

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО КУПІВЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗАКОН І ПРАКТИКА

Віталій Правдюк,
адвокат



27.05.2021 р. набрав чинності Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423).

Цим Законом, зокрема, внесені суттєві зміни до порядку забезпечення переважного права суб'єктів земельних правовідносин при продажу земельної ділянки сільгосппризначення.

Слід зауважити, що законодавством і раніше було передбачено переважне право орендаря на придбання орендованої земельної ділянки в разі її продажу. Однак враховуючи, що на відчуження переважної більшості сільгоспземель було встановлено мораторій – таких правочинів вчинялось мало і реалізація переважного права не викликала особливих питань.

Із запровадженням вільного обігу сільгоспземель таких правочинів значно побільшає, відповідно – велика кількість сільгосппідприємств-орендарів матиме намір скористатись переважним правом. Отже, законодавець врегулював це питання докладніше. Проте деякі питання реалізації цього права можуть викликати певні труднощі у сторін договору. Розглянемо їх.

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО – ОСНОВНІ АСПЕКТИ

Законом № 1423 внесено зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), зокрема, його доповнено новою статтею, у якій викладено особливості продажу земельної ділянки сільгосппризначення за наявності переважного права. Так, переважне право купівлі земельних ділянок сільгосппризначення мають (ст. 130¹ ЗКУ):

а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої у користування. Винятком є земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також земельні ділянки для садівництва;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки.

За наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільгосппризначення:

- **її власник (продавець)** зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу подати нотаріусу (якщо ділянка продається не на торгах) заяву про намір щодо продажу земельної ділянки;
- **нотаріус:**
 - ✓ реєструє намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Держреєстр прав);
 - ✓ здійснює перевірку відомостей про існування осіб із переважним правом (за інформацією з ДЗК, Держреєстру прав);
 - ✓ повідомляє належним способом осіб з переважним правом (цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під розписку);

До оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки, яка орендується підприємством, необхідно передати переважне право від підприємства до фізособи – покупця.

- ✓ за погодженням із продавцем земельної ділянки призначає день і час укладання договору купівлі-продажу;
- **суб'єкт переважного права** протягом місяця повідомляє нотаріуса про готовність скористатися таким правом (цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під розписку). Якщо протягом місяця нотаріус не отримав повідомлення, вважається, що такий суб'єкт відмовився від свого переважного права.

ПЕРЕДАЧА ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

У разі якщо відповідно до закону особа, яка має переважне право купівлі земельної ділянки, не може ним скористатися, то вона може передати своє переважне право іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

Таким чином, якщо орендарем земельної ділянки сільгосппризначення є юридична особа, яка до 2024 року не може набувати такі земельні ділянки у власність, то така юридична особа може передати переважне право фізичній особі – громадянину України.

Вказана передача здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Передане переважне право підлягає державній реєстрації у Держреєстрі прав (ч. 5 ст. 130¹ ЗКУ).

Отже, для того щоб передати своє переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, юридична особа – орендар повинна:

1. Укласти договір у письмовій формі між суб'єктом переважного права (юридичною особою – орендарем) і фізичною особою – громадянином України. Вимог щодо змісту та форми договору законодавство не містить, однак вважаємо, що з часом будуть напрацьовані стандартні шаблони цих договорів. На сьогодні пропонуємо читачам «АгроПРО» зразок такого договору в кінці консультації. Нотаріальне посвідчення вказаного договору також не вимагається, але за згодою сторін його може бути здійснено відповідно до загальних положень Цивільного кодексу України. Вимог щодо оплатності чи безоплатності такого правочину у ст. 130¹ ЗКУ немає.

Принагідно звертаємо увагу, що в разі підписання договору про передачу переважного права без нотаріального посвідчення не виключений ризик

шахрайств або з боку третіх осіб (шляхом підробки підпису орендаря чи набувача переважного права), або з боку орендаря (керівники та засновники якого іноді свідомо залучають неуповноважених осіб для підписання договору, щоб мати підстави для оскарження майбутнього договору купівлі-продажу). Тож, на думку автора, нотаріальне посвідчення договору про передачу переважного права є більш захищеним варіантом.

