

Викуп земель постійного користування

ПИТАННЯ: Чи має право викупу юридична особа ТОВ, на земельну ділянку (кадастровий номер - 5125481000:01:001:____), яка в постійному користуванні, Державний Акт на право постійного користування від 30 березня 1999 року)? Цільове призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (01.01). Чи є підстави у ради відмовити у задоволенні заяви, щодо продажу земельної ділянки?

ВІДПОВІДЬ: Так, має.

Відповідно до пункту 6¹ Перехідних положень Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) *«Громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності, а також юридичні особи, яким на момент набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до статті 92 цього Кодексу не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, орендарі земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», мають право на купівлю таких земельних ділянок без*

п
р Праву на викуп згаданих земельних ділянок кореспондує обов'язок відповідної ради продати земельну ділянку на визначених згаданим пунктом умовах. При цьому можливість відмови у викупі цей пункт не згадує.

е
д Втім, в певних випадках відмова можлива. В першу чергу згадаємо, що цей самий пункт передбачає, що *«Громадяни України та юридичні особи, що здійснюють купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до цього пункту, мають відповідати вимогам, визначеним цим Кодексом до набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення»*. Якщо йдеться про юридичних осіб, то це мають бути «юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади» (п. «б» ч. 1 ст. 130 ЗКУ). Тобто, якщо одним з учасників ТОВ є іноземець, особа без громадянства або інша юридична особа (в тому числі й українська), це буде законною підставою для відмови.

л Відмова (по суті тимчасова) може бути й з формальних причин – неподання необхідних для викупу документів. І хоча така підстава прямо не зазначена в ЗКУ, очевидно, що викуп неможливий, якщо земельна ділянка не зареєстрована в Державному

и

т

о

земельному кадастрі, а право постійного користування – в державному реєстрі речових прав. На підтвердження такої реєстрації землекористувач повинен надати відповідні витяги з ДЗК та з ДРРП.

Крім того викуп земельної ділянки для ТОВ може мати ознаки значного правочину (ст. 44 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»). Тому до клопотання про викуп земельної ділянки товариство має додати копію власного статуту (він може містити особливості щодо вчинення значних правочинів) та (в разі необхідності) рішення загальних зборів учасників про надання згоди на вчинення такого правочину.