

ОСНОВНІ ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ ПІДСТАВ ПРИМУСОВОГО ПРИПИНЕННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

BASIC APPROACHES TO THE CLASSIFICATION OF GROUNDS FOR THE FORCED TERMINATION OF PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS

Крупник Р.В.,

аспірант кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету

Львівського національного університету імені Івана Франка

У статті проаналізовано основні підходи до класифікації підстав припинення майнових прав на земельні ділянки, а також у зв'язку з цим окреслено неузгодженість норм окремих законодавчих актів, що регулюють зазначені відносини. За результатами дослідження обґрунтовано авторську позицію щодо основних підходів до класифікації підстав примусового припинення майнових прав на земельні ділянки.

Ключові слова: земельна ділянка, майнові права, власник, володілець, примусове припинення.

В статье проанализированы основные подходы к классификации оснований прекращения имущественных прав на земельные участки, а также в связи с этим определена несогласованность норм отдельных законодательных актов, регулирующих указанные отношения. По результатам исследования обоснована авторская позиция по основным подходам к классификации оснований принудительного прекращения имущественных прав на земельные участки.

Ключевые слова: земельный участок, имущественные права, собственник, владелец, принудительное прекращение.

In the article the main approaches to the classification of grounds for the termination of property rights to land plots have been analyzed, as well as, in this connection, the inconsistency of the norms of certain legislative acts governing these relations have been outlined. According to the results of the research, the author's position on the basic approaches to the classification of grounds for the forced termination of property rights to land plots have been substantiated.

Key words: land plot, property rights, owner, holder, forced termination.

Постановка проблеми. Під час дослідження інституту права власності та речових прав на чуже майно детальному дослідженню й вивченню підлягають норми, які встановлюють підстави та умови припинення права власності й інших речових прав, а також норми, які встановлюють правові засоби захисту (охорони) прав власника (володільця). Найчастіше питання охорони та захисту права власності й інших майнових прав постають у разі примусового їх припинення. У такому випадку належне дотримання прав власника (володільця) майна є невід'ємним елементом непорушності права власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження питань класифікації підстав примусового припинення майнових прав на земельні ділянки було предметом наукових праць багатьох учених, серед яких – В. Андрейцев, І. Каракаш, В. Коссак, В. Семчик, Є. Харитонов, М. Шульга та інші.

Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття. Водночас вивчення вказаної наукової проблематики у зв'язку з необхідністю вдосконалення національного законодавства в умовах правової реформи залишається актуальним.

Формулювання цілей статті. Метою статті є здійснення детального теоретичного аналізу та висловлення авторської позиції щодо основних підходів до класифікації підстав примусового припинення майнових прав на земельні ділянки.

Виклад основного матеріалу. Науковці, котрі досліджують питання правового примусу, виділяють

два види підстав застосування засобів примусу – фактичні підстави (засоби примусу застосовуються в чітко визначених законодавством випадках) і юридичні підстави (засоби примусу застосовуються тільки в тій формі, порядку й на умовах, які передбачені чинною системою нормативно-правових приписів держави) [1]. З приводу фактичних підстав застосування примусового вилучення земельної ділянки, то такими підставами, на наш погляд, є наявність таких обставин:

1) порушення прав та інтересів держави й інших суб'єктів цивільних відносин, зумовлених діями власника земельної ділянки (придбання земельної ділянки в особи, яка не мала права його відчужувати);

2) порушення прав та інтересів держави й інших суб'єктів цивільних відносин, зумовлених бездіяльністю власника земельної ділянки (невідчуження земельної ділянки, яка не може перебувати у власності особи в строки, передбачені чинним законодавством України; невиконання власником земельної ділянки своїх зобов'язань перед кредиторами);

3) наявність обставин, що не пов'язані з порушенням прав та інтересів держави, а також інших суб'єктів цивільних відносин і не пов'язані з особою власника (володільця) земельної ділянки (наявність суспільної необхідності, воєнного або надзвичайного стану, стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та інших надзвичайних обставин).