2. Подати держреєстратору відомості для здійснення реєстрації переданого переважного права (абз. 9 п. 3 ч. 1 ст. 2 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). При цьому передане переважне право може бути зареєстроване у Держреєстрі прав лише за умови, що земельна ділянка має кадастровий номер і право оренди зареєстровано в Держреєстрі прав (п. 81⁷ Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 р. № 1127). Таким чином, у випадку якщо право оренди юридичної особи – орендаря не зареєстровано у встановленому законом порядку, то і переважне право передати буде неможливо.

3. Повідомити письмово власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу переважного права про таку передачу (цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під розписку).

Якщо земельна ділянка продається на земельних торгах, то передача переважного права допускається не пізніше як за п'ять робочих днів до моменту початку таких торгів і особа, яка передала своє переважне право, зобов'язана повідомити організатора земельних торгів про це.

Важливо! Законодавець ввів обмеження – переважне право купівлі земельної ділянки сільгосппризначення може бути передано лише один раз. Передача переданого переважного права третім особам забороняється.

Загалом, нова стаття ЗКУ повністю направлена на гарантування реалізації можливості викупу земельної ділянки особою, яка має на неї переважні права. Адже тепер на законодавчому рівні чітко регламентується процедура визначення осіб із переважним правом, їх належне повідомлення, отримання відмови від переважного права, укладання договору купівлі-продажу з особою, що має переважне право.

НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

 Нотатка

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права, який відповідно до цієї статті може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

Ч. 4 ст. 130¹ ЗКУ

Тож законодавець передбачив ситуацію, коли право орендаря на використання переважного права при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення буде порушено. При цьому законодавець одночасно подбав і про створення запобіжників, щоб убезпечити від зловживань з боку несумлінних орендарів.

Орендар може здійснити дії, спрямовані на скасування незаконного на його погляд продажу земельної ділянки лише одним єдиним способом – подавши позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Водночас такий орендар зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

З огляду на це, орендар не зможе створювати процеси заради процесів і зобов'язаний відразу підтвердити реальність своїх намірів, сплативши фактично всю суму за земельну ділянку ще до початку процесу.

Враховуючи, що до 01.01.2024 р. юридичні особи позбавлені права купувати землі сільгосппризначення, може постати питання: *як сільгоспприємство має захистити своє переважне право, якщо земля продана сторонній фізичній особі, без попередження сільгоспприємства, і воно не мало змоги скористатись правом передати переважне право?*

Звісно, такої ситуації не має виникати, адже нотаріуси є відповідальними за перевірку наявності переважного права і дотримання прав такої особи.

Проте, маючи певний негативний досвід з «чорними» держреєстраторами, можна припустити, що подібні ситуації все ж таки виникатимуть.

На жаль, чіткої відповіді на питання про те, як діяти сільгоспприємству, законодавство не містить. Разом з тим, з огляду на системний аналіз ст. 130¹ ЗКУ, можна дійти висновку, що в такому разі сільгоспприємство, яке дізналось про порушення його переважного права, може спробувати передати це право фізичній особі (в порядку, розглянутому вище). І вже фізична особа, якій передано переважне право, може спробувати скористатись процедурою, встановленою ч. 4 ст. 130¹ ЗКУ. Отже, чекатимемо формування відповідної судової практики.

ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА

 Нотатка

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

Ч. 2 ст. 130¹ ЗКУ

Отже, вимогами стосовно реалізації переважного права є не лише те, що суб'єкт переважного права сплачує ціну земельної ділянки, а й те, що він виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

Тобто продавець у проекті договору купівлі-продажу, який надсилається суб'єкту переважного права разом із повідомленням, може встановити й інші вимоги, які суб'єкт переважного права має виконати у разі укладення договору. Якими мають бути ці вимоги – законодавством чітко не врегульовано. Тож вони можуть бути і досить специфічними, наприклад: звужені строки розрахунків, вимоги щодо розрахунків у спеціально обраному банку, надання гарантії від певного банку тощо.



ВИСНОВОК

В цілому процедура реалізації переважного права орендарем земельної ділянки буде цікавим новим інститутом земельного права, що внесе свої особливості до ринкових умов обігу земельних ділянок сільгосппризначення.

