

Купля-продажа земельных участков



Юрий БРИКАЙЛО,
юрист АК «Коннов и Созановский»

Земельные участки сравнительно недавно стали объектами купли-продажи – действующий Земельный кодекс (ЗК) Украины был принят лишь в 2001 г., а Гражданский кодекс (ГК) Украины действует только с начала текущего. Но, несмотря на это, количество сделок с землей уже достаточно велико и их число растет с каждым днем. Не последнюю роль в этом играет рост цен на землю в столице и пригороде, а также в других крупных городах Украины. И если ранее одним из самых выгодных вложений средств считалась покупка и последующая продажа жилой недвижимости (опять же в Киеве и других крупных городах), то теперь на первые позиции выходит вложение средств в покупку земли.

Развитие и совершенствование земельных отношений связано с введением частной собственности

на землю. В рыночных условиях происходит непрерывное перераспределение земли, обеспечивающее ее более эффективное использование. Это перераспределение в составе собственников земельных участков осуществляется главным образом посредством купли-продажи. На данный момент говорить о рынке земли в Украине пока рано, скорее всего, он только начинает формироваться и при этом носит ярко выраженную локальную окраску.

Для того чтобы перейти непосредственно к описанию сделок купли-продажи земли, необходимо сказать, что действующее законодательство предусматривает три формы собственности на землю в Украине: частную, коммунальную и государственную. Для каждой из этих форм характерны свои особые правила и ограничения при отчуждении земельного участка. Земельный кодекс Украины делит все земли нашей страны на категории, каждая из которых имеет особый правовой режим, определяющий возможность и порядок ее продажи и приобретения. В данном случае, нам достаточно будет сказать, что земли бывают сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. К покупателям сельскохозяйственных предъявляются особые требования, предусмотренные ч. 1 ст. 130 ЗК, в которой говорится, что ими могут быть: граждане Украины, имеющие сельскохозяйственное образование или опыт работы в сельском хозяйстве либо занимающиеся ведением товарного сельскохозяйственного производства; юридические лица Украины, учредительными документами которых предусмотрено ведение сельскохозяйственного производства.

Что касается покупателей земли, то ими могут выступать как юридические, так и физические лица. Что касается приобретения земли иностранцами, то этот вопрос будет освещен в одной из последующих статей.

Таким образом, перед приобретением конкретного земельного участка важно установить, в какой собственности он находится и какой его целевое назначение.

Договор купли-продажи земельного участка

Одним из самых распространенных договоров приобретения права собственности на землю является договор купли-продажи земельного участка (договор). Он заключается в письменном виде и подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Данный договор заключается независимо от того, кто является продавцом земли и независимо от целевого назначения приобретаемого участка.

Обратите внимание: приобретая земельный участок, целевое назначение которого планируется менять, убедитесь, что это будет возможно. Например, изменить целевое назначение сельскохозяйственных земель (а тем более, если это пашня) практически невозможно.

Прежде чем заключать договор купли-продажи, покупатель должен проверить является ли продавец участка его собственником. Очень часто продавец имеет либо неправильно оформленные документы, либо у него есть только их часть, в худшем случае у него их нет вообще. А, как известно, только собственник (за редким исключением) имеет право распоряжаться своей собственностью, в данном случае землей, в т. ч. выступать продавцом этой собственности. Купив землю у несобственника, к покупателю, соответственно, не может перейти право собственности, поскольку таким правом не владел продавец.

Правостанавливающим документом на земельный участок является Государственный акт на право собственности на землю, который должен быть изготовлен на специальном бланке, и содержать следующую информацию:

- наименование собственника;
- описание земельного участка (площадь, месторасположение, план, целевое назначение);
- подписи главы местной госадминистрации (либо местного совета) и главы местного органа по земельным ресурсам.

Заключая договор, необходимо предварительно провести экспертную оценку земельного участка. Стоимость, определенная оценщиком, не является обязательной для сторон, но будет использоваться нотариусом при исчислении государственной пошлины.

К существенным условиям договора купли-продажи статья 132 Земельного кодекса относит следующие:

- наименование сторон;
- вид договора (договор купли-продажи);
- предмет договора (описание земельного участка);
- документ, подтверждающий право собственности продавца на участок;
- сведения об отсутствии запрета на отчуждение участка;
- сведения о наличии либо отсутствии ограничений на использование участка по целевому назначению;
- цену договора;
- обязательства сторон соглашения.

В договоре следует также указать порядок расчетов, экспертную оценку участка, ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора, случаи прекращения договора. Стороны соглашения не могут: изменить целевое назначение и режим использования земельного участка, а также другие обязательные требования, предусмотренные законом.

