

ПОНЯТТЯ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНЕ ТА ПРАВОВЕ ЗНАЧЕННЯ ПРАВочИНІВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В.П. Мироненко

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

Постановка проблеми. Починаючи з XIX ст. на території нашої держави були проведені п'ять земельних реформ: Селянська реформа 1861 р., Столипінська земельна реформа, націоналізація землі 1917 р., колективізація сільського господарства 1929-1932 рр., земельна реформа, започаткована у незалежній Україні 1992 р. Досвід проведення земельного реформування свідчить, що приватна власність на землю та ринок земель є атрибутами більш ефективної системи суспільного виробництва. І це цілком закономірний результат, адже стан економіки значною мірою залежить і від наявності належно функціонуючого обороту земельних ділянок. У ринковій системі земельних відносин відіграють ті договори щодо землі, за допомогою яких відбувається ринковий перерозподіл земельних ділянок. Законодавчі передумови для обороту землі введені Конституцією України, якою крім принципу рівного захисту всіх форм власності, гарантовано реалізацію права власності фізичних та юридичних осіб, в тому числі набуття права власності на землю чи відчуження земельної ділянки шляхом укладення відповідного правочину. Проте правова природа земельних правочинів у сучасній теорії земельного права досліджена недостатньо, що обумовлено тривалим існуванням правового режиму виключної власності держави на землю. І на сьогодні інститут земельного правочину перебуває в стадії формування, залишаючи чимало питань дискусійними щодо застосування правочинів на практиці.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання щодо правового регулювання цивільно-правових договорів, предметом яких виступає земельна ділянка є доволі актуальними на сьогоднішній день та широко досліджуються фахівцями як у галузі цивільного, так і земельного права. Насамперед слід назвати роботи В.І. Семчика, О.О. Погрібного, М.В. Шульги, Н.І. Титової, П.Ф. Кулинич, В.З. Янчука, В.В. Носіка, І.І. Каракаша, В.В. Федоровича, В.Л. Мунтяна, В.К. Гуревського, В.І. Андрейцева, Н.Р. Малишевої, Ю.С. Шемшученка, К.І. Кучерук та ін.

Метою статті є визначення співвідношення норм цивільного і земельного права у сфері правового регулювання правочинів щодо земельних ділянок, а також визначення особливостей договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Основні результати дослідження. На нашу думку, земельно-правові правочини, різновидом яких є двосторонні правочини-договори, мають змішаний

правовий режим, оскільки їх укладення та реалізація регулюються нормами цивільного і земельного законодавства. Характерною ознакою правочину є взаємний інтерес сторін у встановленні, зміні чи припиненні цивільних прав та обов'язків. Цей інтерес може виражатися в бажанні однієї сторони одержати грошову чи іншу компенсацію за передані нею права й обов'язки іншій стороні. Така компенсація може носити й нематеріальний характер, наприклад, якщо мова йде про дарування. Земельні правочини реалізуються відповідно до встановлених процесуальних вимог. Так, земельні правочини укладаються в письмовій формі, засвідчуються рішеннями відповідних державних органів, підлягають нотаріальному посвідченню. У зв'язку з цим необхідно виділяти загальні та спеціальні правила укладення правочинів, предметом яких виступає земельна ділянка. Крім того, слід наголосити на тому, що до земельних договорів не відносяться дії, пов'язані з примусовою зміною чи припиненням права власності на земельну ділянку (викуп землі для суспільних потреб, конфіскація, реквізиція). Не відносяться до земельних договорів і дії щодо розмежування земель державної і комунальної власності та дії щодо виділення земельної частки із права спільної власності на земельну ділянку. Тому вбачається, що земельний правочин можна визначити як активні правомірні дії фізичних і юридичних осіб, що вчиняються під контролем держави, і які спрямовані на встановлення, зміну чи припинення їх прав та обов'язків щодо земельних ділянок, включених до цивільного обігу.

