

ОБМІН «ПІДМОРАТОРНИМИ» ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ

Ірина Висіцька,

адвокат, партнер адвокатського об'єднання «Адвокатська фірма «Єфімов та партнери»



Чи можуть фізичні особи – власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення обмінятися «підмораторними» ділянками якщо їх розташування не дає змоги їх раціонально використовувати?

Дійсно, відповідно до п. 15 розділу X «Перехідних положень» Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) заборонена купівля-продаж або відчуження іншим способом цілої низки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які часто для спрощення називають «підмораторними».

У пп. «б» вказаного пункту закріплено, що під дію такої заборони підпадають належні громадянам та юридичним особам земельні ділянки, які:

- надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,
- виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Водночас, в цьому ж пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ законом закріплено виняток із загального правила, що дозволяє:

- передачу земельних ділянок у спадщину;
- **обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону;**
- зміну цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Отже, виходячи із буквального тлумачення пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, під дію визначеної в ньому заборони не підпадає обмін «підмораторних» земельних ділянок. Відтак, обмінювати такі земельні ділянки ЗКУ не забороняє.



Які загальні вимоги до договорів міни земельних ділянок?

Право громадян України набувати у власність земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод, зокрема міни, закріплено у ст. 31 ЗКУ. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) з урахуванням вимог ЗКУ.

 **Нотатка**

За договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар.

Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін.

Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості.

Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги).

Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни.

Ст. 715 ЦКУ

До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання (ст. 716 ЦКУ).

У свою чергу, згідно зі ст. 657 ЦКУ договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Таким чином, договір міни земельних ділянок укладається в письмовій формі, має відповідати загальним положенням законодавства про договори, елементи яких містяться в ньому, і підлягає нотаріальному посвідченню.



Які особливості міни «підмораторних» земельних ділянок?

Предметом угод щодо обміну земельних ділянок, визначених в пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, можуть бути виключно розпайовані земельні ділянки в межах одного масиву або розташовані в іншому масиві (п. 5 Методичних рекомендацій щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно від 26.11.2010 р.).

При цьому чинним законодавством не встановлено будь-яких обмежень щодо місця розташування таких земельних ділянок, які можуть бути предметом такого обміну. Це підтвердив Верховний Суд України, сформулювавши правову позицію застосування норми пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ по справі № 748/1529/13-ц.

 Нотатка

Обмінними можуть бути тільки земельні ділянки за схемою «пай на пай» та лише у випадку, передбаченому ст. 14 Закону України від 05.06.2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Постанова ВСУ від 12.10.2016 р. по справі № 748/1529/13-ц

У разі якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву.

Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Сільські, селищні, міські ради та районні державні адміністрації в межах своїх повноважень сприяють обміну земельними ділянками.

Ст. 14 Закону України від 05.06.2003 р. № 899-IV

«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»

Зауважимо, що зазначена правова позиція ВСУ щодо застосування пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ при укладенні договорів міни «підмораторних» земель в силу приписів всіх процесуальних кодексів України є обов'язковою для всіх суб'єктів владних повноважень. Таким чином, суди загальної юрисдикції та всі державні органи, у тому числі прокуратура, мають урахувати її при застосуванні пп. «б» п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ.

Отже, задля мінімізації ризиків визнання недійсним договору міни «підмораторних» земель слід урахувати таке:

– предметом обміну можуть бути лише земельні ділянки, набуті в результаті виділення в натурі земельних часток (паїв), тобто правомірним буде лише обмін «підмораторної» земельної ділянки на «підмораторну» земельну ділянку;

– обміну підлягає земельна ділянка, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами, на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву.