

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ ТА ПЕРЕДАЧІ В НАЙМ (ОРЕНДУ) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

THE PECULIARITY OF ALIENATION CONTRACTS AND TRANSMISSION OF LAND RENT: CIVIL LAW ASPECT

Самчук-Колодяжна З.Ф.,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права і процесу

Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

В юридичній літературі найбільшу зацікавленість викликає цивільний обіг земельних ділянок. Забезпечення такого обігу здійснюється, як правило, шляхом укладання цивільно-правових договорів.

У статті висвітлюються особливості правового регулювання цивільно-правових договорів з відчуження та передачі у користування земельних ділянок, які зумовлені інтегруванням однієї галузі права в іншу та перевагою вимог земельного законодавства (спеціальних норм) при визначенні змісту таких договорів.

Ключові слова: земельна ділянка, земельні відносини, продаж землі, цільове використання, сервітут.

В юридической литературе наибольшую заинтересованность вызывает гражданский оборот земли. Обеспечение такого оборота осуществляется, как правило, путем заключения гражданско-правовых договоров.

В статье освещены особенности правового регулирования гражданско-правовых договоров по отчуждению и передаче в пользование земельных участков, которые обусловлены интегрированием норм одной отрасли права в другую с преимуществом требований земельного законодательства (специальные нормы) при определении содержания таких договоров.

Ключевые слова: земельный участок, земельные отношения, продажа земли, целевое использование, сервитут.

In legal literature the greatest interest attracts the civil circulation of the land. Such circulation is distributed through the use of civil legal covenants. The peculiarities of legal regulation of civil alienation contracts and transmission of land rent which are caused by the integration of one branch of law to another are highlighted.

Key words: land rent, land relations, land sales, use for a special purpose, easement.

Постановка проблеми. Цивільно-правові договори як одна з центральних категорій зобов'язального права впродовж тривалого часу є предметом наукових досліджень та дискусій. Саме на підставі цивільно-правових договорів здійснюється перехід у приватну власність різноманітних видів майна, в т.ч. такого особливого, як земельні ділянки. Проте, правове поле для функціонування повноцінного і легального ринку землі ще не сформоване. Такій ситуації слугує не лише запроваджені мораторій на продаж земель с/г призначення, але й штучне створення перешкод власникам землі розпоряджатись нею незнанням чи неправильним тлумаченням відповідними державними органами та посадовими особами положень цивільного та земельного законодавства.

Цьому сприяє наявність суперечливих положень, окремих прогалів в цих галузях права, але ґрунтовних досліджень проблем та особливостей правочинів щодо земельних ділянок в юридичній літературі, крім досліджень П.Ф. Кулинич, майже немає.

Дослідження проблем правового регулювання договорів щодо відчуження чи найму (оренди) земельних ділянок є **актуальним** і необхідним для створення повноцінного ринку землі.

Метою дослідження є з'ясування особливостей правового регулювання цивільно-правових договорів в галузі земельних відносин.

У зв'язку з цим вирішуються такі **завдання**:

- проаналізувати теоретичне підґрунтя різноманітних поглядів з досліджуваних питань;
- встановити особливості цивільно-правових правочинів, що забезпечують передачу у власність чи тимчасове користування земельних ділянок;
- з'ясувати вплив обмежень права розпорядження земельною ділянкою, встановлених земельним законодавством, на свободу договору в цивільному праві;
- встановити співвідношення норм цивільного та

земельного права при регулюванні договорів з відчуження та найму (оренди) землі.

Стан дослідження. Проблема цивільного обігу земельних ділянок, що здійснюється на підставі цивільно-правових договорів та ін. правочинів займалися такі науковці, як П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга, В. І. Семчик, В. В. Носік. Необхідно відмітити, що більшість досліджень носить фрагментарний характер.

Проте, розширення сфери договірних засад в галузі земельних відносин, зокрема, земельно-майнових, потребує ґрунтовних, комплексних досліджень застосування цивільно-правових приписів в регулюванні ринку землі.

