

Мати свій клатик землі – мрія багатьох наших співгромадян. Та назбирати необхідну для придбання суму – лише половина справи. Далі слід ретельно перевірити відповідні земельнопорядні документи продавця, аби не втратити у правову халепу та не втратити і землю, і гроші.

Сумний досвід різноманітних земельних шахрайств та правового невігластва покупця, наслідки крутих обороток можна певним чином узагальнити і взяти до уваги. Хтось з великих сказав: «Лише дурні вчаться на власних помилках, на чужих помилках вчаться розумні».



Сергій ТЕНКОВ.
доктор філософії у галузі права,
спеціально для «ЮВУ»

Загальні застереження

Насамперед, слід визначити декілька загальних правил, що можуть стати у пригоді у будь-якій конфліктній ситуації.

Так, завжди варто пам'ятати про положення ст.388 Цивільного кодексу України «Право власника на витребування майна від добросовісного набувача».

Якщо майно за **ВІДПЛАТНИМ** договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно:

джує право власності на земельну ділянку;

5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

7) договірну ціну;

8) права та обов'язки сторін;

9) кадастровий номер земельної ділянки;

10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

повідної селищної ради, тобто нібито за межами цих міст. Ділянка продається новому власнику. А потім з'ясується, що земля належала саме місту і рішення про її виділення мала приймати відповідна районна чи міська влада. Далі, цілком можливо, починається виснажлива судова тяганина з **непередбачуваними** наслідками. **та їх правові наслідки**

Якщо продавець отримав землю за рішенням місцевої ради, то слід взяти до уваги окремі положення ст.26 «Про місцеве самоврядування в Україні». Так, до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад належать і виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.

самовільним будівництвом і можуть потягти негативні наслідки, аж до вилучення будинку.

Обережності потребує таке модне зараз придбання ділянок біля водойм.

Так, відповідно до ст.88 Водного кодексу України з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів;

- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів – 50 метрів;

- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три

право власності на земельну ділянку. Державний акт видається власнику при первинній приватизації на підставі цивільно-правових угод, рішення суду, свідоцтва про право на спадщину тощо.

Другий екземпляр державного акта знаходиться в державному органі, котрий його видав. Отож, аби впевнитися в тому, що акт не підроблений, необхідно переглянути другий оригінал акта.

7. Крім того, варто оглянути кадастровий план земельної ділянки з метою ідентифікації її з тією, яка пропонується для придбання. У кадастровому плані вказані прізвища сусідів. Якщо вони збігаються з реальною ситуацією, більше шансів купити саме ту ділянку, яку оглядали. Якщо не всі прізвища збігаються, це може означати, що в кадастрі застарілі дані. У випадку, коли на ділянці є будинок, необхідно впевнитися,

що на правостановлюючих документах на нього є помітка **БТІ** про реєстрацію права власності.

8. Якщо продавець перебуває у шлюбі, необхідно отримати нотаріально оформлений дозвіл чоловіка/дружини продавця на продаж ділянки.

Тут слід звернути увагу на істотні зміни у шлюбному законодавстві. Законом України від 11.01.2011 доповнено ст.61 Сімейного кодексу України.

Л. Не

рочити в халепу

Під час купівлі земельної ділянки

1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння;

2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння;

3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках.

Далі, якщо є така можливість, варто зібрати максимум інформації про особу продавця, незалежно від того – чи це фізична **особа-громадянин** чи юридична особа.

При оформленні самого договору про відчуження землі слід врахувати положення ст.132 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) «Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки». Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Такі угоди повинні містити:

1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

2) вид угоди;

3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму **тощо**);

4) документ, що **підтвер-**

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або **відчужувалась**).

Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Відтак перевірка законності відчуження ділянки багато у чому покладається на нотаріуса і саме він несе за це відповідальність.

Халепи та як їм запобігти

Тепер, що стосується, власне, самих порад.

1. Слід перевірити, чи перебуває відповідна земельна ділянка на території того органу влади, який за документами приймає рішення про її виділення. Це актуально для ділянок, що виділяються на околиці міст і населених пунктах. Слід визначити, чи проводилось на цій території розмежування населених пунктів, чи визначені їх межі. Якщо таке розмежування не проводилось – придбання такої ділянки стає ризикованим.

Невиконання цієї поради може призвести до наступного. У Києві, деяких інших великих містах вже були випадки, коли продавець свого часу отримув

Таким чином, рішення про надання земельної ділянки у місті, селищі, селі не може приймати, наприклад, голова ради або державна адміністрація.

2. Необхідно звернути увагу на цільове призначення ділянки – від цього залежать можливості її використання.

Землі за основним цільовим призначенням поділяються, відповідно до ст.19 ЗКУ, на певні категорії і мають використовуватись згідно з вказаним цільовим призначенням.

Якщо покупець хоче придбати землю для зведення житлового будинку, то слід враховувати наступне.

Певні ускладнення можуть виникнути, якщо будівництво має здійснюватись за межами населених пунктів. Отже, на яких землях, за межами населених пунктів, дозволяється зведення будинків (без зміни цільового призначення):

- землі фермерського господарства (ст.16 Закону України «Про фермерське господарство»);

- землі особистого селянського господарства (ст.6 Закону України «Про особисте селянське господарство»);

- землі для садівництва (ч.3 ст.35 Земельного кодексу України);

- землі рекреаційного призначення – дачне будівництво (ст.51 Земельного кодексу України).

Інші варіанти вважаються

градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

А згідно з положеннями ст.89 Водного кодексу у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється, зокрема, будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

3. Нерідко «продаються» неприєднані земельні ділянки шляхом видачі довіреності на їх приватизацію та майбутнє відчуження. Купувати такі ділянки **ризиковано, оскільки** довіреність може бути відкликана, а в довготривалому процесі приватизації іноді виникають несподіванки, такі як смерть довірителя, зміна законодавства, відмова відповідних органів надавати **дозволи** та погодження.

4. Слід бути уважними, якщо ділянку продають за довіреністю за відсутності власника. Довіреність може бути підроблена, відкликана, а власник виявиться недієздатним або мертвим.

5. Якщо виявилось, що останнім часом ділянка часто міняла власників, це може свідчити про незаконність первинної угоди та намагання шляхом багаторазового перепродажу «замести сліди».

6. Основним документом на землю є Державний акт на

Тепер, до спільної сумісної власності подружжя належить і земельна ділянка, набула внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації. Отже, за таких умов не має значення, ким з подружжя ділянку приватизовано. Потрібен дозвіл на відчуження іншого з подружжя.

Винятком може бути лише приватизація ділянки до вступу у шлюб (ст.57 Сімейного кодексу України).

Усі ці **обставини** має перевірити нотаріус під час посвідчення договору **відчуження-землі**.

9. Варто перевірити Генеральний план забудови міста (якщо він існує) на предмет планів влади щодо вашої майбутньої землі.

Непоодинокі випадки, коли купували землю у мальовничій тихій містині, а через певний час поруч починають будувати швидкісне шосе, міст чи щось подібне. Подібне не є підставою для розірвання договору і повернення ділянки продавцеві.

На жаль, перелік можливих ризиків і халеп цієї публікацією не вичерпується. Судова практика свідчить, що шахраї постійно вдосконалюють свій «арсенал», спираючись на недосконалість чинного земельного законодавства, загальний безлад у земельних відносинах, правовий нігілізм.