Юридична «реабілітація» земельних правочинів в Україні розпочалася у 1988 р.: прийняттям Закону «Про кооперацію», яким знову було дозволено передачу права користування землею на підставі договору оренди землі. Наступним кроком щодо розширення ринкових регуляторів земельних відносин в Україні стало прийняття Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 р., яким була проведена демонополізація земельної власності і, крім, державної, введені такі форми власності на землю, як колективна та приватна. Проте до прийняття 25 жовтня 2001 р. чинного Земельного кодексу України в нашій країні не існувало достатніх правових гарантій власників землі, в тому числі й прав на укладення земельних договорів. Існує думка про те, що прийняття нового Земельного кодексу дозволило сформувати загальне правове поле для розвитку ринку землі. Нині, поряд з Цивільним та Земельним кодексами України, прийнято ряд важливих законодавчих актів, що регулюють зазначену сферу суспільних відносин. Це – Закони України «Про розмежування земель державної та комунальної власності», «Про використання земель оборони», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оцінку земель» та багато інших нормативно-правових актів. Однак, створюючи правовий механізм перерозподілу земельної власності на основі земельних правочинів, і не дивлячись на певні позитивні зрушення, необхідно, з нашої точки зору, насамперед розробити ефективну законодавчу базу запобігання спекуляції земельними ділянками. Щоб запобігти чи хоча б істотно обмежити спекуляцію землі, є нагальна потреба відносини продавця і покупця земельної ділянки поставити в такі правові рамки, при яких ні одному, ні другому не було б вигідно ні завищувати ціну земельного правочину, ні приховувати її розмір. У цьому зв'язку вважаємо досить слушною пропозицію О. Голотової про необхідність розробки і прийняття окремого законодавчого акту «Про організацію ринку землі в Україні» [2, с. 98-99].

Поява приватної форми власності на землю, введення земельних ділянок у цивільний обіг та реформування чинного законодавства в Україні дали можливість власнику земельної ділянки вступати в цивільно-правові відносини, укладати договори купівлі-продажу земельної ділянки. Купівля-продаж земельних ділянок юридичними та фізичними особами – суб'єктами підприємницької діяльності пов'язана з прийняттям ряду указів Президента України. Вирішального значення щодо цього мав Указ «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р. Ним було врегульовано питання продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення юридичним особам та громадянам-підприємцям на землях державної та комунальної власності; визначено об'єкти купівлі-продажу; категорії земель несільськогосподарського призначення та земельні ділянки, які не можуть бути передані у власність юридичним та фізичним особам. Подальшого розвитку питання купівлі-продажу земельних ділянок дістали в новому Земельному кодексі 2001 р. Проте основним нормативним актом, який регулював і регулює купівлю-продаж земельних ділянок, які належать особам на праві приватної власності, є Цивільний кодекс України.

Отже, розвиток законодавства щодо купівлі-продажу земельної ділянки поклато початок формуванню нормативної бази для здійснення цивільно-правових правочинів, чільне місце серед яких відведено договору купівлі-продажу. Цивільним кодексом України визначено, що договір купівлі-продажу – це правочин за яким одна сторона (продавець) передає чи зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [6].

За юридичною природою договір купівлі-продажу земельної ділянки є цивільним, оскільки має всі ознаки цивільно-правового договору. Основні з них: юридичний факт, який здійснюється з волі його учасників і має двосторонній характер; у кожній із сторін виникають взаємні права та обов'язки; свобода сторін при укладенні договору; суб'єктами договору можуть бути лише право- та дієздатні особи; умови дійсності та підстави визнання договору недійсним. Зміст договору купівлі-продажу земельної ділянки, його певна специфіка щодо умов укладення, виконання, визначення прав та обов'язків сторін дозволяє віднести його до різновиду договорів купівлі-продажу та визначити його особливе місце та роль у системі цивільно-правових договорів.

Особливості договору купівлі-продажу земельної ділянки, полягають у предметі, суб'єктах, правах та обов'язках сторін, підставах, умовах укладення та виконання договору. Важливим правовим актом, що суттєво вплинув на укладення договорів купівлі-продажу земельних часток (паїв), став Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18 січня 2001 р.

