
ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.412.2

А. Г. Барабаш, к. ю. н.,
А. І. Шпомер, к. ю. н.**ДОБРОВІЛЬНА ВІДМОВА ВЛАСНИКА ВІД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Анотація. У статті йдеться про добровільну відмову власника від права на земельну ділянку. Аргументовано, що суб'єктами добровільної відмови (відмовниками) можуть бути фізичні або юридичні особи; не можуть бути такими суб'єктами органи державної влади або органи місцевого самоврядування. Об'єктом добровільної відмови може бути сформована земельна ділянка; об'єктом добровільної відмови не може бути частина земельної ділянки або земельна частка (пай).

Ключові слова: добровільна відмова, земельна ділянка, суб'єкти відмови, об'єкти відмови, перехід права власності.

А. Г. Барабаш, к. ю. н.,
А. І. Шпомер, к. ю. н.**ДОБРОВОЛЬНЫЙ ОТКАЗ СОБСТВЕННИКА ОТ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Аннотация. В статье идет речь о добровольном отказе собственника от права на земельный участок. Аргументировано, что субъектами добровольного отказа (отказниками) могут быть физические или юридические лица; не могут быть такими субъектами органы государственной власти или местного самоуправления. Объектом добровольного отказа может быть сформированный земельный участок; объектом добровольного отказа не может быть часть земельного участка или земельная доля (пай).

Ключевые слова: добровольный отказ, земельный участок, субъекты отказа, объекты отказа, переход права собственности.

A. G. Barabash, Candidate of Legal Sciences,
A. I. Shpomer, Candidate of Legal Sciences**VOLUNTARY ABANDONMENT OF PROPRIETOR FROM A RIGHT ON LOT LAND**

Abstract. The article refers to the voluntary refusal of the owner of rights to land. Argued that the subjects voluntary renunciation (refuseniks) can be natural or legal persons; can not be the subjects of public authorities or local governments. The object of voluntary refusal can be formed land; the subject of voluntary renunciation can not be part of the land or land plot (share).

Keywords: voluntary abandonment, lot land, subjects of refuse, objects of refuse, transition of right of ownership.

Добровільна відмова від права власності на земельну ділянку регулюється пунктом «а» статті 140 Земельного кодексу України та статтею 347 Цивільного кодексу України. Незважаючи на зовнішню простоту вказаних правовідносин, проблема поки що не повністю врегульована на законодавчому рівні, а також не знайшла належного доктринального тлумачення. Недосконале правове регулювання добровільної відмови від земельної ділянки створює перешкоди для реалізації цього права на практиці, що в свою чергу не сприяє раціональному використанню землі. Вищевикладене зумовлює актуальність досліджень у даній сфері.

На сьогоднішній день більшість тлумачень добровільної відмови від права власності на землю здійснюються в контексті науково-практичних коментарів до статті 142 Земельного кодексу України [1; 2; 3]. Дослідження загальних питань припинення права власності на земельну ділянку за законодавством України здійснено Єлісеєвою О. В. [4], особливості добровільної відмови від права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення вивчалися Єрмоленком В.М.

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

[5]. Однак, потребують подальшого наукового аналізу (уточнення) питання кола суб'єктів, що мають право відмовитись від земельної ділянки, об'єкта відмови, змісту та форми відповідної угоди. Дослідження вказаних питань є метою даної статті.

Добровільна відмова від земельної ділянки – це самостійне волевиявлення власника земельної ділянки, яке пов'язане із небажанням подальшої експлуатації належної йому на праві власності земельної ділянки [1, с. 387]. У науковій літературі вже висловлювалась думка про те, що добровільна відмова від земельної ділянки є різновидом договору дарування [2, с. 331]. Можна погодитись з цим тлумаченням фахівців, зваживши на те, що добровільна відмова від права власності на земельну ділянку є специфічним видом договору дарування.