Виклад основного матеріалу. Цивільний обіг земельних ділянок найбільш повно віддзеркалює особливості найстабільнішого товару – землі, хоча перехід права власності чи права користування земельною ділянкою відбувається в основному на підставі адміністративних актів.

На відміну від адміністративного обігу земельних ділянок, в основі якого лежить перехід прав на земельні ділянки на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування, відповідно до їх компетенції, у цивільному обізі перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої відбувається шляхом укладення всіма без виключення суб'єктами цивільних правовідносин відповідного договору щодо порядку продажу чи найму (оренди) земельної ділянки, встановлення земельного сервітуту за договором чи заповітом.

Важливою юридичною ознакою таких договорів виступає передача права власності в повному обсязі чи окремих прав власності.

Найбільш повним правом на земельну ділянку виступає право власності – сукупність наданих власнику законом суб'єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Іншими словами, належність земельної ділянки на праві власності передбачає наявність у власника

правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження землею, які в сукупності становлять зміст права власності земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 373 ЦК України право власності на землю гарантується Конституцією України. Разом з тим, законодавець встановлює, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки.

Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, закриті водойми, здійснювати перебудову (ст. 375 ЦК України) [1]. Проте законодавець застерігає, що власник має право використовувати земельну ділянку на свій розсуд, відповідно до її цільового призначення (ст. 373 ЦК України).

У разі відчуження конкретної земельної ділянки шляхом продажу, дарування, міни відбувається перехід усіх трьох названих правомочностей від однієї особи – власника, яка відчужує земельну ділянку, до іншої особи, що набуває її у власність. При цьому власник земельної ділянки реалізує насамперед ключову правомочність щодо розпорядження земельною ділянкою, сутність якої полягає в законодавчо закріпленій можливості власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Так, відповідно до ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки має право: відчужувати земельну ділянку на підставі цивільно-правових договорів; передавати земельну ділянку в спадщину, дарувати чи обмінювати [2]. Досить поширеним правочином в земельних відносинах є договір оренди за яким власник земельної ділянки може розпорядитися нею в такий спосіб, за якого він залишає за собою одну з правомочностей права власності, що є головною – право розпорядження, а решту правомочностей – право володіння та право користування землею – передає іншій особі на певний строк та за відповідну плату (ст. 792 ЦК України).

Проте, особливістю передачі власником належних йому правомочностей щодо володіння та користування земельною ділянкою орендар (наймач) у повному обсязі отримує можливість самостійно володіти та користуватися її споживчими властивостями, і не лише вирощувати сільськогосподарську продукцію, але й здійснювати будівництво, проводити насадження, користуватися загальнопоширеними корисними копалинами, водоймами, лісними угіддями, тощо [3].

Необхідно відмітити, що в ряді випадків щодо земельних ділянок укладаються такі правочини (договір, заповідальний відказ), згідно з якими від однієї особи до іншої відбувається перехід лише правомочності обмеженого користування земельною ділянкою. Ідеться про обмежене користування землею, наприклад, при встановленні сусідського земельного сервітуту (ст. 402 ЦК України). Особа, в інтересах якої встановлений сусідський земельний сервітут набуває права обмеженого користування чужою земельною ділянкою (право проходу, проїзду тощо) (ст. 404 ЦК України). При цьому титульний власник чи користувач не втрачають права користування нею і продовжують використовувати цю земельну ділянку одночасно з особою, в інтересах якої встановлений сусідський земельний сервітут. Такий сервітут може встановлюватись не лише в цивільному, але й в адміністративному порядку. Аналогічно набувається право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (ст. 407 ЦК України).

Проте, основною правовою формою цивільного обігу земельних ділянок та прав на них виступає цивільно-правовий договір. ЦК України (глава 16) закріплює загальні вимоги щодо укладення таких договорів, зокрема з приводу відчуження землі.

