

УДК 347.440:347.235

Н. В. Фролова

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ДОГОВОРИ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Постановка проблеми. Закріплення в Земельному кодексі України (далі – ЗК України) цивільно-правових договорів як підстави для переходу права власності або користування землею стало підґрунтям для розвитку договірних відносин щодо землі, яка стала об'єктом цивільно-правових відносин. Проте земля не звичайний об'єкт, тому необхідно зупинитися на обмеженнях щодо вільного обігу земельних ділянок унаслідок особливого статусу землі як об'єкта права для збереження й охорони земельного фонду.

Проблеми договірних відносин у сфері набуття прав на землю висвітлено в працях таких вчених, як М. Долинська, О. Врублевський, В. Артеменко та інші.

Метою статті є визначення, охарактеризування та систематизація видів цивільно-правових договорів у сфері набуття прав на землю.

Виклад основного матеріалу дослідження. Цивільно-правовий договір (угода) – це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Цивільно-правова угода укладається у вигляді договору. Основний її зміст залежить від того, який обсяг прав передається від власника земельної ділянки іншій стороні згідно з угодою. Зокрема, угоди можуть бути спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки, на передачу окремих повноважень власника чи на обмеження власника в реалізації ним деяких повноважень.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Проте земля – найважливіший ресурс, що займає виняткове місце в житті й діяльності будь-якого суспільства, через що обіг землі відрізняється своїми обмеженнями та відмінностями. За своєю юридичною природою угоди щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення й виконання опосередковані рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Враховуючи це, правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру.

Як зазначається в п. 2 ст. 131 ЗК України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод щодо земельних ділянок здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Договори про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Ринок землі володіє низкою специфічних особливостей: земля є дарунком природи, але й об'єктом купівлі-продажу земельних орендних відносин; земельні ділянки підрозділяються на кращі, середні й гірші залежно від тих або інших природно-кліматичних умов, а також їхнього місцезнаходження; унаслідок фік-

сованості площі земельних угідь природою пропозиція землі характеризується обмеженістю.

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі види цивільно-правових угод: договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування, договір ренти, договір довічного утримання, договір оренди, договір концесії, договір застави, договір встановлення сервітуту, договір емфітевзису, договір суперфіцію, заповіт (спадковий договір).

Договір купівлі-продажу земельної ділянки – це двостороння угода, відповідно до якої одна сторона (продавець) передає або зобов’язується передати земельну ділянку у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов’язується прийняти земельну ділянку й сплатити за неї певну грошову суму. Цей договір є консенсуальним, оплатним та взаємним (синалагматичним).

Право продажу земельної ділянки належить, як правило, її власникові, який самостійно обирає покупця та визначає істотні умови договору. Можливим є також продаж земельної ділянки на конкурентних засадах, тобто шляхом проведення земельних торгів, які відбуваються у формі аукціону. Зокрема, обов’язково здійснюється на конкурентних засадах продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності суб’єктам підприємницької діяльності під забудову та в разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи (ст. ст. 134, 139 ЗК України). Також воля власника не має вирішального значення під час примусового продажу ділянки на виконання рішення суду. Власник земельної ділянки також не є абсолютно вільним під час визначення її юридичної долі в разі існування щодо неї права спільної власності.

У договорі купівлі-продажу земельної ділянки має бути вказано такі істотні умови, як предмет договору, дані про місце розташування, площу, функціональне призначення, обтяження та обмеження щодо використання земельної ділянки, ціна продажу, умови оплати, порядок розрахунків, права та обов’язки сторін, а також інші умови, які визначаються за погодженням між продавцем і покупцем. Сторонами в договорі дарування відповідно до ст. 131 Земельного кодексу України можуть бути громадяни та юридичні особи України, держава, територіальні громади.

Стосовно купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлено правило переважної купівлі (ч. 2 ст. 130 ЗК України). Таке право встановлено для громадян України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також таке право мають відповідні органи місцевого самоврядування.

Переважне право купівлі в чинному законодавстві закріплено за власниками часток у спільній власності під час продажу одним із співвласників своєї частки в спільному майні. Під час порушення цього переважного права інший співвласник, чиє право було порушено, має право вимагати переведення на нього прав та обов’язків покупця проданої з порушенням переважного права купівлі частки в спільній власності.

