

МОРОЗ О. В.,

кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права та
процесу факультету № 6
(Харківський національний університет
внутрішніх справ)

УДК 347.441.142

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2022.3.10>

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У статті досліджено та здійснено аналіз укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Визначено, які особи можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Встановлено, що іноземці, особи без громадянства і іноземні юридичні особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до дня, коли таке право їм буде надано на референдумі. Визначено розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть набувати у власність фізичні та юридичні особи. Досліджено правові наслідки перевищення граничних норм набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність. Вказується, що форма розрахунків при укладенні договору купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, може бути виключно безготівковою. Крім того, набувач при укладенні такого договору зобов'язаний надати документи, які підтверджують джерела походження коштів чи інших активів, за рахунок яких набувається таке право власності. Вказується на заборону продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Визначається кому належить переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення та черговість осіб, які мають таке переважне право. Встановлюється процедура укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Встановлюється, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть відчужуватися тільки за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу або шляхом звернення стягнення на них. Визначається, які істотні умови має містити договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Вказано, що хоч перелік істотних умов договору закріплено в законі, вони набувають конкретного змісту виключно у договорі, за умови погодження їх сторонами.

Ключові слова: укладення договору, оферта, акцепт, зміст договору, істотні умови, договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Moroz O. V. Concluding a Contract of Purchase-and-Sale of Agricultural Land

The article examines and analyzes the conclusion of the contract of purchase-and-sale of agricultural land. It has been determined which persons can acquire the right of ownership over agricultural land plots. It is established that foreigners, stateless persons and foreign legal entities may not acquire the right of ownership



over agricultural land plots until the day when such right will be granted to them in a referendum. The sizes of agricultural land plots that can be acquired by individuals and legal entities have been determined. The legal consequences of exceeding the limit norms for acquiring agricultural land plots have been studied. It is indicated that the form of payment when concluding contracts of purchase-and-sale of agricultural land may be exclusively non-cash. In addition, when concluding such an agreement, the purchaser is obliged to provide documents confirming the sources of funds or other assets from which such ownership is acquired. The ban on the sale of agricultural land of state and communal ownership is indicated. It is determined who has the preemptive right to purchase agricultural land and the priority of persons who have such a preemptive right. The procedure for concluding a contract of purchase-and-sale of agricultural land is established. It is established that agricultural land can be alienated only under contracts of sale, gift, lifetime maintenance, inheritance agreement, mine, by contributing to the authorized (composed) capital or by applying for recovery on them. It is determined what essential conditions must be contained in the contract of purchase-and-sale of agricultural land. It is stated that although the list of essential terms of the contract is enshrined in law, they acquire specific content only in the contract, subject to agreement by the parties.

Key words: *conclusion of the contract, offer, acceptance, content of the contract, essential conditions, contract of purchase-and-sale of agricultural land.*

Вступ. В Україні навіть під час переходу до ринкової економіки й стрімкого розвитку підприємницької діяльності тривалий час діяв мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Оскільки нещодавно такий мораторій було знято, то під час укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення виникають певні питання. Дана проблематика є досить актуальною та потребує нашого ґрунтовного дослідження.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питаннями загальнотеоретичних досліджень укладення цивільно-правового договору займалися такі цивілісти як: М. І. Бару, О. О. Красавчиков, В. Г. Олюха та інші учені.

Постановка завдання. Мета дослідження – загальне дослідження та аналіз укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Результати дослідження. Закон України від 31 березня 2020 року № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [1] набрав чинності з 1 липня 2021 року. Даний закон надає право громадянам України продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення (паї), які їм належать на праві приватної власності.

Відповідно до ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу України [2] набути право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава. Банки можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення тільки у порядку звернення стягнення на такі ділянки як на предмет застави. Дані земельні ділянки повинні бути відчужені банками на земельних торгах на протязі двох років із дня набуття права власності.

Відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу України [2] іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Дані особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до дня, коли таке право їм буде надано на референдумі.



Вважаємо, що у даній нормі не досить чітко зазначено, що саме іноземні юридичні особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Тому пропонуємо викласти дану норму у наступній редакції: «Іноземцям, особам без громадянства та іноземним юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення».

Отже, іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до дня, коли таке право їм буде надано на референдумі.

Проте в жодному випадку набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення не можуть:

- юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) чи кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, яка визнана Україною державою-агресором чи державою-окупантом;
- фізичні особи, що належать чи належали до терористичних організацій;
- юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) чи кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;
- юридичні особи, щодо яких відсутня можливість встановити кінцевого бенефіціарного власника;
- юридичні особи, кінцеві бенефіціарні власники яких були зареєстровані у офшорних зонах;
- фізичні та юридичні особами, щодо яких застосовані санкції у вигляді заборони на укладення правочинів із набуття у власність земельних ділянок;
- юридичні особи, які перебувають під контролем фізичних і юридичних осіб, які зареєстровані в державах, що включені Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей до списку держав, які не співпрацюють в сфері протидії відмиванню доходів, що одержані злочинним шляхом.