За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати у майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність. Згідно ч. 1 статті 720 Цивільного кодексу України сторонами у договорі дарування можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада. Коло суб'єктів, які можуть добровільно відмовитись від земельної ділянки значно вужче. Згідно ч. 1 статті 347 Цивільного кодексу України особа може відмовитись від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У коментованій нормі мова йде про «особу». Буквальне тлумачення ч. 1 статті 2 Цивільного кодексу України свідчить, що до осіб учасників цивільних відносин можна віднести лише фізичних та юридичних осіб. Таким чином, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада виключаються із кола суб'єктів відносин добровільної відмови від права власності. Дана позиція Цивільного кодексу цілком логічно вписується в земельно-правову концепцію. Ні держава в цілому, ні її органи, ні Автономна Республіка Крим, ні територіальна громада не можуть відмовитись від земельної ділянки. Право передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності у державну власність встановлено статтею 117 Земельного кодексу України. В основі вказаних відносин лежить адміністративно-правовий механізм перерозподілу земель, який істотно відрізняється від приватно-правової природи добровільної відмови від земельної ділянки.

Ще одним додатковим аргументом на користь того, що держава (в особі органів виконавчої влади) не може відмовитись від земельної ділянки є презумпція перебування земель у державній власності. Незважаючи на проголошену статтею 318 Цивільного кодексу України рівноправність суб'єктів права власності, згідно з ч. 1 статті 84 Земельного кодексу України у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Земельне законодавство не передбачає наявності «нічийних земель» - якщо вони не перебувають у приватній чи комунальній власності – значить, це землі державної власності [3, с. 375]. Отже, відмова держави від земельної ділянки на своїй території видається абсурдною ситуацією. Тим паче, з точки зору забезпечення публічних інтересів. Земля занадто цінний ресурс і жодні обставини не можуть стати причиною добровільної відмови держави від землі як засобу виробництва чи просторової бази.

Органи місцевого самоврядування також не можуть відмовитись від земельної ділянки, оскільки частиною 2 статті 83 Земельного кодексу України встановлено перелік земель, що перебувають у комунальній власності:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Здійснення володіння, користування та розпорядження майном територіальних громад є не тільки правом, але й обов'язком органів місцевого самоврядування.

Отже, добровільна відмова можлива лише щодо земель приватної власності і стосується виключно фізичних та юридичних осіб. Оскільки Земельний кодекс не визначає вікових особливостей фізичної особи – суб'єкта земельних правовідносин, діють загальні норми Цивільного кодексу України. Це означає, що земельна правосуб'єктність у повному обсязі виникає у фізичної особи за загальним правилом з часу настання її повноліття, тобто з досягнення 18-річного віку.

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Особа, яка не досягла 18-річного віку має право здійснювати лише правочини, передбачені статтями 31, 32 Цивільного кодексу України. Розпорядження об'єктами нерухомості та земельними ділянками не входить до кола вищезазначених правочинів. Законні представники малолітніх та неповнолітніх осіб, з нашої точки зору, також не мають права здійснювати добровільну відмову від права власності на земельну ділянку від імені малолітньої чи неповнолітньої особи. Таке твердження ґрунтується на забороні ч. 2 статті 720 Цивільного кодексу України: батьки (усиновлювачі), опікуни не мають права дарувати майно дітей, підопічних.

Окремим елементом правосуб'єктності фізичної особи є наявність громадянства України. Вбачається, що для здійснення добровільної відмови від земельної ділянки наявність громадянства чи його відсутність значення не має. Від земельної ділянки може відмовитись як громадянин України, так і іноземець чи особа без громадянства.

Що стосується можливості відмови юридичної особи від права власності на земельну ділянку, то підприємства, установи, організації можуть скористатись таким правом лише у випадку, якщо відмова від права власності від земельної ділянки не є перешкодою для виконання статутних цілей і завдань юридичної особи. Так, відмова аграрного товаровиробника, основною метою якого є виробництво, реалізація та переробка сільськогосподарської продукції від права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення є занадто сумнівною з точки зору доцільності такого правочину. Необхідно відзначити і те, що велика кількість юридичних осіб не є власниками земельної ділянки, а використовують землю на праві постійного користування або оренди. В такому разі відмова від землі теж можлива, але має свою специфіку, встановлену ч. 3, 4 статті 142 Земельного кодексу України та статтями 32, 32-1, 34 Закону України «Про оренду землі».