Несмотря на то, что договор купли-продажи земельного участка прекращает права и обязанности предыдущего собственника, он не прекращает прав и обязанностей третьих лиц на него, к ним относятся: залоговые обязательства (в т. ч. ипотека), сервитуты, аренда, другие ограничения и обременения. Если участок продает один из супругов – необходимо получить письменное согласие второго из супругов (если участок был приобретен во время брака). Также желательно, чтобы продавец предоставил документы об отсутствии задолженности по плате за землю.

Нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора производится нотариусом по месту нахождения земельного участка. Перед удостоверением сделки нотариус проверяет документы, подтверждающие право- и дееспособность сторон (паспорт, устав, доверенность представителя), Государственный акт, наличие прав третьих лиц на участок, а также иные необходимые документы.

Пошлина за удостоверение договора купли-продажи земельного участка составляет один процент стоимости участка в соответствии с экспертной оценкой, указанной в договоре.

После нотариального удостоверения и государственной регистрации договора необходимо обратиться в местный орган по земельным ресурсам для перерегистрации права собственности на землю и получения нового Государственного акта на имя покупателя (нового собственника).

Покупка земель, находящихся в коммунальной собственности

Предметом договора купли-продажи, кроме земель частной собственности, могут быть также земли, находящиеся в коммунальной и государственной собственности, которыми распоряжаются государственные органы и органы местного самоуправления в пределах их полномочий.

Земельный кодекс достаточно детально регулирует порядок продажи вышеперечисленных земель физическим и юридическим лицам.

Лица, заинтересованные в приобретении земельного участка, который находится у них на праве постоянного пользования либо аренды, должны обратиться в соответствующий местный орган власти с заявлением (ходатайством), в котором указываются желаемое месторасположение участка, его целевое назначение и размер. К заявлению прилагаются предусмотренные законодательством документы. Заявление рассматривается в месячный срок и принимается решение о продаже земельного участка или об отказе в продаже с указанием причин.

Лицам, подавшим заявление (ходатайство) о приобретении земельного участка, не находящегося в их пользовании, продажа такого участка производится не позднее 30 дней с момента разработки проекта отвода земельного участка.

Стоимость земельного участка определяется на основании его нормативной и экспертной оценок. Законодательством предусмотрена возможность приобретения участка в рассрочку.

Принятое решение является основанием для заключения с соответствующим органом исполнительной власти либо местного самоуправления договора купли-продажи земельного участка.

Также стоит учитывать, что земельные участки государственной либо коммунальной собственности, предназначенные для продажи субъектам предпринимательской деятельности под застройку, подлежат продаже на конкурентных основаниях путем проведения земельных торгов в порядке, установленном главой 21 Земельного кодекса. Вместе с тем содержание ст. 134 позволяет сделать вывод, что такой порядок не распространяется на выкуп земельных участков, на которых находятся объекты недвижимого имущества.

Если не хотят продавать

Основания для отказа в продаже участка государственной либо коммунальной собственности установлены ст. 128 Земельного кодекса:

- непредоставление документов, необходимых для принятия решения о продаже земельного участка;
- выявление недостоверных сведений в представленных документах;
- если в отношении субъекта предпринимательской деятельности возбуждено дело о банкротстве либо о прекращении его деятельности.

Решение об отказе в продаже земельного участка может быть обжаловано в суде.

PS: Что касается столицы, то здесь процедура продажи земельных участков, находящихся в коммунальной собственности, дополнительно урегулирована «Временным порядком продажи земельных участков в г. Киеве» (Решение Киевгорсовета № 304/1738 от 14.03.2002). Здесь достаточно четко выписана процедура проведения земельных торгов.

Воздвиженка

трест Київміськбуд-1

Елітарний житловий район на 90 будинків з власною інфраструктурою та обмеженим заїздом. Садиби на 400-900 кв.м. з тихим подвір'ям, цегляні будинки на 2-3 квартири, кожна площею від 100 кв.м., одно- або дво-рівневі помешкання з високою стелею 3,3 м, хлібом, каміною залом. Кожна квартира має автономне опалювання. Таражні блоки на перших поверхках, охорона, дитячий садок, та початкова школа, фітнес-клуб, аптека, офісні приміщення. Індивідуальність та вишуканість кожної будівлі.

Відродження аристократії

Елітний житловий район Подолу

Київ росте, розвивається, але іноді так тягне до затишного куточка, де не чути шуму авто, де зелені схили, стародавні будівлі, де забуваєш про проблеми сьогодення... Історичне серце міста Старий Поділ ніби повертає нас до ХІХ століття. Там все дихає тими часами. Вітальні обриси Андріївської церкви, будинок Річарда, красиві схили та неповторна атмосфера. Історія, яка стане Вашим життям.

(044) 455-54-45, 568-07-79, www.kgs-1.com.ua
Київ, вул. Івана Гонти, 7