Також іноземцям заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України.

П. 15 розділу X Земельного кодексу України [2] встановлює обмеження на розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який може перебувати у власності громадян України до 1 січня 2024 року. Так, загальна площа таких ділянок не може перевищувати 100 гектарів. Проте такі обмеження не стосуються земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які були набуті у власність громадянами до набрання чинності даним положенням. Із 1 січня 2024 року набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення закон дозволяє юридичним особам, які створені та зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є тільки громадяни України, держава або територіальні громади. Проте загальна площа таких земельних ділянок не може перевищувати десять тисяч гектарів.

Перевищення граничних норм набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність є підставою для визнання правочину, за яким було набуто у власність дані ділянки, недійсним та конфіскація цих ділянок.

Розрахунки, які пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими договорами, здійснюються у безготівковій формі.

Крім того, якщо у набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення відсутні документи, що підтверджують джерела походження коштів чи інших активів, за рахунок яких набувається таке право власності, то набувач не може набути право власності на таку земельну ділянку за відплатним договором.

У ч. 7 ст. 130 Земельного кодексу України [2] закріплено, що забороняється продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.



Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [3] було доповнено Земельний кодекс України статтею 130-1, яка визначає переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

До суб'єктів, які мають переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення належать:

– у першу чергу – особи, що мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, у разі якщо відповідно до інформації, яка отримана із Державного земельного кадастру, дана ділянка знаходиться у межах ділянки надр, що надана такій особі у користування, за виключенням земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності особи, що використовує дану ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, та за виключенням земельних ділянок для садівництва;

– у другу чергу – орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення може реалізувати своє переважне право купівлі даної земельної ділянки у випадку, якщо суб'єкт першої черги відсутній або відмовився від реалізації свого переважного права. Особи, які мають переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, можуть передати своє переважне право купівлі даної ділянки іншій особі, що відповідно до закону може набути у власність дану ділянку.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути реалізовано за умови, що суб'єкт переважного права сплатить ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки. У випадку ж продажу такої ділянки на аукціоні (земельних торгах), пропозиція особи, яка має переважне право повинна бути рівною найбільшій пропозиції, запропонованій учасниками аукціону (земельних торгів).

Відповідно до ч. 3 стаття 130-1 Земельного кодексу України [2] якщо є особи, які мають переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, то власник такої ділянки повинен не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У випадку коли продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення відбувається не на земельних торгах, то заява про державну реєстрацію цього наміру подається не пізніше як за два місяці до дня укладення договору нотаріусу, який буде посвідчувати договір купівлі-продажу, разом з проектом договору. Нотаріус на протязі трьох робочих днів повідомляє про даний намір суб'єктів, які мають переважне право цінним листом з описом вкладень і повідомленням про вручення чи особисто під розписку. Якщо суб'єкт переважного права відмовляється отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, чи якщо повідомлення повернулося до нотаріуса оскільки закінчився встановлений строк зберігання, то такий суб'єкт також вважається повідомленим про намір продажу.

За допомогою витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку можна встановити суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги, а за допомогою відомостей із Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги.

Якщо суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення бажає скористатися даним правом, то він повинен повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень і повідомленням про вручення чи особисто під розписку. Отримавши таке повідомлення, на протязі місяця з дня його отримання, нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки має призначити день та час укладення договору купівлі-продажу й повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, цінним листом з описом вкладень і повідомлення про вручення. У випадку якщо на протязі місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був повідомлений нотаріу-



сом про намір стосовно продажу земельної ділянки, даний суб'єкт не повідомив нотаріуса належним чином про своє бажання скористатися даним правом чи відмовився укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки, чи не з'явився для укладення даного договору в день та час, призначені нотаріусом, то вважається, що цей суб'єкт переважного права відмовився від свого права.

Відповідно до ч. 4 ст. 130-1 Земельного кодексу України [2] якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснено з порушенням переважного права її купівлі, то суб'єкт переважного права може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав і обов'язків покупця. Разом із цим позивач має внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу земельної ділянки має сплатити покупець.

Стаття 131 Земельного кодексу України [2] регулює набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів. Укладення цивільно-правових договорів, які передбачають перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, та набуття права власності на такі земельні ділянки здійснюються згідно з Цивільним кодексом України із урахуванням вимог Земельного кодексу України.

