

### Анотація

*Герасимовський С. В. Значення волі та волевиявлення для дійсності правочину. — Стаття.*

У статті розглядаються такі категорії, як «воля» та «волевиявлення», визначається їх місце та значення при укладанні правочинів. Аналізуються різні точки зору з даного питання. Також приділено увагу сутності правочинів, укладених внаслідок загрози та насильства.

*Ключові слова:* правочин, воля, волевиявлення, порок волі, недійсність правочину, загроза, насильство.

### Аннотация

*Герасимовский С. В. Значение воли и волеизъявления для действительности сделок. — Стаття.*

В статье рассматриваются такие категории, как «воля» и «волеизъявление», определяется их место и значение при заключении сделок. Анализируются разные точки зрения по данному вопросу. Также уделено внимание сущности сделок, заключенных вследствие угрозы и насилия.

*Ключевые слова:* сделка, воля, волеизъявление, порок воли, недействительность сделки, угроза, насилие.

### Summary

*Gerasimovsky S. V. The value of will and expression of the will to reality the transactions. — Article.*

The article deals with categories such as «will» and «expression of the will», and determines their place and value in transactions. Different points of view on this issue are analyzed. Also paid attention to the nature of contracts concluded as a result of threats and violence.

*Keywords:* transaction, will, expression of the will, flaw in the will, invalidity of the transaction, threat, violence.

УДК 347.464.3

*О. А. Березовська*

## ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ РЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

**Постановка проблеми.** Такі фактори, як сучасні досить швидкі темпи розвитку ринкової економіки в Україні, земельна реформа, становлення ринку земель, призводять до виникнення відносин, які на момент прийняття Цивільного кодексу України не існували, а кодексом лише створювалися умови для їх виникнення. Такими відносинами є, серед інших, відносини, що виникають у зв'язку з укладенням договору ренти і, зокрема, договору ренти земельної ділянки.

**Аналіз останніх досліджень.** Після прийняття Цивільного кодексу України деякі вітчизняні цивілісти, зокрема М. П. Апанасюк, Г. В. Озернюк, приділили увагу проблематиці договору ренти. Серед російських учених необхідно відмітити дисертаційні роботи за цією темою Г. М. Голікової, О. А. Маркової, К. Г. Токаревої. Однак відносини, що виникають у зв'язку з укладенням догово-

ру ренти земельної ділянки, поки що не стали предметом ґрунтовних наукових досліджень.

**Метою** даної статті є уточнення правової природи, особливостей об'єкта та суб'єктного складу відносин з договору ренти земельної ділянки. Це надасть можливість сформулювати авторське визначення поняття цього договору та його юридичну характеристику.

За загальним правилом, передбаченим ст. 3 та 4 Земельного кодексу України, земельні відносини регулюються цим кодексом та земельним законодавством. Виняток з цього правила встановлює ч. 1 ст. 131 Земельного кодексу України, передбачаючи, що громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Причому попередня редакція цієї статті Земельного кодексу України договір ренти як підставу набуття права власності на земельну ділянку не передбачала і була змінена законодавцем Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 року, тобто саме у зв'язку з введенням у цивільне право Цивільним кодексом України інституту договору ренти. Частиною 2 статті 131 Земельного кодексу України передбачено, що укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України [1]. Вважаємо, що саме ця норма, в якій законодавець визначив угоди, за якими набувається право власності на земельну ділянку, як цивільно-правові та на перше місце в правовому регулюванні виникнення відносин з цих угод поставив Цивільний кодекс України, дає можливість сказати, що правова природа договору ренти земельної ділянки є цивілістичною, як і договору міни, дарування земельної ділянки тощо. Вбачаються суттєві недоліки цієї норми Земельного кодексу України: по-перше, відсутня єдність термінології (у Цивільному кодексі терміна «угода» немає, а вживаються терміни «правочин» та «договір»); по-друге, в цій нормі мова йде тільки про регулювання укладення цивільно-правових договорів, що опосередковують перехід права власності на земельну ділянку, інші важливі питання — істотні умови договору, його форма не згадуються, а визначаються ст. 132 Земельного кодексу України; по-третє, в цій нормі вживається термін «успадкування» (за Цивільним кодексом України «спадкування»), яке законодавець відносить, як вбачається, зі змісту норми поряд з міною, рентою, даруванням до цивільно-правових угод, що суперечить визначенню спадкування, наданому в ст. 1216 ЦК України, де зазначено, що спадкування є переходом прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Таким чином, юридична техніка, що використовується законодавцем при викладенні ст. 131 Земельного кодексу України є досить недосконалою.

