувався своєрідний природний відбір норм купівлі-продажу. На сьогодні, договір купівлі-продажу – це основний вид цивільно-правових зобов'язань, застосовуваних у майновому обороті. Переміщення матеріальних благ у товарній формі, що становить основу будь-якого зобов'язання, у договорі купівлі-продажу виступає в найбільш чистому вигляді, є його безпосереднім змістом. У ст. 181 ЦК України зазначено, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Із даної статті випливає, що законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості. Така позиція є справедливою, адже всі об'єкти розташовані на землі і невід'ємно пов'язані з нею. Земельний Кодекс України у ст. 18 визначає, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії

Професор В.І. Семчик зазначає, що за загальним правилом, земельні ділянки будучи об'єктами цивільного обороту – займають головне місце серед об'єктів нерухомості [2, с. 36]. Але серед науковців, як і раніше, триває дискусія щодо визначення поняття земельної ділянки та її ознак. У цивілістичній літературі виділяються наступні поняття земельної ділянки:

1) це індивідуалізована в установленому порядку частина поверхні землі (місцезнаходження, межі, кадастровий номер, розмір території, цільове призначення);

2) як об'єкт цивільних прав – це частина поверхні землі (включаючи ґрунтовий шар та інші відокремлені об'єкти нерухомого майна, в тому числі природні об'єкти, якщо інше не передбачено законами про надра, про використання повітряного простору та іншими законами), кордони якої описані і засвідчені в установленому порядку уповноваженим державним органом;

3) як об'єкт цивільних прав – це нерухома річ у вигляді відокремленої частини землі, сформованої в установленому законом порядку, що має кадастровий номер, строго цільове призначення, а також індивідуальну визначеність (розмір, місцезнаходження, межі);

З даних суджень випливає, що доктрина цивільного права розглядає земельну ділянку як об'єкт цивільних прав, як нерухома річ, при цьому обов'язково обумовлюючи її певні, істотні властивості як об'єкта речових прав і особливості участі в цивільному обороті. Договори щодо земельних ділянок укладаються відповідно до норм цивільного та земельного законодавства та вимог щодо

законності їх змісту, здатності сторін до участі у договорі, відповідності волі і волевиявленню, дотримання форми договору. Купівля-продаж передбачає згоду сторін, як зазначає професор В.В. Луць договору властиві такі ознаки: 1) в договорі виявляється воля не однієї особи (сторони), а двох чи кількох, причому волевиявлення учасників за своїм змістом повинне збігатися і відповідати одне одному; 2) договір – це така спільна дія осіб, яка спрямована на досягнення певних цивільно-правових наслідків... [3, с. 18].

У зв'язку з тим, що земельна ділянка є об'єктом підвищеної цінності, то законодавство вимагає особливу деталізацію – опису предмета. В іншому випадку даний договір не може вважатися укладеним, тому що сторони не домовилися щодо об'єкта. На продаж виставляються ділянки з різним цільовим призначенням, як під розвиток промислових об'єктів і торгово-розважальних комплексів, так і ділянки, призначені для будівництва житлових, офісних і готельних проєктів. Як вже було зазначено, цивільне законодавство зобов'язує сторони включити строго певний предмет купівлі-продажу в текст договору. У даному випадку мова йде про земельну ділянку зі своїми унікальними характеристиками, що дозволяють виділити саме цю ділянку серед інших.

Істотні умови встановлені законодавством окремо для кожного виду договорів. При відсутності таких умов договір вважається неукладеним. Визнання договору неукладеним тягне за собою наслідки недійсності правочину – кожна сторона зобов'язана повернути все отримане іншій стороні [4].

Для договору купівлі-продажу землі істотними умовами виступають – предмет і ціна. Без них, договір не може бути укладено, права і обов'язки не виникнуть. Відсутність інших умов в договорі (категорія землі, термін, і т.п.) формально не веде до недійсності договору. Але, зрозуміло, для нормального здійснення угоди, всі інші, необхідні умови потрібно вказувати. Саму процедуру купівлі-продажу земельної ділянки в Україні можна розділити на декілька етапів.

1. Підготовка технічної документації та документів на предмет договору. У конкретних випадках цей перелік може бути індивідуально видозмінений.