Так, ст. 351 ЦК України врегульовує викуп земельних ділянок для суспільних потреб чи примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності. Основна мотивація цих договорів, суспільні потреби чи суспільна необхідність, проте в будь-якому випадку власник має право на свій розсуд розпорядитись всім, що розміщене на земельній ділянці та отримати іншу земельну ділянку.

Глава 27 ЦК України визначає право власності на земельні ділянки, суб'єктів права власності на землю, зміст їх повноважень та особливостей, переходу права власності чи права користування на землю при укладанні договорів купівлі-продажу жилого будинку, будівлі, споруди, що розміщені на ній. Ці договори в юридичній літературі іменуються як побічні. Автор не поділяє такої думки, адже земельна ділянка входить до предмету цих договорів, що є істотною умовою. Необхідно відмітити, що законодавець визначає розміри та кадастровий номер земельної ділянки істотними умовами такого договору.

Найбільш поширеними цивільно-правовими договорами земельного обігу є договори купівлі-продажу, дарування, міни та ренти. Законодавець наголошує на вимоги щодо форми таких договорів, а за договором ренти встановлює обмеження прав власника (необхідність згоди одержувача ренти на відчуження земельної ділянки чи передачі її в заставу платником ренти).

З приводу відчуження земель сільськогосподарського призначення законодавець встановлює відповідні обмеження, які є істотними умовами договору, це зокрема, цільове використання земельної ділянки, тимчасовий мораторій на продаж землі та ін..

Важливе місце серед цивільно-правових договорів в земельному обізі займають договори найму (оренди) земельної ділянки безпосередньо (ст. 792 ЦК України) та супутня передача при наймі будівлі чи споруди (ст. 796 ЦК України), як і при купівлі-продажі жилих будинків, будівель, споруд (ст. 377 ЦК України). Причому, в обох випадках земельна ділянка є предметом договору, тобто істотною умовою, визначеною законом.

Однак слід зазначити, що правова регламентація земельних відносин, зокрема тих, які мають земельно-майновий характер, забезпечується не тільки цивільним, а й земельним законодавством, про що безпосередньо зазначено в ЦК (ст. 374, ст. 792 ЦК України) [1].

Співвідношення норм цивільного та земельного законодавства прийнято розглядати як співвідношення загальних і спеціальних норм. Це означає, що у випадку розбіжності між нормами цивільного й земельного законодавства, які одночасно регулюють перехід прав на землю, пріоритет у застосуванні мають земельно-правові норми, бо саме вони покликані врегульовувати земельні відносини, а норми цивільного права лише інтегруються в земельне законодавство [4, с. 205].

Ст. 131 ЗК України зазначає, що громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, і спадкування та інших цивільно-правових правочинів. Ця норма підкреслює, що укладення таких договорів здійснюється відповідно до ЦК України і урахуванням вимог ЗК України [2].

Цивільне законодавство, регулюючи відносини щодо укладення цивільних правочинів, які стосують-

ся земельних ділянок, має враховувати земельно-правові вимоги до укладення цивільних правочинів щодо земельних ділянок. Ці вимоги закріплені в ст. 132 ЗК України. Так, істотні умови та зміст договорів щодо земельних ділянок, визначений ст. 132 ЗК України, повинен включати: а) назву сторін (прізвище, ім'я, по батькові громадянина, назва юридичної особи); б) вид угод; в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); е) договірну ціну; є) права та обов'язки сторін; ж) кадастровий номер земельної ділянки; з) момент переходу права власності на земельну ділянку. Додатком до договору, за яким здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право приватної власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Правочини про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Таким чином, земельно-правові приписи про регламентацію укладення правочинів щодо земельних ділянок свідчать, що їх питома вага є значно більшою, ніж частка відповідних цивільно-правових норм. У зв'язку з цим правочини щодо земельних ділянок часто називають «земельними правочинами» [5, с. 28].