Як вже зазначалося, Цивільний кодекс України серед договорів, які опосередковують перехід права власності, називає договір ренти, що регулюється главою 56 [2].

У ст. 731 ЦК України визначено поняття договору ренти. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. На думку І. І. Каракаша, з якою слід погодитися, саме таке законодавче визначення цього договору, а також пряма вказівка Земельного кодексу України не перешкоджає набуттю права власності на земельну ділянку на підставі рентного договору [4].

Зазначені норми Цивільного та Земельного кодексів України надають можливість власникам земельних ділянок відчужувати земельні ділянки шляхом укладення договору ренти. Реалізація цих норм призводить до виникнення певного виду суспільних відносин. З'ясування характеру цих відносин є важливим для їх правового регулювання, бо ані Земельний кодекс України, ані Цивільний кодекс України не містять спеціальних норм, які б регулювали відносини, що виникають з договору ренти земельної ділянки. Хоча потреба в спеціальних нормах викликана особливостями об'єкта цих відносин — земельна ділянка та особливостями суб'єктного складу цих відносин — власники земельних ділянок.

Договір ренти, як вбачається з вищезазначеного поняття, є договором, який опосередковує перехід права власності на майно. Термін «майно» ЦК України розкриває в ст. 190, де зазначається, що майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, майнові права та обов'язки. Таким чином, договір ренти може опосередковувати перехід права власності на окрему річ, сукупність речей, майнові права. Слід погодитися з думкою професора Є. О. Харитонова, що майно у ЦК України розуміється як узагальнююче поняття, яким позначається уся сукупність матеріальних благ та обтяжень, які можуть бути об'єктом цивільних правовідносин [5], і зокрема відносин, що виникають у зв'язку з укладенням договору ренти.

Таким чином, відповідно до положень ЦК України предметом договору ренти можуть бути речі, їх сукупність, майнові права. Враховуючи тему даної статті, в першу чергу, звернемо увагу на таку особливу річ, що є нерухомістю, як земельна ділянка. ЦК України не наводить визначення земельної ділянки. Законодавець у ст. 181 ЦК України до нерухомих речей відносить земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Визначення поняття договору ренти земельної ділянки неможливе без розуміння поняття об'єкта, право власності на який передається за цим договором, — земельної ділянки та її особливостей. Це поняття надано в ст. 79 ЗК України безпосередньо як об'єкта права власності. Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [6]. Як слушно зазначає С. В. Разметаєв, вказана стаття ЗК України встановлює кваліфікуючі ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності, а саме — межі земельної ділянки, які повинні існувати в натурі, на місцевості, а також визначене місце її розташування та

встановлений законодавством режим використання [7]. З цією думкою необхідно погодитися, бо саме ці кваліфікуючі ознаки визначають особливості земельної ділянки, які мають враховуватися спеціальними нормами, призначеними для регулювання відносин ренти земельної ділянки.

У ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року [9], більшість норм якого набирають чинності з 1 січня 2013 року, розширено перелік кваліфікуючих ознак, що характеризують земельну ділянку. Відповідно до вказаної статті до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки: кадастровий номер; місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку. Крім того, відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів), зазначену в ч. 2 ст. 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр», зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Стаття 79 ЗК України поширює право власності на земельну ділянку на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Аналогічна норма міститься в ч. 3 ст. 373 ЦК України.

Крім того, і Цивільний і Земельний кодекси встановлюють загальний принцип нерозривності та єдності прав на земельну ділянку та на об'єкти нерухомого майна, що на ній розташовані. Відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Аналогічна норма міститься в ч. 1 ст. 120 ЗК України.

Право власності на земельну ділянку обмежується відповідно до положень ЗК України та ч. 4 ст. 373 ЦК України її цільовим призначенням. Власник може використовувати земельну ділянку на власний розсуд, однак відповідно до її цільового призначення. Статтею 19 ЗК України встановлено дев'ять категорій земель за їх основним цільовим призначенням, які мають внутрішній поділ. Таким чином, предметом договору ренти може бути окрема земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування з визначеним цільовим призначенням або земельна ділянка, що має зазначені ознаки і на якій розміщені водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, житловий будинок, будівля або споруда.