2. Нотаріальне укладання договору.

3. Оплата податковими агентами обов'язкових платежів до бюджету.

4. Реєстраційні дії за процедурою переходу прав власника на землю.

Якісне виконання першого етапу – запорука успішної угоди. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера (ч. 4 ст. 79¹ ЗКУ). Сформованість земельної ділянки – це визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79¹ ЗКУ). Зазначені характеристики земельна ділянка набуває в результаті проведеного державного кадастрового обліку, коли до Єдиного державного реєстру земель вносяться такі відомості про земельну ділянку: кадастровий номер; місце розташування (адреса); площа; категорія землі і дозволене використання земельної ділянок; опис меж земельних ділянок, їх окремих частин.

Відповідно до чинного законодавства договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити: назву сторін (ПІБ громадянина, назва юридичної особи); вид правочину; предмет договору; документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; вартість; права та обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності на земельну ділянку [4]. Договір укладається в письмовій, нотаріально посвідченій формі шляхом складання документа, підписаного сторонами. Перехід права власності на земельну ділянку за договором купівлі-продажу до покупця підлягає державній реєстрації [4]. Недотримання письмової форми договору продажу земельної ділянки і вимоги про його державну реєстрацію має наслідком його недійсність. Виконання договору купівлі продажу земельної ділянки є основним обов'язком сторін угоди. Сторонами договору є продавець і покупець. Зобов'язаннями сторін є наступне:

– Обов'язки та права продавця

Продавець зобов'язується надати повну інформацію про земельну ділянку, а саме засвідчити те, що він має в особистій власності земельну ділянку, на яку не претендують сторонні особи. Продавець повинен передати земельну ділянку в певний термін, а також в належному стані. Продавець також має такі права, як: вимагати внесення повної плати вартості землі; здійснювати контроль за охороною та цільовим використанням територій; вимагати дотримання правил використання ділянок [9].

– Обов'язки та права покупця

Покупець зобов'язується засвідчити про те, що він повідомлений про всі нюанси майбутньої угоди, а також зробив детальний огляд ділянки. Покупець землі зобов'язується використовувати ділянку відповідно до цільового призначення, забезпечувати утримання майна, використовувати землю після проходження процедури державної реєстрації, дотримуватися всіх межових знаків [9].

Земля, як і будь-який інший економічний актив, повинна бути достовірно оцінена, що дасть змогу з достатнім ступенем вірогідності встановити ціну землі певної якості [5]. Найпоширенішим випадком проведення оцінки земельної ділянки є подання її нотаріусу при здійсненні угод купівлі-продажу, дарування тощо. Згідно Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої ухвалою КМУ № 1531 від 11.10.2002 р., експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

– обстеження земельної ділянки і вивчення ситуації на ринку землі;

– визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

– складання завдання на оцінку і укладення договору про оцінку;

– збір, обробка і аналіз початкових даних, необхідних для проведення оцінки;

– визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

– вибір і обґрунтування методичних підходів;

– визначення вартості земельної ділянки відповідно до вибраних методичних підходів і формулювання остаточного висновку;

– складання звіту про оцінку [8].

У цілому на ринку земельних ділянок існують тенденції, характерні для всього ринку нерухомості – при терміновому продажі ціни знижуються, в інших випадках – тримаються на колишньому рівні, або знижуються значно повільніше. Відмінною рисою більш дорогих ділянок є наявність комунікацій (газ, вода, електроенергія), наявність проектів забудови та вже наявних (збудованих) об'єктів.