При цьому вважаємо, що, виходячи з юридичних підстав, примусове вилучення земельної ділянки за суб'єктивним критерієм можна класифікувати так:

а) вилучення, яке здійснюється виключно судом (примусове відчуження земельної ділянки з підстав суспільної необхідності; примусове відчуження земельної ділянки від особи, якій вона не може належати на праві власності; витребування земельної ділянки від добросовісного набувача; припинення права оренди, суперфіцію та емфітевзису щодо земельної ділянки державної чи комунальної власності в разі необхідності надання її для суспільних потреб);

б) вилучення, яке здійснюється державними органами, органами місцевого самоврядування та суб'єктами владних повноважень без звернення до суду (реквізиція земельної ділянки, примусове вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб);

в) вилучення, яке здійснюється як судом, так й іншими суб'єктами владних повноважень та іншими учасниками цивільних відносин (звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями власника).

Варто додати, що з приводу суб'єкта, котрий вилучає земельну ділянку при зверненні стягнення за зобов'язаннями власника, Верховний Суд України в Листі «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ» від 01.07.2013 [2] зазначив, що, відповідно до ст. 378 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3], право власності особи на земельну ділянку може бути припинене за рішенням суду у випадках, установлених законом. Оскільки відбувається це на підставі судового акта й має відсильний характер, мова йде про випадки примусового припинення права власності на підставах, визначених ст. 140 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [4], а саме звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора.

Разом із тим така позиція є доволі дискусійною, з огляду на таке.

Так, за змістом ч. 3 ст. 510 ЦК України, кредитор має право вимагати звернення стягнення на земельну ділянку, якщо це передбачено зобов'язанням, яке існує між ним і боржником (власником земельної ділянки). Як приклад найбільш поширеним таким зобов'язанням є іпотека земельної ділянки. Водночас у ст. 33 Закону України «Про іпотеку» [5] передбачено, що звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Крім цього, варто зазначити про неузгодженість положень ст. 346 ЦК України і ст. 140 ЗК України. Зокрема, в ЦК України підставою для припинення права власності на майно є «звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника». Водночас у ЗК України мова йде про «звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора». На наш погляд, ці підстави не тотожні, оскільки підстава, зазначена в ЦК України, є ширшою за змістом та охоплює підставу, зазначену в ЗК України. Зокрема, у власника земельної ділянки може існувати зобов'язання не лише перед кредитором, де земельна ділянка є об'єктом зобов'язань. Як приклад можемо

навести ситуацію, коли власник земельної ділянки має заборгованість, підтверджену рішенням суду, перед кредитором за зобов'язанням, яке не пов'язане із земельною ділянкою. Відтак у процесі примусового виконання рішення суду про стягнення з нього боргу в разі відсутності в нього коштів державний виконавець, згідно з положеннями Закону України «Про виконавче провадження» [6], звертає стягнення на земельну ділянку в примусовому порядку без звернення до суду. Варто наголосити, що наведений у ст. 140 ЗК України перелік підстав припинення права приватної власності на земельну ділянку не можна вважати вичерпним, оскільки в інших статтях цього законодавчого акта також установлюються підстави припинення такого права на землю. Тому наявність у законі цих підстав не включає можливості закріплення інших юридичних фактів, з настанням яких право приватної власності може бути припинено. Тому, як нам видається, примусове вилучення земельної ділянки має місце не лише у випадку звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора, а й звернення стягнення за рішенням державного виконавця в порядку примусового виконання рішень щодо задоволення майнових вимог інших осіб, винесених за зобов'язаннями власника.

Своєю чергою, за способом примусового вилучення земельної ділянки таке поділяють на:

– вилучення земельної ділянки, яке здійснюється в оплатному порядку (примусове відчуження земельної ділянки з підстав суспільної необхідності; примусове відчуження земельної ділянки від особи, якій вона не може належати на праві власності; реквізиція земельної ділянки; витребування земельної ділянки від добросовісного набувача; звернення стягнення на земельну ділянку за зобов'язаннями власника);

– вилучення земельної ділянки, яке здійснюється в безоплатному порядку (конфіскація земельної ділянки; примусове вилучення земельної ділянки з постійного користування для суспільних потреб).