Земля відповідно до ч. 3 ст. 78 Земельного кодексу України може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. У зв'язку з цим, на нашу думку, можна припустити, що об'єктом відносин договору ренти земельної ділянки можуть бути земельні ділянки, що перебувають у державній, комунальній та приватній власності. Прямої заборони щодо використання земель державної та комунальної власності як об'єкта договору ренти земельної ділянки Земельний кодекс України не містить. Однак слід зазначити, що в ст.ст. 127–130 Земельного кодексу України, які регулюють порядок відчуження земель державної та комунальної власності на конкурентних засадах, мова йде виключно про порядок продажу земельних ділянок. Зазначене питання є досить складним і потребує додаткового дослідження, тому в рамках даної статті розкрити бути не може.

Залежно від форм власності ст. 80 Земельного кодексу України розрізняє суб'єктів права власності на землю:

- а) громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності.

Стаття 374 ЦК України дає перелік суб'єктів права власності на землю більш широко, включаючи не тільки громадян України, а взагалі фізичних осіб, тобто і іноземців, і осіб без громадянства, а також іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації. Однак в ч. 2 та 3 ст. 374 ЦК України земельна правосуб'єктність іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, іноземних держав та міжнародних організацій обмежена. Зазначається, що ці суб'єкти можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом.

Послідовний аналіз ст. 733 ЦК України, яка визначає, що сторонами у договорі ренти можуть бути фізичні або юридичні особи, та ч. 1 ст. 131 Земельного кодексу України, яка надає громадянам та юридичним особам України, а також територіальним громадам та державі набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод, а також ст. 81, 82, 83, 84 Земельного кодексу України, які серед підстав набуття права власності на землю громадян, іноземців та осіб без громадянства, юридичних осіб (резидентів), територіальних громад, держави виділяють і придбання за договором купівлі продажу, дарування, міни, ренти, іншими цивільно-правовими угодами, приводить до такого висновку, що, з одного боку, Земельний кодекс України передбачає більш широкий суб'єктний склад учасників відносин з договору ренти землі, з іншого боку, ч. 2 ст. 131 Земельного кодексу відсилає нас до ст. 733 ЦК України, яка звужує коло учасників рентних відносин, а також, на нашу думку, обмежує права власників земельних ділянок обирати спосіб її відчуження. В даному випадку вбачається певна невідповідність між нормами спеціального закону, Земельного кодексу, та нормами Цивільного кодексу України, яка має бути усунута законодавцем.

Одержувачами ренти, вважаємо, можуть бути фізичні особи (громадяни України, іноземці, особи без громадянства), територіальні громади, держава. Щодо територіальних громад та держави в особі уповноважених органів як власників земельної ділянки, необхідно, по-перше, враховувати, що відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності шляхом укладення договору ренти має, як і продаж земельних ділянок, ґрунтуватися на конкурентних засадах, а по-друге, враховувати перелік земель державної та комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, встановлений ч. 3 ст. 83 та ч. 3 ст. 84 Земельного кодексу України.

І. Й. Пучковська пропонує таку юридичну характеристику цивільно-правового договору ренти: реальний, односторонній, оплатний, стосовно безстрокової ренти, то цей договір є алеаторним (ризиковим) [8]. З цією характеристикою погоджується О. А. Шевченко [2], додаючи, що цей договір може бути укладено на певний строк чи безстроково. Слід зазначити, що юридична характеристика договору ренти земельної ділянки як виду договору ренти за специфічним об'єктом права власності буде такою ж.

З урахуванням наведених особливостей об'єкта та суб'єктного складу можна сформулювати таке поняття договору ренти земельної ділянки:

Договір ренти земельної ділянки — це договір, за яким одна сторона — власник земельної ділянки (одержувач ренти) передає другій стороні (платнику ренти) у власність земельну ділянку або земельну ділянку з водними об'єктами, лісами і багаторічними насадженнями, житловим будинком, будівлями та спорудами, що має певне цільове призначення, з визначеним місцем її розташування та межами, встановленими в натурі, а платник ренти взаємно цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

З наведеного визначення договору ренти земельної ділянки вбачається, що він також буде реальним, бо одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платнику ренти, і саме передача земельної ділянки є визначальною та необхідною для визнання договору укладеним. З урахуванням того, що договір опосередковує перехід такого особливого об'єкта права власності, як земельна ділянка, одержувач ренти для забезпечення її передачі повинен не просто вказати місце розташування земельної ділянки та її цільове призначення, а й визначити її межі в натурі. Така передача має оформлюватися підписанням сторонами акта прийому-передачі земельної ділянки, що має бути невід'ємною частиною договору ренти земельної ділянки.