З питання пріоритету правового регулювання договору купівлі-продажу та співвідношення цивільного і земельного права в юридичній літературі не сформульовано єдиної точки зору. На думку одних авторів, договір купівлі-продажу земельної ділянки є земельно-правовим договором і повинен регулюватися Земельним кодексом України та іншим земельним законодавством [4, с. 306]. Інші ж вважають договір купівлі-продажу земельної ділянки класичним договором, який регулюється цивільним законодавством [7].

На нашу думку, договір купівлі-продажу земельної ділянки все ж таки має цивільно-правову основу. Він повинен відповідати нормам цивільного законодавства, тобто регулюватися нормами цивільного права. Але оскільки специфіку предмета відбиває спеціальне (як правило, земельне) законодавство, то його дотримання є обов'язковою умовою дійсності договору. Про це йдеться й у ЦК України. Співвідношення норм цивільного і земельного права проявляється як відношення загального до частки, де загальними є норми цивільного права, а спеціальними – земельного чи інших галузей права.

Істотного значення для характеристики цього договору має його предмет. Досліджуючи предмет договору купівлі-продажу земельної ділянки (з огляду на специфіку землі, яка виконує різні функції у суспільних відносинах і виступає не тільки об'єктом права власності, а й природним ресурсом, місцем проживання), слід зробити висновок, що специфікою предмета договору купівлі-продажу земельної ділянки, його важливою характеристикою є наявність можливого обмеження (обтяження). Предметом договору купівлі-продажу виступає не земля в абстрактному розумінні, а земельна ділянка (чи її частина), відмежована від інших ділянок, яка має вказівки на конкретний розмір та місцезнаходження. Крім цього, земельну ділянку як предмет договору купівлі-продажу належить розглядати з урахуванням її категорій і цільового призначення. Земельна ділянка за чинним законодавством має чітке цільове призначення, і набувається відповідно до мети її використання. Ця мета є визначальною при укладенні цивільно-правових правочинів та визначенні зобов'язань покупців щодо використання земельної ділянки після її придбання.

Отже, предметом договору купівлі-продажу земельної ділянки є конкретна земельна ділянка (чи її частина) з визначеним місцем розташування, площею, цільовим призначенням, складом угідь, правовим режимом, можливою наявністю певних обмежень (обтяжень) щодо неї [5]. При цьому, предметом договору купівлі-продажу можуть бути лише ті земельні ділянки, які перебувають у приватній, державній або комунальній власності (крім земель державної та комунальної власності, які за земельним законодавством не можуть бути у приватній власності). За договором купівлі-продажу земельні ділянки можуть продаватися як самостійний об'єкт, а також земельні ділянки та споруди, будівлі, які знаходяться на них, і розглядаються як нерухомість (єдиний об'єкт права власності).

Договір купівлі-продажу земельної ділянки характеризується рядом особливостей щодо його сторін. Зокрема, умови участі кожної сторони у договорі не завжди однакові. Це залежить від обсягу правосуб'єктності конкретної сторони, правового режиму земельної ділянки, яка продається, та інших обставин, що відображають специфіку даного договору. Іншими словами, коло суб'єктів, які можуть бути сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки, обмежене. Обмежені певною мірою і суб'єктивні права власника земельної ділянки.

Продавцями і покупцями земельних ділянок виступають суб'єкти, які можуть мати у власності земельні ділянки. До таких чинне законодавство України відносить фізичних та юридичних осіб, територіальні громади і державу. На підставі викладеного можна узагальнити, що сторонами договору купівлі-продажу земельних ділянок приватної власності в Україні є фізичні та юридичні особи; щодо земель державної власності – держава в особі органів державної влади

в межах, встановлених законодавством України; комунальної власності – територіальні громади села, селища, міста, які здійснюють правомочності власника як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування в порядку, встановленому законом у разі продажу земельної ділянки у приватну власність.