У цьому контексті варто наголосити, що специфічним залишається питання оплатності вилучення земельної ділянки від добросовісного набувача. Так, положеннями ст. 390 ЦК України, які регулюють питання розрахунків при витребуванні майна із чужого незаконного володіння, не передбачено обов'язок власника відшкодувати володільцю вартість цього майна. Добросовісний набувач (володільць) має право лише вимагати від власника майна відшкодування необхідних витрат на утримання, збереження майна, здійснених ним із часу, з якого власникові належить право на повернення майна або передання доходів. Разом із тим у разі вилучення за рішенням суду майна в добросовісного набувача останній не позбавлений права (за наявності для цього підстав) звернутися, згідно зі ст. 661 ЦК України, до продавця товару з вимогою відшкодувати завдані йому збитки.

Продовжуючи, необхідно вказати, що за характером інтересу, який зумовлює примусове вилучення земельної ділянки, таке поділяють на:

– вилучення, яке має публічно-правовий інтерес (примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; реквізиція земельної ділянки; конфіскація земельної ділянки; припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності; примусове вилучення з користування земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності);

– вилучення, яке має приватноправовий інтерес (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; витребування земельної ділянки від добросовісного набувача).

Отже, виходячи з аналізу положень законодавства про припинення прав на земельну ділянку, вбачається, що в ЦК України підставам припинення права власності на земельну ділянку, як, зрештою, і на інше майно, присвячено ст. 346 «Підстави припинення права власності». З приводу речових прав на чуже майно, то підстави припинення цих прав визначені в ст. ст. 399 «Припинення права володіння», 406 «Припинення сервітуту», 412 «Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» і 416 «Припинення права користування земельною ділянкою для забудови». Варто зазначити, що згаданими статтями ЦК України передбачено, що право власності й речові права на чуже майно можуть бути припинені в інших випадках, установлених законом. При цьому такі підстави можуть визначатися як в інших статтях ЦК України, так і в спеціальних законах.

Також ст. 395 ЦК України містить бланкетну норму, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно, ніж ті, котрі передбачені вказаною статтею. Ураховуючи те що в означеному випадку об'єктом прав є земельна ділянка, такими спеціальними законами є, зокрема, ЗК України та Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV [7].

Передусім варто зазначити, що положеннями ЗК України передбачено такий вид речового права на чуже майно, який не визначено в ЦК України, а саме право постійного користування земельною ділянкою, котрим визнається право володіння й користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, без установа строку. Питанню припинення прав на земельну ділянку в ЗК України присвячено ст. 140 «Підстави припинення права власності на земельну ділянку» і ст. 141 «Підстави припинення права користування земельною ділянкою». Крім цього, підстави припинення дії земельного сервітуту передбачені в ст. 102 ЗК України, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) – у ст. 102-1 ЗК України, а права оренди земельної ділянки – у ст. ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі».

Наведений у ст. 140 ЗК України перелік підстав припинення права приватної власності на земельну ділянку не можна вважати вичерпним, оскільки в інших статтях цього Кодексу також установлю-

ються підстави припинення такого права на землю. Тому наявність у законі цих підстав не включає можливості закріплення інших юридичних фактів, з настанням яких право приватної власності може бути припинено.

Крім цього, в ЗК України міститься ст. 143 «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку», яка охоплює підстави як примусового припинення права власності, так і примусового припинення права користування земельною ділянкою, при цьому не розділяє, котрі з підстав належать до права власності, а котрі – до права користування. Серед правників ведуться дискусії щодо доцільності існування ст. 143 ЗК України, як і дискусії з приводу співвідношення положень вказаної статті зі ст. ст. 140 і 141 ЗК України. Так, одні вчені вважають, що право власності на земельну ділянку може бути припинене як у випадках, передбачених ст. 140 ЗК України, так і у випадках, передбачених ст. 143 ЗК України, але не передбачених ст. 140 ЗК України [8, с. 56; 9, с. 47]. Інша позиція, котрої дотримуємося й ми, полягає в тому, що ст. 140 ЗК України є спеціальною стосовно ст. 143 ЗК України, тому право власності на земельну ділянку може бути припинене лише у випадках, визначених ст. 140 ЗК України [10, с. 88; 11, с. 170]. На нашу думку, виправданою може вважатися позиція, що існування ст. 143 ЗК України є недоцільним із двох причин: 1) усі передбачені нею підстави примусового припинення прав на земельну ділянку містяться в ст. ст. 140 і 141 ЗК України; 2) вказана стаття, яка покликана визначити випадки примусового припинення прав на земельну ділянку, не передбачає всіх випадків примусового припинення права користування земельною ділянкою.

