

Розділ VI

Земельні иривочини: сутність, класифікація та особливості

Чинне земельне законодавство надає громадянам та юридичним особам, які стали власниками земельних ділянок у результаті приватизації землі або отримали земельні ділянки у приватну власність на інших підставах, широке коло повноважень, включаючи й повноваження щодо розпорядження цими ділянками шляхом укладення правочинів, не заборонених законом. Але правове поле для функціонування повноцінного та легального ринку земельних ділянок у державі ще повністю не сформоване. Це обумовлює ситуацію, коли практична реалізація власниками земельних ділянок своїх повноважень щодо розпорядження землею нерідко ускладнюється наявністю в земельному та цивільному законодавстві суперечливих положень та певних прогалин. Окрім того, іноді має місце штучне створення перешкод шляхом блокування розпорядницьких дій власників земельних ділянок неправильним тлумаченням посадовцями органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування окремих правових приписів, що стосуються укладення «земельних» правочинів.

Слід зазначити, що проблема земельних правочинів є складовою більш загальної проблеми договорів в екологічному праві. Свого часу А. К. Соколовою було обґрунтовано існування самостійного правового інституту договорів на користування природними ресурсами та запропоновано розширювати сферу застосування договірної форми природокористування, що має забезпечувати найбільш повну самостійність та ініціативу природокористувачів, їх юридичну рівність і сприятиме більш ефективному та раціональному використанню основних природних ресурсів (земель, вод, лісів та ін.) в умовах переходу до ринкових відносин у зазначеній сфері. Еколого-правовим договором

запропоновано визначати угоду двох і більше сторін з приводу використання природних ресурсів та об'єктів, їх відтворення і охорони навколишнього природного середовища, у якій визначаються права та обов'язки сторін для досягнення єдиної мети при додержанні еколого-правових приписів. Такі договори пропонуються класифікувати за предметом та об'єктом правового регулювання на земельно-правові, водно-правові, лісо-правові та ін.; за цільовою спрямованістю – оренда природних ресурсів, договір на відтворення природних ресурсів, договір на виконання природоохоронних заходів та ін.¹

Договір у галузі природокористування та охорони навколишнього природного середовища іноді визначається в літературі як самостійний правовий інструмент, що входить до складної системи правового регулювання договірних відносин у цій сфері. На екологічний зміст договору впливають імперативні норми права, а також положення екологічного характеру, які сторони самостійно включають у договір².

У російській еколого-правовій літературі поставлено питання про існування публічно-правових договорів у природоресурсному праві. Такі договори, на думку представника еколого-правової науки, виникають тоді, коли в умовах формально-юридичного рівноправ'я бере участь держава, яка, вирішуючи власні економічні завдання, прагне внести в такі відносини елементи владного впливу, особливо у сфері природокористування, де держава уповноважена від імені народу на здійснення великого спектру управлінських функцій, є власником природних ресурсів і тому виступає як сторона зобов'язань – як учасник господарського обігу та як виразник соціальних інтересів. Автор підкреслює необхідність поєднання договірних засад із владними важелями, яка й реалізується в такому правовому інституті, як публічно-правовий договір³.

Викладене певною мірою стосується і правочинів у сфері земельних відносин. Ґрунтовне дослідження теоретичних і практичних аспектів правочинів щодо земельних ділянок було проведено П. Ф. Кулиничем. У роботі він розглянув ряд спірних і недостатньо чітких

¹ Див.: Соколова, А. К. Договори на користування природними ресурсами [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. К. Соколова. – Х., 1993. – С. 5–11.

² Див.: Геталова, М. А. Договорные отношения в области охраны окружающей среды [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. А. Геталова. – М., 2002. – С. 4.

³ Див.: Хаустов, Д. В. Публично-правовые договоры как особый инструмент государственного регулирования природопользования [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Хаустов. – М., 2003. – С. 17.

положень земельного та цивільного законодавства щодо укладення таких правочинів, запропонував доктринальне їх тлумачення та дав конкретні поради щодо застосування відповідних правових норм на практиці¹.

У сучасних умовах сфера застосування договірних засад у галузі земельних відносин розширюється, оскільки на договірній основі виникає, реалізується та припиняється значна частина сучасних земельних прав. Це обумовлено тим, що договори передусім регулюють земельно-майнові відносини. Окрім того, договірна форма застосовується і щодо інших земельних відносин.

Договірні засади пов'язують перш за все з правовою регламентацією обігу земельних ділянок.