Договір дарування земельної ділянки – це договір, за яким одна сторона (дарувальник) передає або зобов’язується передати в майбутньому другій стороні (обда-

рованому) безоплатно земельну ділянку у власність. Цей договір є консенсуальним, безоплатним, одностороннім, причому необхідною є наявність згоди обдарованої особи прийняти ділянку. Підписуючи договір, обдарована особа висловлює цим свою згоду прийняти подарунок. Із набуттям права власності на земельну ділянку зазначена особа бере на себе й обов'язки, пов'язані з володінням та користуванням нею, у тому числі обов'язок використовувати отриману ділянку за її цільовим призначенням.

Сторонами в договорі дарування, відповідно до ст. 131 ЗК України, можуть бути громадяни та юридичні особи України, держава, територіальні громади.

Умови договору дарування залежно від конкретної законодавчої конструкції можуть бути класифіковані на загальні й спеціальні. Загальні притаманні будь-якому договору дарування, спеціальні – окремим договорам дарування. До загальних належать умови щодо предмета договору дарування та безоплатності передання предмета договору. До спеціальних істотних умов належать такі: строк або відкладальна обставина за договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому через певний строк (у певний термін) або в разі настання відкладальної обставини; зміст обов'язку на користь третьої особи; умова про особу, на користь якої встановлюється обов'язок за договором дарування з обов'язком обдарованого на користь третьої особи.

Договір міни (бартеру) земельної ділянки – це договір, за яким кожна зі сторін зобов'язується передати іншій стороні у власність одну земельну ділянку в обмін на іншу земельну ділянку. За погодженням сторін можлива грошова доплата за земельну ділянку більшої вартості, що обмінюється на земельну ділянку меншої вартості. У разі укладення договору міни зміна цільового призначення земельної ділянки самовільно не допускається.

Договір міни є двостороннім, а кожна зі сторін зобов'язується передати протилежній стороні відповідну ділянку (інше майно). Предмет договору міни як земельно-правової угоди становлять дві земельні ділянки чи ділянка та інше майно. Тому міна може відбуватися у двох формах: у вигляді обміну земельними ділянками та у вигляді обміну земельної ділянки на будь-яке інше майно.

Договір застави землі (іпотека) – це договір, згідно з яким кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставаодавцем) забезпеченого заставою зобов'язання отримати задоволення з вартості заставленої земельної ділянки, а також об'єктів, розташованих на земельній ділянці та невід'ємно пов'язаних із нею, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їхнього призначення, переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду.

Предметом іпотеки можуть бути належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження, майно, пов'язане із землею: будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого.

Сторонами договору застави земельних ділянок є заставодержатель, тобто кредитор за основним зобов'язанням, що забезпечується іпотекою, та власник заставленого майна, тобто боржник за основним зобов'язанням, що забезпечене заставою,

або особа, яка не бере участі в цьому зобов'язанні. Якщо заставодавець і боржник не є однією й тією ж особою, істотне значення для заставного правовідношення має сам об'єкт застави, а не ті правовідносини, які існують між таким заставодавцем та основним боржником.

Договір довічного утримання (догляду) – це договір, згідно з яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їхню частину, інше нерухоме майно (земельну ділянку) або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно (ст. 744 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)).

Договір довічного утримання (догляду) є одностороннім, оскільки за ним лише одна сторона – набувач – наділений обов'язками, а друга сторона – відчужувач – має лише права. Цей договір є оплатним, оскільки набувач отримує у власність певне майно, а відчужувач – необхідне утримання у вигляді відповідних матеріальних благ і послуг. При цьому цивільне законодавство не вимагає, щоб вартість майна, що передається відчужувачем, була еквівалентною вартості надаваного набувачем утримання.

Договір довічного утримання є реальним договором, бо момент укладення договору довічного утримання пов'язаний із передачею майна. Відповідно до ст. 744 ЦК України одним з об'єктів договору довічного утримання є земельна ділянка. Оскільки договір довічного утримання спрямовано на передачу майна у власність, то, відповідно, це майно має належати відчужувачеві на праві власності й не має обмежуватися заставою.

Відповідно до ст. 746 ЦК України відчужувачем може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Набувачем може бути повнолітня, дієздатна фізична особа або юридична особа. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором, на праві спільної сумісної власності. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їхній обов'язок перед відчужувачем є солідарним. Договір довічного утримання може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Договір ренти – це договір, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично (протягом певного строку або безстроково) виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. У договорі ренти факт переходу права власності на майно зумовлений наданням зустрічного задоволення, що визначає його оплатний характер. Однак, на відміну від договору купівлі-продажу, що передбачає оплату певної обумовленої суми за відчужуване майно, розмір зустрічного задоволення за договором ренти погоджується лише у вигляді суми періодичного платежу, виплата якого проводиться або протягом певного терміну, або протягом усього життя відчужувача. Якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти (ч. 2 ст. 734 ЦК

України). Згідно зі ст. 733 ЦК України як юридичні, так і фізичні особи можуть виступати сторонами договору ренти.

