

Суд дозволив обмін нерівноцінної землі з доплатою

Консультує начальник Головного територіального управління юстиції у Миколаївській області Роман Возняк

Приватні особи мають право обмінюватися земельними ділянками, що належать їм на праві власності, якщо воно зареєстровано.

Донецький апеляційний суд, розглянувши справу № 227/1505/18, визнав право приватних осіб на фактичну продажу землі агрофірмам. Суд вирішив, що оформлення договору міни землі з доплатою не по схемі «пай на пай» в єдиному масиві відповідає законодавству.

Постановою від 10 жовтня суд залишив в силі рішення суду першої інстанції, який відмовився визнати недійсним договір міни земельних ділянок між фіз- та юрособою за позовом прокурора.

Апеляційний суд погодився, що правовідносини між агрофірмою і землевласником щодо укладення договору міни, не суперечать підпункту «б» пункту 15 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України (щодо мораторію на продаж земель, який зараз продовжений до 2019 року) і відповідають приписам ст.ст. 203, 715, 716 ЦК України: законодавець дозволив обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку.

Судом встановлено, що співвідповідачі обмінялися сформованими земельними ділянками з кадастровими номерами. Тобто, дані правовідносини за своєю суттю не підпадають під правове регулювання Закону № 899 «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», оскільки він регулює обмін розподілених між власниками, визначених у натурі земельних ділянок, які ще не зареєстровані за власниками, тобто таких земельних ділянок, які не можуть виступати в якості об'єкта цивільних прав. На противагу цьому, співвідповідачі обміняли земельні ділянки, які зареєстровані відповідно до законодавства і виступають в якості об'єкта цивільних прав.

З огляду на вищевказане, обмін зареєстрованими земельними ділянками є законним правом сторін - їх власників. Процедура міни на підставі їх вільного волевиявлення може бути використана за взаємною згодою.

Зміст правової угоди, укладеної між агрофірмою і землевласником щодо міни земельними ділянками, не суперечить актам чинного законодавства та не є фіктивною чи уявною правовою угодою в розумінні статей 234 - 235 Цивільного кодексу, оскільки її умови в повному обсязі виконані сторонами договору з дотриманням чинного законодавства (агрофірма отримала більшу ділянку, за який віддала менший і гроші).

Суди, застосувавши рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» щодо неправомірності мораторію, вирішили, що правова угода між двома приватними особами, в основі якої закладено обмін двома земельними ділянками, що належать кожній на праві власності, що не порушує майнових прав держави (на що посилався прокурор). Від визнання правочину недійсним негативні наслідки понесуть тільки приватні особи, а не держава.