Слід зазначити, що основні особливості суб'єктивних прав на землю в Україні зумовлені специфікою їх об'єкта – земель. Ураховуючи те, що земельна ділянка, будучи об'єктом, з приводу якого можуть виникати суб'єктивні права як фізичних, так і юридичних осіб, характеризується істотними особливостями, що вирізняють її з-поміж інших об'єктів, земельні відносини обґрунтовано регулюються приписами окремої галузі права – земельного права України. Норми ж цивільного законодавства можуть застосовуватися до регламентації таких правовідносин лише в тому випадку, якщо вони не врегульовані земельно-правовими нормами (у субсидіарному порядку). У цього загального правила є окремі винятки. Так, відповідно до ст. 131 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) 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. Укладення таких угод згідно з наведеною нормою здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

Як бачимо, у цьому випадку законодавець віддає пріоритет нормам саме ЦК України в регламентації певної сфери суспільних відносин.

Особливості обігу земельних ділянок обумовлені специфічними рисами, притаманними цим об'єктам права власності та права користування. Ідеться, зокрема, про абсолютну нерухомість земельної ділянки, її фіксований розмір та конфігурацію, специфічний (індивідуальний) правовий режим, цільове призначення та використання, ви-

¹ Кулинич, П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти [Текст] / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 28–38.

значені природні якості й фізичні властивості. Земельна ділянка, будучи предметом земельних правочинів, виступає невід'ємною й головною складовою довілля, основним національним багатством та водночас нерухомим майном. Специфіка обігу земельних ділянок пов'язана перш за все з незмінністю їх місця розташування. Земельну ділянку об'єктивно не можна перемістити з одного місця в інше. Визнання цивільним правом земельних ділянок нерухомістю саме й базується на наведеній особливості цього об'єкта природи. У процесі обігу земельних ділянок переміщення даного об'єкта не відбувається, тому більш коректно і правильно говорити не про обіг земельних ділянок, а про обіг прав на них. Аналізуючи правове регулювання обігу земельних ділянок, П. Ф. Кулинич прийшов до обгрунтованого висновку, що під обігом земельних ділянок слід розуміти перехід від однієї особи до іншої правомочності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. На його думку, термін «обіг земельних ділянок», будучи юридичною категорією, служить для позначення сукупності врегульованих правом таких суспільних відносин, у межах яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої¹.

Прийнято вважати, що цей обіг, будучи об'єктом правового регулювання, здійснюється в певних правових формах та характеризується певними правовими наслідками. Одним з основних та домінуючих правових наслідків такого обігу виступає перехід (передача) суб'єктивних земельних прав від однієї особи до іншої. Ідеться, зокрема, про те, що одна особа (носій прав на земельну ділянку) передає ці права іншому суб'єкту права, який набуває відповідних прав на конкретну земельну ділянку в порядку, встановленому законом.

У земельно-правовій літературі залежно від характеру нормативно-правових актів, які регулюють обіг земельних ділянок, та юридичних фактів, на підставі яких відбувається перехід прав на земельні ділянки, слушно розрізняють адміністративний, ринковий, цивільний та змішаний обіг земельних ділянок².

В аспекті досліджуваної теми інтерес становить питання щодо цивільного обігу земельних ділянок, який здійснюється на підставі цивільних правочинів. На відміну від адміністративного обігу земель-

¹ Кулинич, П. Ф. Правове регулювання обігу земельних ділянок [Текст] / П. Ф. Кулинич // Земельне право України : підручник. – К. : Ін Юре, 2008. – С. 330.

² Див.: Кулинич, П. Ф. Земельне право України [Текст] : підручник / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга. – К. : Ін Юре, 2008. – С. 330.

них ділянок, в основі якого лежить перехід прав на земельні ділянки на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції, визначеної законом, у цивільному обігу перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої відбувається шляхом укладення цими особами відповідного правочину щодо конкретної земельної ділянки.

У межах цивільного обігу самостійне місце займає ринковий обіг як його різновид. Останній поділяється на два підвиди: ринковий обіг, що обслуговує відчуження земельних ділянок у власність, та ринок права оренди земельних ділянок.

Як зазначалося вище, важливою юридичною ознакою будь-якого обігу земельних ділянок, а точніше прав на них, виступає передача цих прав від однієї особи до іншої.

Відомо, що найбільш повним правом на земельну ділянку виступає право власності на цей об'єкт природи. Права власника земельної ділянки – це сукупність наданих йому законом суб'єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Іншими словами, належність у суб'єкта земельної ділянки на підставі права власності передбачає наявність у цього суб'єкта правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження землею, які в сукупності становлять зміст права власності.