У разі передачі під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно (ч. 1 ст. 735 ЦК України). Відповідно, виникає право іпотеки за законом.

Договір укладається в письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню й державній реєстрації в порядку, встановленому чинним законодавством. Юридичними ознаками договору є односторонність, реальність та відплатність.

Договору ренти притаманні специфічні ознаки, які свідчать про його самостійність серед інших цивільно-правових договорів про передачу майна у власність: а) зміст ренти полягає в обов'язку однієї особи надати утримання іншій, яке для неї часто є єдиним джерелом отримання засобів існування; б) відносини ренти мають стабільний характер; в) характерна ознака ренти – алеаторність, тобто існує ризик, що розмір рентних платежів буде більшим або, навпаки, меншим за вартість відчуженого під виплату ренти майна.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендарю земельну ділянку у володіння й користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння й користування земельною ділянкою, необхідною орендарю для провадження підприємницької та іншої діяльності. Оренда може бути короткостроковою (не більше 5 років) і довгостроковою (не більше 50 років). Орендодавцями земельних ділянок є їхні власники та уповноважені особи. Порядок передачі земель в оренду врегульовано ст. 124 Земельного кодексу України. Він змінюється залежно від того, у чийй власності перебуває земельна ділянка (приватній, комунальній, державній), змінюється чи ні цільове використання ділянки. У випадку зміни цільового призначення передача земельної ділянки здійснюється за проектами відведення. Згідно зі ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Отже, для отримання бажаної земельної ділянки в оренду необхідний дозвіл уповноваженого органу на укладення договору. Для цього підприємець подає до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування за місцем розміщення земельної ділянки заяву (клопотання) у письмовій формі. Для прийняття такого рішення цим органам дається місячний термін (ст. 16 Закону України «Про оренду землі»).

Договір концесії – це угода, відповідно до якої уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування надають на платній і строковій основі суб'єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) право створити об'єкт концесії або істотно поліпшити його й здійснювати управління ним згідно із законом із метою задоволення суспільних потреб. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про концесії» концесія визначається як надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядуван-

ня на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі права на створення та управління об'єктом концесії (строкове платне володіння) за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності на себе зобов'язань щодо створення та управління об'єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику. У цьому законодавчому визначенні концесії є деякі правові складові оренди. Однак не всі вони збігаються з аналогічними ознаками оренди землі. Концесіодавцем виступає уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, а отже, земельна ділянка є об'єктом права державної або комунальної власності. Крім того, концесіонером може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності. Нарешті, на відміну від інших видів підприємницької діяльності, які здійснюються з метою отримання прибутку, метою концесійної діяльності є задоволення суспільних потреб.

Концесійний договір укладається на визначений у ньому строк. Проте він має бути не менше 10 та не більше 50 років.

Договір використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) – це договір, згідно з яким власник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Емфітевзисом є довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає в наданні особі права володіння й користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб із метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення. Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки. Суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання користуватися останньою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевта). Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди. Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться в приватній, комунальній або державній власності.

Договір використання земельної ділянки під забудову (суперфіцій) – це договір, згідно з яким власник земельної ділянки надає її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель і споруд. Перевагою договору суперфіцію, порівняно з договором оренди, є можливість відчуження права суперфіцію без отримання згоди власника (ч. 2 ст. 413 ЦК України), тоді як права землекористувача за договором оренди обмежуються спорудженням об'єктів нерухомості на земельній ділянці та можливістю передачі її в суборенду в обох випадках за згодою власника [1].

Предметом договору суперфіцію є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель із можливістю для суперфіціарія набутти право власності на них та для землевласника – отримувати частку прибутку землекористувача. Під час надання земельної ділянки в користування з метою забудови необхідно, щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки.

Договір земельного сервітуту – це договір, який встановлює право власника (користувача) однієї земельної ділянки на обмежене користування чужою, як правило, суміжною, земельною ділянкою з метою усунення недоліків своєї земельної ділянки. Отже, одна земельна ділянка (служуюча) обслуговує іншу (панівну) у межах прав, що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування служуючою земельною ділянкою.