Висновки. Результати проведеного дослідження дозволяють зробити наступні висновки: договір купівлі продажу земельної ділянки – це певний різновид цивільно-правового договору продажу нерухомості, за яким продавець повинен передати у власність покупця не обмежену в обороті ділянку землі, цільове призначення та дозволене використання якої передбачає здійснення на ній певної діяльності, а покупець, у свою чергу, повинен вчасно надати заздалегідь обумовлену плату і прийняти дану земельну ділянку. За юридичною характеристикою даний договір є оплатним, двостороннім, консенсуальним. Договір купівлі продажу земельної ділянки передбачає такі правовідносини між сторонами, за яких продавець зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншого покупця. Обов'язком покупця є дії щодо прийняття земельної ділянки та сплати за неї певної грошової суми (ціни). Ці умови становлять основний зміст договору, що розглядається. Як було зазначено вище, цивільне законодавство зобов'язує сторони включити суворо певний предмет купівлі-продажу до договору. У даному випадку йдеться про земельну ділянку зі своїми унікальними характеристиками, що дозволяють виділити саме цю ділянку серед інших. Резюмуючи, можна констатувати, що істинними особливостями договору купівлі-продажу земельної ділянки, що дозволяють виділити цю категорію договорів з усього різноманіття договорів купівлі-продажу, є:

– обов'язковість державного кадастрового обліку земельної ділянки;

– обов'язковість вказівки ціни в договорі;

– а також деякі законодавчі обмеження на укладення договорів купівлі-продажу, предметом яких є землі певної категорії.

Список літератури:

1. Пленюк М. Д. Договір купівлі-продажу в умовах реформування цивільного законодавства. Київ : Київський регіональний центр Національної академії правових наук України, 2021. Вип. 1. 58 с.
2. Земельне право : Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничя. Київ : Видавничий дім «Ін Юре», 2001. 424 с.
3. Дзера О. В., Кузнецова Н. С., Луць В. В. та інші. Зобов'язальне право: теорія і практика : Навчальний посібник для студентів юридичних вузів і факультетів університетів / За ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2002. 896 с.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. 356 с.

5. Оцінка земельних ділянок. URL: <http://agrobirga.ck.ua/services/ocinkazemelnix-dilyanok> (дата звернення: 02.11.2021).
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. 27 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV (зі змінами та доповненнями). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. 553 с.
8. Постанова КМУ «Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 16 листопада 2011 р. № 1248. Київ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1248-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 02.11.2021).
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов. / за заг. ред. О. В. Дзери (кер авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ : Юрінком Інтер, 2019. 1048 с.
10. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ : Алерта. 2011. 678 с.
11. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. 4-е вид., змінене і допов. Київ : Алерта, 2011. 520 с.

References:

1. Pleniuk M. D. (2021) Dohovir kupivli-prodazhu v umovakh reformuvannia tsyvilnoho zakonodavstva [Contract of sale in the conditions of civic legislation reforming]. *Kyiv Regional Center of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, vol. 1, pp. 58.
2. Semchik V. I., Kulinich P. F. (2001) *Zemelne pravo: pidruchnyk dlia studentiv yurydychnykh spetsialnostei vyshchykh navchalnykh zakladiv* [Land law: a textbook for law students of higher education]. Kyiv: In Yure, 424 p. (in Ukrainian)
3. Dzera O. V., Kuznetsova N. S., Luts V. V. (2008) *Zoboviazalne pravo: teoriia i praktyka* [Law of Obligations: Theory and Practice]. Kyiv: Yurinkom Inter, 896 p. (in Ukrainian)
4. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 roku № 435-IV / *Verkhovna Rada Ukrainy*. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
5. Otsinka zemelnykh dilianok [Estimation of land plots]. Available at: <http://agrobirga.ck.ua/services/ocinkazemelnix-dilyanok> (accessed 02 November 2021).
6. *Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 r. № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*.
7. *Zakon Ukrainy "Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen"* vid 01.11.2004 r. № 1952-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. № 51. 553 p.
8. *Postanova KМУ «Pro vnesennia zminy do Metodyky ekspertnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok»* vid 16 lystopada 2011 r. № 1248. Kyiv. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1248-2011-%D0%BF#Text> (accessed 02 November 2021).
9. Dzera O. V., Kuznietsovoi N. S., Lutsia V. V. (2019) *Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy: u 2 t. 6-te vyd., pererob.* Kyiv: Yurinkom Inter, 1048 p.
10. *Miroshnychenko A. M. (2011) Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk. 2-he vyd., dopov. i pererob.* Kyiv: Alerta, 678 p.
11. *Miroshnychenko A. M. (2011) Naukovo-praktychnyi komentar do Zemelnogo kodeksu Ukrainy. 4-e vyd., zminene i dopov.* Kyiv: Alerta, 520 p.