Найбільш поширеним у наукових джерелах є підхід до класифікації правоприпиняючих юридичних фактів залежно від наявності й характеру вольового елемента. Так, відповідно до вказаного критерію, юридичні факти поділяють на: 1) дії, тобто обставини, що залежать від волі людини, і 2) події – обставини, які виникають та існують незалежно від волі людини.

Позиції про поділ підстав припинення права власності на такі, що залежать, і такі, що не залежать від волевиявлення власника, дотримується більшість цивілістів [12, с. 140–141; 13, с. 76; 14, с. 325–331; 15, с. 44].

Разом із тим А. Гетьман розподіляє підстави припинення права приватної власності на земельну ділянку на три групи: 1) добровільне припинення права власності на земельну ділянку, тобто без примусового вилучення земель (добровільна відмова власника від прав на земельну ділянку; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; смерть власника за відсутності спадкоємця); 2) вилучення земель без згоди їх власника за умови наявності його вини (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; конфіскація за рішенням суду); 3) вилучення земель без згоди їх власника за умови відсутності його вини (відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності й для суспільних

потреб; невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства в установлений строк у випадках, визначених ЗК України) [16].

І. Каракаш пропонує розподіляти «підстави» припинення права власності на земельну ділянку на добровільні та примусові. На його думку, до добровільних «підстав» належать ті, які не передбачають владного примусу щодо власника земельної ділянки; до примусових «підстав» належать ті, які пов'язані із застосуванням державного примусу до власників щодо припинення права власності на земельні ділянки [17, с. 367].

Свою чергою, О. Єлісеєва пропонує, залежно від волевиявлення суб'єктів правовідносин припинення права приватної власності на земельну ділянку, випадки припинення права приватної власності на земельні ділянки розподілити на дві групи: 1) випадки припинення права приватної власності на земельну ділянку незалежно від волі цих суб'єктів; 2) випадки, коли право приватної власності припиняється за волевиявленням інших суб'єктів правовідносин припинення права власності на земельну ділянку. Останню групу вона пропонує поділити на три підгрупи: 1) випадки, коли право приватної власності припиняється за ініціативою власника або власників земельної ділянки; 2) випадки припинення права власності за ініціативою інших суб'єктів правовідносин припинення права приватної власності на земельну ділянку; 3) випадки припинення права приватної власності на земельні ділянки, які можуть мати місце як за ініціативою власника земельної ділянки, так і за ініціативою інших осіб [18, с. 66–67].

Разом із тим, на нашу думку, найбільш вдалою класифікацією підстав припинення права власності є класифікація О. Калітенко. Вона зазначає, що підстави припинення права власності можна розділити на три групи: 1) добровільне припинення права власності на майно; 2) утрата права власності за об'єктивних обставин; 3) примусове вилучення у власника його майна. При цьому примусове вилучення майна у власника вона пропонує поділити на дві групи за підставами вилучення: 1) вилучення майна внаслідок неналежної поведінки власника; 2) вилучення майна, яке не залежить від поведінки власника та зумовлюється державними чи суспільними інтересами [19, с. 232]. Водночас варто зауважити, що вказана класифікація підстав стосується припинення права власності на різне майно. Земля є об'єктом власності, котрий має свої специфічні особливості, а тому й припинення прав на неї матиме свою специфіку.