У разі відчуження конкретної земельної ділянки відбувається перехід усіх трьох названих правомочностей від однієї особи – власника, яка відчужує земельну ділянку, до іншої особи, яка 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: а) відчужувати земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод; б) передавати земельну ділянку в спадщину та ін.

Таким чином, зміна власника земельної ділянки виступає безперечним доказом факту обігу прав на цю ділянку, який відбувся при укладенні правочину про її відчуження.

Разом з тим власник земельної ділянки може розпорядитися нею в такий спосіб, за якого він залишає за собою одну з правомочностей права власності – право розпорядження, а решту правомочностей – право володіння та право користування землею – передає іншій особі.

У результаті такої передачі власником належних йому правомочностей щодо володіння та користування земельною ділянкою набувач цих правомочностей у повному обсязі отримує можливість монопольно фізично володіти та користуватися її споживчими властивостями: здійснювати забудову, вирощувати сільськогосподарську продукцію та ін.

При цьому важливо підкреслити, що за загальним правилом при передачі прав на володіння та користування земельною ділянкою відбувається зміна особи, яка монопольно фізично володіє земельною ділянкою та використовує її властивості.

Аналіз земельного законодавства свідчить, що в ряді випадків щодо земельних ділянок укладаються такі правочини, згідно з якими від однієї особи до іншої відбувається перехід лише правомочності користування земельною ділянкою. Ідеться про обмежене користування землею, наприклад, при встановленні сусідського земельного сервітуту. Особа, в інтересах якої встановлений сусідський земельний сервітут, набуває права обмеженого користування чужою земельною ділянкою (право проходу, проїзду тощо). 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. У цьому випадку передача права обмеженого користування земельною ділянкою не свідчить про факт обігу відповідного права.

Відомо, що основною правовою формою цивільного обігу земельних ділянок та прав на них виступає правочин (угода). За цивільним законодавством правочином вважається дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ст. 202 ЦК України). ЦК України (глава 16) закріплює й загальні вимоги щодо укладення таких правочинів.

Однак слід зазначити, що правова регламентація земельних відносин, зокрема тих, які мають земельно-майновий характер, забезпечується не тільки цивільним, а й земельним законодавством.

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.

Пріоритет земельно-правових норм у зазначеній сфері відносин, які мають забезпечувати публічно-правові засади регламентації, складає необхідне підґрунтя для закріплення земельним законодавством певного балансу публічних та приватних інтересів.

Із ст. 131 ЗК України випливає, 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. Ця норма підкреслює, що укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

Таким чином, цивільне законодавство, регулюючи відносини щодо укладення цивільних правочинів, які стосуються земельних ділянок, має враховувати земельно-правові вимоги до укладення цивільних правочинів щодо земельних ділянок. Такі вимоги закріплені в ст. 132 та інших статтях ЗК України. Так, загальний зміст угод щодо земельних ділянок, визначений ст. 132 ЗК України, повинен включати: а) назву сторін (прізвище, ім'я, по батькові громадянина, назва юридичної особи); б) вид угоди; 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; ґ) 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 угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Аналіз земельно-правових приписів про регламентацію укладення угод щодо земельних ділянок свідчить, що їх питома вага превалює, є значно більшою, ніж частка відповідних цивільно-правових норм. У зв'язку з цим угоди щодо земельних ділянок часто називають «земельними правочинами»¹. У літературі підкреслюється, що земельний правочин – це дія двох чи більше осіб, спрямована на виникнення, зміну чи припинення права на земельну ділянку².

За своїм складом земельні правочини не є однорідними і у зв'язку з цим можуть бути класифіковані на відповідні групи.

¹ Далі за текстом щодо земельних угод використовується термін «земельні правочини» (договори).

² Див.: Кулинич, П. Ф. Земельне право України [Текст]: підручник / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга. – К.: Ін Юре, 2008. – С. 336.

Так, серед земельних правочинів можна виокремити групу правочинів, спрямованих на передачу земельних ділянок у власність. До складу цієї групи входять правочини міни, купівлі-продажу, дарування та ін.

Окреме місце займає група споріднених земельних правочинів – договору ренти, довічного утримання та ін. Це так звані алеаторні договори. За цими договорами одна сторона (відчужувач) передає земельну ділянку іншій стороні (набувачеві), а той, у свою чергу, зобов'язується утримувати відчужувача, сплачувати йому певні суми або виконувати його розпорядження довічно.