Разом з тим слід зауважити, що до сторін договору купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачені особливі вимоги. Громадянин України, який бажає придбати земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинен мати сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві, займатися товарним сільськогосподарським виробництвом. Юридичні особи мають право на придбання земель даної категорії, якщо в статутних документах передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки можуть бути також і іноземні громадяни та особи без громадянства, яким за законодавством України дозволяється набувати у власність певні земельні ділянки. При цьому землі сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у власності іноземних юридичних осіб, іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних держав, а отже, вони не можуть бути сторонами договору купівлі-продажу зазначеної категорії земель. Якщо іноземний громадянин, юридична особа або особа без громадянства у порядку спадкування (або в інший законний спосіб) отримує земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то вона повинна протягом року провести відчуження земельної ділянки, в тому числі і шляхом укладення договору купівлі-продажу. При цьому така особа може бути лише продавцем відчужуваної земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки – це основний документ, що опосередковує відносини між продавцем та покупцем земельної ділянки. У ньому повинні бути чітко визначені предмет договору, умови, права та обов'язки сторін, з приводу яких сторони досягають згоди, а також відповідальність за невиконання договірних зобов'язань.

Відзначається, що, крім предмета договору купівлі-продажу земельної ділянки, його істотною умовою є ціна. Земля за своїм походженням не є результатом людської праці і відповідно не має первісної вартості. Не зважаючи на це, земельна ділянка має певну ціну, яка визначається договором. При продажу земельної ділянки державної і комунальної власності вартість визначається на підставі її грошової експертної оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Продаж земельних ділянок фізичними та юридичними особами здійснюється за ціною, визначеною домовленістю сторін, але для сплати державного мита вона не може бути меншою за грошову оцінку земельної ділянки, яка так само визначається передбаченою методикою оцінки земель.

Невід'ємною частиною договору купівлі-продажу земельної ділянки є наявність у продавця державного акту на право приватної власності на землю у випадку продажу земельної ділянки фізичною чи юридичною особою; рішення відповідної місцевої державної адміністрації чи органу місцевого самоврядування про продаж земельної ділянки державної і комунальної власності, а також план земельної ділянки з визначенням її розмірів, місця розташування, відомості про наявність обмежень (обтяжень). Крім того, щодо договору купівлі-продажу земельної ділянки встановлена письмова форма з нотаріальним посвідченням

договору та державною реєстрацією земельної ділянки. Додержання вимог щодо передбачених умов договору, його форми і державної реєстрації впливають на його дійсність.

Висновки. З розширенням сфери застосування цивільно-правових договорів у регулюванні земельних відносин постала проблема розмежування предметів правового регулювання цих відносин нормами цивільного та земельного права. Проаналізоване співвідношення земельного і цивільного законодавства нерідко виникає питання про пріоритет того чи іншого з них у регулюванні земельних відносин. Основні параметри співвідношення цивільного і земельного законодавства можна визначити шляхом регулюючої спрямованості цивільно- і земельно-правових норм. Так, ряд положень ЦК України про право власності та інші речові права, цілком застосовні і до права власності та інших прав на землю. Що стосується регулювання обороту землі, тобто переходу земельної ділянки від однієї особи до іншої, то це є прерогативою цивільного законодавства. А підстави та порядок припинення права власності й інших речових прав на земельні ділянки повинні визначатися виключно нормами земельного законодавства. Тобто, система правового регулювання цивільно-правових договорів щодо землі в Україні базується як на нормах цивільного, так і на нормах земельного законодавства. При виникненні колізій між загальними і спеціальними нормами застосовуються останні. Іншими словами, норми земельного права повинні мати пріоритет перед нормами цивільного права. Однак, наявні у земельному законодавстві прогалини у регулюванні земельних правочинів повинні, на нашу думку, усуватися за рахунок норм цивільного законодавства, регулюючий інструментарій якого розроблений фундаментальніше, ніж інструментарій земельного права.