Зокрема, як нам видається, підстави припинення права власності на земельну ділянку можна поділити так:

1) припинення права власності за волевиявленням власника земельної ділянки (добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; відчуження земельної ділянки за рішенням власника. Сюди, на нашу думку, варто також зарахувати й викуп земельних ділянок для суспільних потреб, так як такий можливий лише за згоди власника землі, незважаючи на те що з ініціативою такого викупу

виступають органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування);

2) примусове припинення права власності на земельну ділянку за об'єктивних обставин (смерть власника земельної ділянки; припинення юридичної особи власника без правонаступництва; придбання третьою особою об'єкта нерухомості, який знаходиться на земельній ділянці; припинення права власності в результаті випадкового знищення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав через дії обставин непереборної сили (зсуви, розмив водою, затоплення, землетрус тощо));

3) примусове припинення права власності на земельну ділянку за волевиявленням інших суб'єктів правовідносин такого припинення (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; конфіскація земельної ділянки; реквізиція; невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства в установлений строк).

Аналогічно підставам припинення права власності можна класифікувати й підстави припинення права користування земельною ділянкою.

Так, до першої групи підстав припинення права користування можна зарахувати добровільну відмову від права користування земельною ділянкою.

До другої групи – смерть фізичної особи-користувача та припинення діяльності юридичної особи за відсутності правонаступників; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано право користування; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди, емфітевзису й суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Третю групу підстав припинення права користування земельною ділянкою становлять вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України; припинення користування земельною ділянкою з підстав її використання способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; використання земельної ділянки в спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини; припинення сервітуту на вимогу власника; порушення власником сервітуту умов користування сервітутом; невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років тощо.

Висновки. З огляду на етимологію поняття «примусове вилучення земельної ділянки» та класифікацію підстав припинення прав на земельну ділянку, вбачається, що вказане поняття є родовим і відображає сукупність підстав припинення прав (права власності й права користування) на земельну ділянку, характерною ознакою котрих є відсутність волевиявлення власника (воло-

дільця) земельної ділянки на таке припинення та наявність волевиявлення інших суб'єктів правовідносин такого припинення. При цьому варто зазначити, що в цьому аспекті вказане поняття є ширшим, оскільки охоплює не лише випадки вилучення земельної ділянки як засобу цивільно-правового примусу, а й інші випадки примусового припинення прав на земельну ділянку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Каленіченко Л.І. Державно-правовий примус та система його форм. URL: univd.edu.ua/scienceactivity/index.php?usid=223&fid=1565 (дата звернення: 22.05.2018).
2. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Лист ВСУ від 01.07.2013. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419) (дата звернення: 22.05.2018).
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Урядовий кур'єр. 2001. № 211.
5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. Голос України. 2003. № 129.
6. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. Урядовий кур'єр. 2016. № 134.
7. Про оренду землі: Закон України від 06.10.98 № 161-XIV. Урядовий кур'єр. 1998. 22 жовт.
8. Андрейцев В.І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю (продовження). Вісник Київського університету імені Тараса Шевченка. 2003. Випуск 53. С. 55–59.
9. Комарницький В.М., Шевченко В.І., Єлькін С.В. Екологічне право: навчальний посібник. 3-є вид. Київ: Центр навчальної літератури, 2006. 224 с.
10. Земельне право України: підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
11. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практическое пособие. Киев: Истина, 2004. 216 с.
12. Право власності в Україні: навчальний посібник / О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцова, О.А. Підпригора та ін.; за заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 816 с.
13. Харитонов Є.О. Деякі питання класифікації юридичних фактів. Актуальні проблеми держави і права. 2008. Випуск 42. С. 73–81.
14. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. Москва: Юрист, 2000. 426 с.
15. Носік В.В. Припинення права приватної власності на землю в Україні. Земельне право України. 2006. № 6. С. 42–48.
16. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за ред. В.І. Семчика. Київ: Видавничий дім «Ін Юре», 2003. 676 с.
17. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В.В. Медведчука. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 534 с.
18. Єлісеєва О.В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2006. 240 с.
19. Цивільний кодекс України: Коментар. Харків: ТОВ «Одіссей», 2003. 856 с.