

ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНІ ПРАВА У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Традиційно у складі цивільно-правових відносин виокремлюють зобов'язальні та речові. Питання про особливості зобов'язальних правовідносин бере свій початок у проблемі дуалізму цивільного права, тобто його поділу на речове і зобов'язальне. У зв'язку з цим особливості зобов'язальних правовідносин закономірно виявляти у порівнянні їх із речовими.

Загалом норми зобов'язального права регулюють, як відомо, відносини майнового обороту, що виникають при переході матеріальних та інших благ в економічній формі товару від однієї особи до іншої. Йдеться, зокрема, про договірні відносини, пов'язані з передачею майна від однієї особи до іншої у власність або у користування, виконанням робіт та наданням послуг тощо. Крім договірних відносин, зобов'язальне право регулює відносини, що виникають, зокрема, із односторонніх правомірних дій, заподіяння шкоди, безпідставного збагачення та ін.

Водночас речовими правами вважаються права, що забезпечують задоволення інтересів власника шляхом безпосереднього впливу на річ, яка перебуває у сфері його господарювання. Речові права прийнято поділяти на дві групи: 1) першу групу становлять права на свої речі (до їх числа відноситься передовсім право власності); 2) друга група – це права на чужі речі – сервітути, емфітевзис, права забудови (суперфіцій), застава тощо.

Основна ж відмінність речового від зобов'язального права полягає в їх об'єкті. Так, об'єктом речового права завжди виступає річ, зобов'язального права – дія, право вимоги здійснювати певні дії.

Речові правовідносини вважаються абсолютними. Власник речових прав у процесі їхнього здійснення вступає в правові відносини з усіма навколишніми особами. Зобов'язальні ж відносини носять відносний характер. Вони виникають відносно до конкретно певних осіб. Переважна більшість речових прав строком не обмежена. Всі зобов'язально-правові відносини – це тимчасові відносини, розраховані на певний строк.

Викладене стосується і земельного права. Земельно-правова доктрина теж розрізняє речові та зобов'язальні права у сфері земельних відносин. Включення земельних ділянок та прав на них до ринкового обігу, розширення договірних форм використання землі та реалізація обмежених земельних прав суттєво актуалізувало проблему існування та співвідношення речових та зобов'язальних прав.

Традиційно використання земельної ділянки на умовах оренди розглядається в якості зобов'язального права, оскільки його реалізація здійснюється на договірних засадах. Проте з огляду на перелік суттєвих умов, за наявності яких може бути укладений договір оренди земельної ділянки зводить нанівець такий хід.

Окремої уваги заслуговує стаття 97 Земельного кодексу України, яка має назву «Обов'язки підприємств, установ та організацій, що проводять розвідувальні роботи», передбачає можливість проведення таких робіт лише спеціалізованими юридичними особами. Даною нормою встановлено, що підставою для проведення розвідувальних робіт виступає відповідна угода з власником землі або погодження із землекористувачем.

Аналізуючи положення даної статті, можна зробити висновок про те, що закон не чітко визначає, яке ж право має тут місце (зобов'язальне чи речове). З цього приводу в літературі зроблено слушний висновок про те, що в даному випадку фактично йдеться про існування зобов'язального права використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт. Як зазначають, А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко, що тимчасове зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт є зобов'язальним правом невиключного строкового володіння та користування земельною ділянкою для проведення цих робіт.

Така позиція є обґрунтованою. В сучасних умовах тимчасове використання земельної ділянки потребує уточнення прав та обов'язків сторін, правових наслідків їх відповідальності та інше. А це можливо лише в результаті укладення відповідного договору.

Різновидом тимчасового використання земельної ділянки є її оренда, в цьому випадку укладається відповідний договір. У випадку тимчасового зайняття (використання) земельної ділянки для геолого-розвідувальних робіт – це питання теж може бути вирішено на договірній основі, тим більше, що у статті 97 Земельного кодексу України йдеться про угоду.