Зразок

ДОГОВІР

про передачу переважного права купівлі земельної ділянки
сільськогосподарського призначення

Місто _____, _____ року

Ми, що нижче підписалися,

_____, адреса: _____,
ідентифікаційний номер в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань _____, в особі _____,
що діє на підставі _____ (далі за текстом – «Сторона-1») і

_____, _____ року народження, громадянин України,
паспорт серія _____, виданий _____ р.,
реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, що зареєстрований за адресою: _____, (далі за текстом – «Сторона-2»), що надалі разом іменуються також як «Сторони», діючи добровільно і розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, попередньо ознайомлені з нормами чинного законодавства України, що регулюють цей правочин, зокрема, з умовами визначення правочину недійсним, керуючись ст.ст. 512 – 519 Цивільного кодексу України, ст.ст. 130, 130¹ Земельного кодексу України, домовилися про наступне:

1. Відповідно до цього Договору Сторона-1 передає як суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги згідно з Договором оренди земельної ділянки від _____ року, що укладений між Стороною-1 як Орендарем та _____ як Орендодавцем (надалі – «Договір оренди»), а Сторона-2 приймає переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею _____, кадастровий номер _____, цільове призначення _____, що знаходиться за адресою: _____ (надалі також як «Земельна ділянка»).

2. Земельна ділянка належить _____ на праві власності на підставі _____. Право оренди Земельної ділянки зареєстроване за Стороною-1 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за № _____, строк оренди _____, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. Земельна ділянка, переважне право купівлі якої передається за цим Договором, зареєстрована в Державному земельному кадастрі, що підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, виданим _____ року за № _____.

4. Згідно з цим Договором до Сторони-2 переходить переважне право купівлі Земельної ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до положень статті 130¹ Земельного кодексу України. Після реєстрації переважного права купівлі Земельної ділянки за цим договором у Державному реєстрі прав відповідний нотаріус та власник Земельної ділянки зобов'язані надсилати відповідні звернення та повідомлення Стороні-2 як суб'єкту переважного права на купівлю Земельної ділянки.

5. Переважне право купівлі Земельної ділянки, що передається за цим Договором, оцінено Сторонами у _____ грн (_____ гривень 00 коп.). Зазначену ціну Сторони вважають вигідною для себе, виконання цих зобов'язань відповідає їх інтересам. Сплата зазначених грошових коштів здійснюється за домовленістю Сторін в такому порядку: _____.

ЗАУВАЖЕННЯ

Якщо сторони погодили, що передача переважного права відбувається безоплатно, то п. 5 необхідно викласти в такій редакції:

5. Цей Договір не передбачає проведення між Сторонами розрахунків.

6. Переважне право купівлі Земельної ділянки підлягає реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

7. Відповідно до положень Земельного кодексу України Сторона-1 зобов'язується протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу переважного права повідомити власника земельної ділянки про передачу переважного права купівлі Земельної ділянки за цим Договором.

8. Укладаючи цей Договір, Сторона-1 свідчить, гарантує та підтверджує наступне:

- зобов'язання, за якими передається переважне право купівлі Земельної ділянки, є дійсними;
- до укладення цього Договору переважне право купівлі Земельної ділянки нікому іншому не передано, не є предметом застави чи іншим засобом забезпечення виконання зобов'язань перед будь-якими фізичними або юридичними особами, а також не є предметом судового спору, будь-якого обтяження чи обмеження, передбаченого чинним українським законодавством;
- на момент підписання цього Договору не існує жодних подій, що створюють загрозу належному виконанню положень та умов цього Договору.

9. Сторони стверджують, що вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними, укладання цього Договору відповідає їх інтересам, волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає реальній домовленості Сторін, цей Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому.

10. Сторони свідчать, що у тексті цього Договору зафіксовано всі істотні умови стосовно передачі переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

11. Щодо всіх питань, які не врегульовані в цьому Договорі, Сторони керуються нормами чинного законодавства України.

12. Визнання недійсним окремого положення цього Договору не впливає на дійсність усього Договору в цілому, якщо можна припустити, що Договір міг бути укладений і без положення, яке визнано недійсним. Зазначене у цьому пункті не стосується положень, які є істотними умовами Договору згідно з чинним законодавством.

13. Цей Договір укладений у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної Сторони.

Реквізити і підписи сторін