Після передання земельної ділянки одержувач ренти не несе за договором ніяких обов'язків, він має лише право на одержання рентних платежів, тому цей договір є одностороннім. Він є оплатним, бо право власності на земельну ділянку передається одержувачем ренти в обмін на ренту у грошовій або іншій формі.

Цей договір може бути строковим, коли протягом визначеного в договорі строку платник ренти сплачує рентні платежі, або безстроковим, якщо дого-

вір ренти земельної ділянки укладається на невизначений строк, тобто строк виплати рентних платежів не зазначається. Строковість стосується виключно рентних платежів, бо за цим договором право власності на земельну ділянку одержувачем рентних платежів відчужується, і право власності на земельну ділянку, яке на підставі договору набуває платник рентних платежів, не обмежується строком.

Вважаємо, як строковий (особливо довгостроковий — більше ніж на 5 років), так і безстроковий договір ренти земельної ділянки є алеаторним (ризиковим), що пов'язано з особливостями об'єкта — земельної ділянки, вартість якої може змінюватися та залежить від багатьох факторів. У ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року законодавець не випадково надав визначення земельних поліпшень, що можуть впливати на вартість земель та змінювати її: земельні поліпшення — зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) [10]. Навіть при укладенні строкового договору ренти у зв'язку з проведенням земельних поліпшень виникає ризик, що розмір рентних платежів виявиться меншим за вартість відчуженої під виплату ренти земельної ділянки.

**Висновки.** Отже, 1) договір ренти земельної ділянки — це договір, за яким одна сторона — власник земельної ділянки (одержувач ренти) передає другій стороні (платнику ренти) у власність земельну ділянку або земельну ділянку з водними об'єктами, лісами і багаторічними насадженнями, житловим будинком, будівлями та спорудами, що має певне цільове призначення, з визначеним місцем її розташування та межами, встановленими в натурі, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі;

2) юридична характеристика цивільно-правового договору ренти земельної ділянки: реальний, односторонній, оплатний, строковий чи безстроковий, алеаторний (ризиковий).

Наведене у статті авторське поняття та юридична характеристика договору ренти земельної ділянки дає можливість продовжити аналіз цивільних рентних правовідносин, що виникають у зв'язку з укладенням договору ренти земельної ділянки, та запропонувати шляхи удосконалення їх правового регулювання.

### *Література*

1. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / [Беженар Г. М., Бердніков Е. С. та ін.]; за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. — [5-те вид.]. — Харків : «Одіссей», 2008. — С. 368
2. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / [Бабаскін А. Ю., Безклубий І. А. та ін.]; за заг. ред. Я. М. Шевченко. — К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004 — Т. 2. — 2004. — С. 212-217

3. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практич. пособие / Каракаш И. И. — К. : Истина, 2004. — С. 154
5. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Є. О. Хриконова, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубевої. — 2-ге вид., перероб. та допов. — К. : Правова єдність, 2009. — С. 124.
6. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
7. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар. — Видання п'яте, доповнене. — Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. — С. 220.
8. Цивільне право України: підручник: У 2 т. / [Баранова Л. М., Борисова В. І. та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Т. 2. — 2004. — с. 168.
9. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. // Голос України. — 2011. — 6 серп. — № 145.
10. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. // Урядовий кур'єр. — 2004. — 13 січ. — № 5.

### Анотація

**Березовська О. А. Поняття та правова природа договору ренти земельної ділянки.** — Стаття.

Метою статті є уточнення правової природи, особливостей об'єкта та суб'єктного складу відносин з договору ренти земельної ділянки. Це надасть можливість сформулювати авторське визначення поняття цього договору та його юридичну характеристику.

*Ключові слова:* рента, форми власності, договір, платежі.

### Аннотация

**Березовская О. А. Понятие и правовая природа договора ренты земельного участка.** — Статья.

Целью статьи является уточнение правовой природы, особенностей объекта и субъектного состава отношений из договора ренты земельного участка. Это предоставит возможность сформулировать авторское определение понятия этого договора и его юридическую характеристику.

*Ключевые слова:* рента, формы собственности, договор, платежи.

### Annotation

**Berezovska O. A. Concept and legal nature of agreement of rent of lot land.** — Article.

Clarification of legal nature, features of object and subject composition of relations from the agreement of rent of lot land is the purpose of this article. It will give possibility to formulate the author decision of concept of this agreement and his legal description.

*Keywords:* rent, patterns of ownership, agreement, payments.