Право відмови від земельної власності фізичної чи юридичної особи не залежить від категорії землі чи виду її використання. Більш того, в окремих випадках добровільна відмова є єдиною підставою, згідно з якою фізична чи юридична особа може позбутися земельної власності. Так, згідно з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2017 року, не допускається:

- купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Згідно статті 140 Земельного кодексу України відчуження земельної ділянки за рішенням власника та добровільна відмова власника від права на земельну ділянку є різними підставами припинення права власності на землю. Тому заборона встановлена п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу не стосується добровільної відмови. Це означає, що власник земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, земельної ділянки наданої для ведення особистого селянського господарства в процесі паювання має право в будь-який момент добровільно відмовитись від земельної ділянки, незважаючи на дію мораторію. Що стосується можливої добровільної відмови від земельної частки (паю), то ні Земельний кодекс України, ні Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» не визначає такого права. З практики відомі випадки, коли власники земельних часток (паїв) подавали до районних державних адміністрацій заяви про відмову від участі у розподілі земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв). На наш погляд, дана практика заслуговувала на увагу і Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» необхідно було доповнити нормою про право на відмову від земельної частки (паю) на користь територіальної громади або держави.

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Однак, вказана норма так і не була санкціонована державою. Тому на сьогоднішній день маємо ситуацію, коли фактична відмова від земельної частки (паю) регулюється лише в тій частині, що:

- особи, власники сертифікатів на право на земельну частку;
- (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку;
- (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської;
- селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву ,
- про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). У випадку неподання відповідної заяви, земельна частка (пай) не трансформується в земельну ділянку, а набуває статусу нерозподіленої (невитребуваної) (згідно статті 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»);
- нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження (згідно статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»).

З вищевикладеного слідує, що чинне законодавство не визначає права добровільної відмови від земельної частки (паю), а фактична відмова має місце за умови пасивності фізичної особи – власника земельної частки (паю), який не подав заяву про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) і, відповідно, втратив право розпоряджатися нею.

Згідно ч. 1, 2 статті 142 Земельного кодексу України припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку.

Угода про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку укладається в письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». До змісту угоди про добровільну відмову від земельної ділянки слід застосовувати положення статті 132 Земельного кодексу України про перехід права власності на земельну ділянку. Угода повинна містити наступні істотні умови:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи). Оскільки безпосереднім контрагентом угоди про добровільну відмову від земельної ділянки виступає відповідна державна адміністрація або місцева рада, то угода повинна містити їх назву;

б) вид угоди. В нашому випадку видом угоди (і її назвою) є угода про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму її використання);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку. Очевидно, мається на увазі зазначення в угоді реквізитів документу, оскільки сам документ є не істотною умовою угоди, а додатком до неї;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; Відсутність заборон перевіряється нотаріусом за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Згідно п. 1.13. Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції 22.02.2012 р. (надалі - Порядок) у разі наявності заборони правочин про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача;

д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо). Згідно п. 1.10. Порядку у разі

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

посвідчення правочину, спрямованого на відчуження земельної ділянки, нотаріус перевіряє відсутність (наявність) обмежень (обтяжень) такої земельної ділянки. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження). Про встановлене обмеження (обтяження) та його зміст нотаріус зазначає в тексті договору;

е) договірну ціну. Оскільки договір про добровільну відмову від земельної ділянки є безоплатною угодою, в договорі прописується відповідне;

е) права та обов'язки сторін. Оскільки договір про добровільну відмову від земельної ділянки є односторонньою угодою, в ньому прописується, як мінімум, обов'язок відмовника передати земельну ділянку на користь органу влади чи місцевого самоврядування, а обов'язок відповідного органу – прийняти земельну ділянку;