Відповідно до ч. 3 ст. 131 Земельного кодексу України [2] земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть відчуватися тільки за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу або шляхом звернення стягнення на них.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору можуть бути відчужені тільки на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних братів та сестер, двоюрідних братів та сестер, баби, діда, онуків, правнуків, рідних дядька і тітки, племінниці й племінника, падчериці, пасинка, мачухи, вітчима).

Без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення: можуть бути обміняні тільки на земельні ділянки, які розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення; не можуть передаватися власниками у заставу; не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу.

Пропозиція укласти договір (оферта) це перша стадія укладення цивільно-правового договору. Законодавець надає тлумачення оферти у абз. 2 ч. 1 ст. 641 Цивільного кодексу України [4]. Так, пропозиція укласти цивільно-правовий договір повинна містити істотні умови договору та виражати намір особи, що її зробила, вважати себе зобов'язаною в разі її прийняття.

Науковці визначення поняття змісту договору розглядають досить неоднозначно. Так, одні вчені пов'язують зміст договору із умовами цивільно-правового договору, а інші пов'язують його з правами і обов'язками сторін. Знаний цивіліст М. І. Бару зазначає, що «права і обов'язки сторін знаходять своє закріплення в договорі» [5, с. 256]. Проте О. О. Красавчиков визначає зміст цивільно-правового договору як систему тих умов, на яких він укладений. Науковець вказує, що договірні умови закріплюють у своєму змісті досягнення сторонами даної угоди, їх спільне рішення з усіх важливих для них питань становлення визначеного правового зв'язку. Отже, в самому цивільно-правовому договорі немає ніяких прав і обов'язків. В ньому лише міститься конкретна правова модель того правовідношення, яке виникає відповідно до закону на підставі договору [6, с. 125].

Відповідно до ч. 1 ст. 628 Цивільного кодексу України [4] зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Стаття 132 Земельного кодексу України [2] визначає зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Відповідно до ч. 2 ст. 132 Земельного кодексу України [2] договір повинен містити: назву сторін; вид договору; предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); документ, який підтверджує право власності на земельну ділянку сільськогосподарського



призначення; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення; відомості про відсутність чи наявність обмежень стосовно використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення за цільовим призначенням; договірну ціну; права і обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки сільськогосподарського призначення; момент переходу права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

В. Г. Олюха вказує, що хоч перелік істотних умов договору закріплено в законі, вони набувають конкретного змісту виключно у договорі, за умови погодження їх сторонами [7, с. 48].

Крім того, оферта виражає намір особи, що її зробила, вважати себе зобов'язаною у випадку прийняття такої пропозиції. Без наміру особи, яка зробила пропозицію, укласти договір і бути ним зв'язаною у разі її прийняття, цивільно-правовий договір не буде вважатись укладеним навіть у випадку наявності в оферті усіх істотних умов договору. Оферта має виражати остаточне рішення особи, що її зробила, укласти цивільно-правовий договір. За допомогою цієї вимоги є можливість відмежувати оферту від переговорів, метою яких виступає тільки уточнення намірів.

Щодо акцепту, то він виражається у виявленні згоди на укладення цивільно-правового договору. Згідно з ч. 1 ст. 642 Цивільного кодексу України [4] відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною. Відповідь адресата оферти може визнаватися акцептом за наявності наступних ознак. Першою ознакою акцепту є те, що відповідь повинна виражати прийняття пропозиції. Відповідь, в якій повідомляється про отримання пропозиції укласти цивільно-правовий договір або зацікавленість у ній, акцептом вважати не можна. Другою ознакою акцепту є те, що відповідь повинна бути повною. Це значить, що акцептант погоджується із запропонованими в оферті умовами договору повністю. У разі коли у відповіді є нові умови, чи запропоновано змінити якісь умови, в тому числі виключити деякі з них, чи взагалі пропонується інший за характером цивільно-правовий договір, то зазначена відповідь не може вважатись акцептом. Вона виступає відмовою від акцепту та водночас є новою офертою. Третьою ознакою акцепту є те, що відповідь повинна бути безумовною. Це значить, що акцепт не може бути поставлений в залежність від дій оферента або адресата оферти, які вони мають вчинити до укладення цивільно-правового договору.

Цивільно-правові договори про перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення укладаються у письмовій формі і нотаріально посвідчуються.

Висновки. Таким чином, дослідження та аналіз укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення має важливе науково-практичне значення та сприяє належному захисту прав сторін даного договору.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»: від 31.03.2020 р., № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 25.05.2022 р.).
2. Земельний кодекс України: від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 25.05.2022 р.).
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»: від 28.04.2021 р., № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n216> (дата звернення: 25.05.2022 р.).
4. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.05.2022 р.).



5. Советское гражданское право / Под ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. Київ : Вища школа, 1977. 477 с.
6. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. Москва : Госюриздат, 1958. 183 с.
7. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2003. 189 с.