Договір встановлення земельного сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Закон не визначає істотних умов договору про встановлення земельного сервітуту. Тому достатнім є опис характеру сервітуту, що встановлюється, тобто обсяг прав, що надаються користувачеві, та порядок його здійснення. Сервітут може стосуватися як всієї земельної ділянки, так і її частини. Для коректного опису в договорі ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут, необхідним є складання відповідної схеми із зазначенням меж ділянки, на яку встановлюється сервітут. Під час встановлення сервітуту сторонам доцільно також визначитися щодо його строку та плати за його встановлення [2].

ЗК України як одну з підстав набуття права власності на землю вказує спадкування. Відповідно до Цивільного кодексу України успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом та заповітом. Спадкування визначається в Цивільному кодексі України як перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Відповідно до ст. 1302 ЦК України *спадковий договір* – це такий договір, за яким одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача. Сторонами спадкового договору є відчужувач – подружжя, один із подружжя або інша особа, та набувач – фізична або юридична особа (ст. 1303 ЦК України).

Таким чином, однією з підстав виникнення, зміни або припинення прав на землю є цивільно-правовий договір. Орієнтація економіки нашої країни на ринкові відносини привела до радикальних змін у сфері договірних відносин у земельному праві. Ринок землі є інструментом і гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб права мати землю в приватній власності, права вільно здійснювати володіння, користування й розпорядження землею, якщо це не завдає шкоди довкіллю та не порушує прав і законних інтересів інших осіб. Договірні відносини в земельному праві – це важливий інструмент земельної реформи й невід'ємна умова та засіб здійснення економічної реформи в цілому.

Літератури

1. Саврук С. Такий непростий суперфіцій (не плутати з орендою) / С. Саврук // Правовий тиждень. – 2010. – № 28(206). – С. 12–15.
2. Романенко Г. Договір встановлення земельного сервітуту / Г. Романенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://imperator.od.ua/2011-10-10-09-39-58/14/112>.

Анотація

Фролова Н. В. Цивільно-правові договори щодо земельних ділянок. – Стаття.

Договірні відносини у сфері набуття прав на землю набувають поширення в наш час. Розвивається ринок земель, через що питання набуття прав на землю на договірних засадах потребують удоскона-

лення та розвитку. Стаття присвячена характеристиці видів договорів щодо переходу права власності на землю та права землекористування.

Ключові слова: цивільно-правові договори, ринок землі, права на землю.

Аннотація

Фролова Н. В. Гражданско-правовые договоры в сфере земельных участков. – Статья.

Договорные отношения в сфере приобретения прав на землю получают распространение в наше время. Развивается рынок земель, из-за чего вопрос приобретения прав на землю на договорных началах требует совершенствования и развития. Статья посвящена характеристике видов договоров в сфере права собственности на землю и права землепользования.

Ключевые слова: гражданско-правовые договоры, рынок земли, права на землю.

Summary

Frolova N. V. Civil contracts in the field of land. – Article.

Contractual relations in the acquisition of rights to land are becoming more common in our time. Developed land market through the issue of land rights acquisition on a contractual basis require improvement and development. The article investigates types of agreements on transfer of land ownership and land use rights.

Key words: civil contracts, land market, land rights.

УДК 347.122:347.24:349.442:332.8

А. О. Синельникова

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Об'єкти незавершеного будівництва на сьогодні є фактично вилученими з господарського обігу суб'єктів господарювання через низку причин, серед яких такі: різні підходи на практиці до визначення об'єкта незавершеного будівництва, що призводить до проблем із реєстрацією права власності на такі об'єкти, їх відчуженням, реєстрацією права власності на ці об'єкти новими власниками та неоднозначної судової практики в цій сфері. У зв'язку із цим уточнення поняття об'єкта незавершеного будівництва має важливе значення в дослідженні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва.

На практиці зростає кількість позовів про визнання недійсними договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, а дій державних реєстраторів прав на такі об'єкти – незаконними, з'являються фіктивні договори відчуження будівельних матеріалів тощо. Причинами такої ситуації на практиці є відсутність виробленого судами України єдиного підходу у вирішенні спорів, пов'язаних з участю об'єктів незавершеного будівництва в господарському обігу суб'єктів господарювання.

Єдиний підхід у визначенні поняття об'єкта незавершеного будівництва відсутній і на законодавчому рівні, зокрема в Законі України «Про іпотеку», Положенні про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для придбання в сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків, наказі Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна». Деякі нормативно-правові акти, наприклад Цивільний кодекс України та Постанова Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», не ви-