ж) кадастровий номер земельної ділянки. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про державний земельний кадастр» кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку. Імперативна норма про виникнення права власності на земельну ділянку прописана в статті 125 Земельного кодексу України і не може бути змінена за угодою сторін договору. Тому моментом переходу права власності на земельну ділянку від відмовника до органу державної влади чи органу є момент державної реєстрації цього права. Реєстрація здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Пунктом 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженим Указом Президента від 8.04.2011 року передбачено, що державну реєстрацію здійснює Державне агентство земельних ресурсів України.

Що стосується питання про можливість добровільної відмови від права власності на частину земельної ділянки, то, проаналізувавши зміст угоди, можна стверджувати, що така відмова неможлива. Якщо власник бажає відмовитись від частини земельної ділянки, необхідно розробляти проект відведення, погоджувати його, затверджувати, отримувати нове свідоцтво про право власності та реєструвати новий об'єкт власності. І тільки після того, як частина земельної ділянки стане повноцінною земельною ділянкою, від неї можна буде відмовитись.

Вимога про наявність документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку є ще одним аргументом на користь того, що відмова особи від земельної частки (паю) неможлива. Власник земельної частки (паю) такого документу не має.

Згідно ч. 3 статті 132 Земельного кодексу України додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Очевидно, що вказана норма застаріла. До 01.01.2013 року основним документом, який посвідчував право на землю був державний акт на право власності на земельну ділянку. З 01.01.2013 року нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачила, що право власності, серед іншого, на земельні ділянки посвідчує свідоцтво про право власності на нерухоме майно, головним завданням якого є підтвердження виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно. Також з 01.01.2013 року набув чинності Закон України «Про державний земельний кадастр», відповідно до якого видання державних актів на право власності на земельну ділянку припинено. Державні акти, видані до 01.01.2013 року, залишаються чинними й надалі підтверджуватимуть права на земельні ділянки.

Більш широко тлумачиться документ, що підтверджує право власності на землю Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Згідно п. 1.2 глави 2 Порядку право власності на земельну ділянку, що відчужується, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довіч-

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

ного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства тощо.

У разі коли державну реєстрацію права власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

Отже, додатком до угоди про добровільну відмову від земельної ділянки є документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку.

Висновки. Добровільна відмова від земельної ділянки може бути застосована виключно щодо земельної ділянки приватної власності. Суб'єктами добровільної відмови (відмовниками) можуть бути фізичні або юридичні особи. Суб'єктами добровільної відмови від земельної ділянки не можуть бути органи державної влади або органи місцевого самоврядування. Об'єктом добровільної відмови може бути сформована земельна ділянка. Об'єктом добровільної відмови не може бути частина земельної ділянки або земельна частка (пай). Угода про добровільну відмову від земельної ділянки укладається в письмовій формі, нотаріально посвідчується та реєструється. Додатком до угоди про добровільну відмову від земельної ділянки є документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку.

Література

1. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. - Видання четверте, доповнене – Х. : ТОВ «Одіссей», 2008. – 624 с.
2. Мірошніченко, А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. – К.; Правова єдність, 2009. – 496 с.
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
4. Єлісєєва, О. В. Припинення права власності на земельну ділянку за законодавством України : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісєєва ; Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка. – К., 2006. – 22 с.
5. Єрмоленко, В. М. Правові проблеми добровільної відмови від земельної ділянки сільськогосподарського призначення / В. М. Єрмоленко // Підприємництво, господарство і право. – 2010. - № 7. – С. 116-119.

Надійшла 24.11.2016

Бібліографічний опис для цитування :

Барабаш, А. Г. Добровільна відмова власника від права на земельну ділянку / А. Г. Барабаш, А. І. Шпомер // Актуальні проблеми юридичної науки та практики. – 2016. – № 1 (2). – С. 23-28.