Окрім земельних правочинів, які опосередковують перехід права власності на земельну ділянку, можна виокремити правочини щодо земельних ділянок, не пов'язаних з переходом права власності на земельні ділянки. В останньому випадку йдеться про правочини, спрямовані на тимчасове користування земельною ділянкою, наприклад, використання земельної ділянки на умовах оренди (суборенди) та ін.

У складі земельних правочинів, як і серед цивільних правочинів, можна розрізнити односторонні та дво- чи багатосторонні (договори). Одностороннім земельним правочином вважається дія однієї сторони, яка може бути представлена однією або кількома особами. До односторонніх земельних правочинів щодо земельних ділянок відносяться договір дарування земельної ділянки, добровільна відмова власника земельної ділянки від права власності на цю ділянку на користь держави чи територіальної громади, заповіт та ін.

До двосторонніх земельних правочинів належать: договір купівлі-продажу земельних ділянок; договір міни; договір про спільну власність на земельну ділянку; договір ренти; договір про довічне утримання особи, що є власником земельної ділянки; установчий договір про створення господарського товариства з передачею до його статутного фонду права власності чи права користування земельною ділянкою; договір оренди земельної ділянки; договір про встановлення емфітевзису; договір про встановлення суперфіцію; договір застави та ін.

Специфіка земельних правочинів 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 земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Такими покупцями можуть бути: 1) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи

у сільськогосподарському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; 2) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Ця норма також указує, 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.

У процесі реалізації земельної реформи з'являються нові та ускладнюються існуючі договірні конструкції в галузі земельних відносин. Достатньо зазначити, що згідно зі ст. 127 ЗК України органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень здійснюють на договірних засадах продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом. Крім того, 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 договорів (ст. 131 ЗК України). Серед договорів у галузі земельних відносин також розрізняють: договір про спільну власність на земельну ділянку; договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки; договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку; установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного фонду та ін.

Застава земельних ділянок або прав на них теж здійснюється на договірних засадах (ст. 133 ЗК України).

Норми відповідних договорів регулюють відносини переважно у сфері ринкового обігу земельних ділянок та прав на них¹, земельні та інші права й обов'язки, що виникають у результаті правомірних дій суб'єктів. Саме у процесі такого обігу виникають та припиняються земельні права, тобто права на конкретні земельні ділянки. При цьому

¹ Ринковим обігом вважаються врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду (див.: Носік, В. В. Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок [Текст] / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / за ред. М. В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 203.

Йдеться не тільки про право власності на земельні ділянки. Договірні засади також покладені в основу використання земельних ділянок та земельних часток (паїв) на умовах оренди чи суборенди.

Законодавством передбачені й інші випадки оформлення договором відносин, пов'язаних з використанням землі. Так, наказом Мінлісгоспу України від 12 грудня 1996 р. № 153 затверджений Типовий договір про умови ведення мисливського господарства, згідно з яким користувачу мисливських угідь у строкове користування надаються мисливські угіддя для ведення мисливського господарства. До їх складу входять лісові, польові та водно-болотні угіддя, тобто конкретні земельні ділянки, які характеризуються певними властивостями.

Відповідно до ст. 97 ЗК України підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. У цьому випадку йдеться про угоду не щодо надання земельної ділянки для здійснення розвідувальних робіт, а про угоду, якою визначається порядок використання земель для зазначених цілей. Така угода укладається між власником земельної ділянки і юридичною особою, яка здійснює розвідувальні роботи. На жаль, юридична природа зазначеної угоди законодавством чітко не визначена, серед її істотних умов названі лише строки й місце проведення розвідувальних робіт.

Усе викладене вимагає науково обґрунтованих оцінок та прогнозів правового регулювання відповідних відносин.

Відомо, що згідно з конституційними приписами та нормами чинного ЗК України обіг земельних ділянок і прав на них повинен здійснюватись у певних визначених законом правових формах. Важливе місце серед цих форм займають правочини. При цьому слід зазначити, що чинний ЗК України не оперує терміном «правочини», а вживає терміни «договори» та «угоди» щодо набуття та припинення земельних прав. Так, глава 20 ЗК України має назву «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів». Згідно зі ст. 142 ЗК України добровільна відмова від права власності на земельну ділянку оформлюється укладенням угоди про передачу права власності на земельну ділянку. Як зазначалося вище, підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі.