При розмежуванні сфери застосування норм цивільного і земельного права у регулюванні земельних правочинів слід виходити з того, що норми земельного права мають адміністративно-правовий характер, оскільки вони не призначалися для регулювання обороту землі; цивільне право навпаки спеціально пристосоване для регулювання майнового обороту незалежно від складу об'єктів. Однак, цивілістичний підхід у даному випадку не повинен, з нашої точки зору, привести до перетворення земельного права в різновид цивільного права, предметом якого є земельні відносини. При цьому, з одного боку, необхідно уникати протиріч з цивільним правом, а з іншого – не допускати ігнорування в правовому регулюванні специфіки землі як особливого об'єкту суспільних відносин. Вирішення цього двоєдиного завдання залежить від законодавчої техніки і від результатів наукових розробок фахівців науки земельного і цивільного права. Отже, на рівні законотворчої діяльності є нагальна потреба розглянути наукову позицію тих дослідників, які наголошують на необхідності закріплення в ЦК України положення про те, що земельні відносини, які виникають у зв'язку з купівлею-продажем земельних ділянок регулюються нормами Земельного кодексу України з урахуванням норм ЦК України, що застосовуються в частині, в якій ці відносини не врегульовані нормами ЗК України [1, с. 59].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аронов Д.Н. Особливості формування земельного ринку в Україні // Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції «Регіональні проблеми розвитку агро-

промислового комплексу України: сучасний стан і перспективи вирішення». – К. : Стафед-2, 2007. – С. 59.

2. *Голотова О.В.* Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: дис... канд. юр. наук за спец. 12.00.06. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – Київ, 2003.

3. *Кучерук К.І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки: дис... канд. юрид. наук; за спеціальністю 12.00.03. – Інститут держави і права ім. В.М.Корецького Національної академії наук України, Київ, 2002.

4. *Малий В.Ю.* Договір як складова частина правового механізму іпотеки земельних ділянок // Молодь у юридичній науці. Збірник тез доповідей Міжнародної наукової конференції молодих вчених «Третє осіннє юридичні читання» (5-6 листопада 2004 року). – Хмельницький університет управління та права. – 2004. – С. 305-307.

5. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.] / За заг. ред. В.В. Медведчука. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.

6. Цивільний кодекс України: коментар /За заг.ред. Є.О.Харитоновна, О.М.Калітенко. – Одеса : Юридична література. – 2004. – 1112 с.

7. Цивільно-правові угоди щодо землі / [авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С.]. – К. : Інст. гром. сусп-ва: ТОВ «ІКЦ Леста», 2005, – 36 с.

Миرونенко В.П. Поняття, соціально-економічне та правове значення правочинів щодо земельних ділянок

У статті розглядаються поняття та значення земельно-правових правочинів, особливості порядку укладення та змісту договору купівлі-продажу, предметом якого є земельна ділянка, а також з'ясовується співвідношення норм цивільного і земельного права в сфері правового регулювання правочинів щодо земельних ділянок

Ключові слова: земельна ділянка, право власності на землю, земельний правочин, загальні умови земельних правочинів, спеціальні умови земельних правочинів.

Миرونенко В.П. Понятие, социально-экономическое и правовое значение сделок с земельными участками

В статье рассматривается понятие и значение земельно-правовых сделок, особенности порядка заключения и содержания договора купли-продажи, предметом которого выступает земельный участок, а также выясняется соотношение норм гражданского и земельного права в сфере правового регулирования сделок с земельными участками.

Ключевые слова: земельный участок, право собственности на землю, сделка с землей, общие условия земельных сделок, специальные условия земельных сделок.

V.P. Myronenko. Concept, socio-economic and legal effect of land contracts

The article discusses the concept and the effect of land contracts, content and peculiarities of settling purchase and sale contract with a land plot as a subject. Correlation between the norms of Civil law and Agrarian law in the field of legal regulation of land contracts is clarified.

Key words: land plot, land ownership, land contract, general terms of land contracts, special terms of land contracts.

Стаття надійшла до редакції 01.07.2011.