Необхідно відмітити, що ЗК України передбачає термін «договір», «угода», не вживаючи закріпленій в ЦК України термін «правочин». Так, угода укладається на передачу мисливських угідь, для розвідувальних робіт, при відмові від права власності на земельну ділянку. Це пояснюється тим, що законодавець залишив в ЗК України раніше вживану термінологію.

За своїм складом земельні правочини не є однорідними. В юридичній літературі їх поділяють на такі групи:

- договори, спрямованих на передачу земельних ділянок у власність. До складу цієї групи входять договори міни, купівлі-продажу, дарування [4, с. 20].

- споріднені земельні договори з передачі землі у власність: договір ренти, довічного утримання та ін. Це є ризикові, алеаторні договори. Проте, алеаторність цих договорів визначається не предметом, а їх змістом.

Виокремлюється група договорів щодо земельних ділянок, не пов'язаних з переходом права власності на земельні ділянки. Йдеться про правочини, спрямовані на тимчасове користування земельною ділянкою, наприклад, використання земельної ділянки на умовах найму (оренди) [3].

Останнім часом досить поширеними в цивільному обізі стали договори застави земельних ділянок.

Специфіка земельних цивільно-правових договорів обумовлена цільовим призначенням земельних ділянок та належністю їх до тієї чи іншої конкретної категорії земель України. Так, наприклад, ст. 130 ЗК України закріплює вичерпний перелік осіб, які можуть бути покупцями та користувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Такими суб'єктами можуть бути: 1) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільськогосподарському виробництві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

2) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Ця норма також вказує, що переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування [5, с. 34].

Як свідчить практика, що опосередковує земельний обіг, переважна більшість договорів має цивільно-правовий характер. Отже, до регламентації відносин, що встановлюються в процесі їх укладення та виконання застосовуються цивільно-правові приписи та методи цивільного права. У зв'язку з цим цілий ряд цивілістів вважає, що договори у сфері земельних відносин мають лише приватно-правовий характер і визнаються цивільними договорами [6, с. 120].

Цю думку підтверджують посилання на ст. 131 ЗК України де передбачено, що громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава набувають у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування, та інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок [2].

Проте, необхідно зазначити, що за юридичною природою договори щодо земельних ділянок мають не лише приватно-правовий, але й публічно-правовий характер. Це стосується не лише земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності і рішення по яких приймається органами державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, де вирішується питання про встановлення чи зміну цільового призначення землі, віднесення земельної ділянки до певної категорії земель, затвердження проекту відведення земельної ділянки.

Щодо земельних ділянок приватної власності, то ці договірні відносини також зазнають публічно-правового впливу при присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці, видачі державного акта на право власності на земельну ділянку, державної реєстрації земельних прав, тощо.

Висновки. Наведене свідчить про те, що правове регулювання договорів у галузі земельних відносин вимагає комплексного підходу та застосування норм та методів, як приватно-правового, так і публічно-правового характеру. Правове забезпечення відчуження земельних ділянок, передачі в найм має здійснюватися з врахуванням того, що норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного як загальні і спеціальні. Законодавець у ч. 2 ст. 131 ЗК України вказує, що укладення угод щодо набуття права власності на земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.[2]

У процесі реалізації земельної реформи з'являються нові та доповнюються існуючі договірні конструкції в галузі земельних відносин, які регулюють відносини переважно у сфері ринкового обігу земельних ділянок та прав на них, земельні та інші права й обов'язки, що виникають у результаті правомірних дій суб'єктів. Саме у процесі такого обігу виникають та припиняються права на конкретні земельні ділянки. При цьому йдеться не тільки про право власності на земельні ділянки, договірні засади цивільного права також покладені в основу використання земельних ділянок, земельних часток (паїв) на умовах оренди, застави земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України // ВВР України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Про оренду землі : Закон України // ВВР України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
4. Носік В. В. Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / за ред. Шульги М. В. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 205.
5. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі історичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 28.
6. Семчик В. І. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні [Текст] : монографія / за ред. В. І. Семчика. – К. : Юрид. думка, 2005. – С. 120.