У ході аналізу та вивчення всієї сукупності договорів у зазначеній сфері важливого практичного значення набуває їх класифікація, тобто поділ на певні класифікаційні утворення з урахуванням конкретних підстав. Такий поділ створює можливість не тільки виокремити їх основні риси чи істотні ознаки, а також окреслити специфіку того чи іншого договору, визначити його місце в системі земельно-правових відносин. Окрім того, класифікація наведених договорів (як і будь-яких інших явищ) сприятиме систематизації накопичених знань і забезпечуватиме належне використання понять і термінів. Варто зазначити, що вдало проведена класифікація дозволить сформулювати низку загальних положень щодо характеристики всіх договорів, які складають ту чи іншу групу, що значно полегшить їх застосування.

Цінність класифікації договорів викликана ще й тим, що правильно і вдало побудована система договорів у галузі земельних відносин створюватиме основу для правильного уявлення щодо її сутності.

Встановлення критеріїв поділу договорів у галузі земельних відносин допомагатиме при класифікації договірних правовідносин у практичній діяльності суб'єктів правозастосування.

Уся сукупність зазначених договорів може бути поділена на однорідні класифікаційні утворення за тим чи іншим конкретним критерієм. Залежно від мети за основу класифікації договорів у галузі земельних відносин може бути покладена конкретна підстава.

Переважає більшість договорів, пов'язаних із земельними ділянками, види, зміст та порядок укладення яких визначені ЗК України, мають цивільно-правовий характер. Отже, до регламентації відносин, які формуються у процесі їх укладення та виконання, можуть застосовуватися цивільно-правові приписи та методи цивільного права. Це стосується й можливості використання усталених цивільно-правових підходів до класифікації договорів.

Відомо, що доктрина цивільного права для поділу договорів на окремі групи традиційно застосовує два способи – дихотомії та направленості зобов'язання, яке породжується договором. Другий спосіб класифікації договорів має вирішальне значення як у теоретичному, так і в практичному аспекті. Саме цей спосіб визначає, наприклад, систему (послідовність) розташування договірних інститутів у ЦК України.

Залежно від цілей, які ставляться, обґрунтування класифікації договорів за їх окремими властивостями може бути проведене за різними ознаками.

Але при поділі договорів у галузі земельних відносин слід мати на увазі, що за своєю юридичною природою договори із земельними ділянками мають не лише приватно-правовий, а й публічно-правовий характер. Ідеться, зокрема, про договори, які стосуються земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності. Укладення і виконання договорів щодо таких земельних ділянок обов'язково опосередковується рішенням органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Саме в них вирішується питання про віднесення тієї чи іншої земельної ділянки до певної категорії земель, встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, затвердження проекту відведення земельної ділянки та ін.

Що ж стосується земельних ділянок приватної власності, то і в цьому випадку договірні відносини теж зазнають публічно-правового впливу. Ідеться, зокрема, про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку, присвоєння кадастрового номера земельній ділянці та державну реєстрацію земельних прав. Слід також підкреслити, що згідно з чинним земельним законодавством перехід прав на будь-яку земельну ділянку пов'язаний з обов'язковим проведенням її грошової оцінки.

Викладене дає підстави для висновку про те, що правова регламентація договорів у галузі земельних відносин вимагає комплексного підходу до застосування приписів та методів як приватно-правового, так і публічно-правового характеру. При цьому правове забезпечення переходу земельних ділянок чи прав на них на договірних засадах має здійснюватися з урахуванням того, що в зазначеному випадку норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні й спеціальні. Як підкреслюється в ч. 2 ст. 131 ЗК України, 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.

Саме наведений підхід до розуміння юридичної природи договорів із земельними ділянками має враховуватися при проведенні класифікації договорів на певні види, а також необхідно вказати на особливості щодо форми, чинності та їх змісту.

Цивільно-правова доктрина залежно від підстав укладення договорів поділяє їх на вільні та обов'язкові.

Дія принципу свободи договору обумовлює те, що значна кількість договорів (у тому числі й щодо земельних ділянок), які укладаються

в умовах ринкової економіки, є вільними. Їх укладення залежить винятково від волевиявлення та розсуду сторін.

У тому ж випадку, коли укладення договору є обов'язковим для сторін (або навіть однією із сторін), ідеться про обов'язковий договір. Обов'язковий договір укладається на підставі рішення органу державної влади, органу влади АР Крим, органів місцевого самоврядування, яке є обов'язковим для сторін (сторони) договору. Специфіка обов'язкового договору полягає в тому, що його зміст має відповідати змісту зазначеного акта уповноважених органів, особливості його укладення встановлюються нормами земельного законодавства, розбіжності, які виникають між органами при укладенні цього договору, на підставі законодавчого припису вирішуються судом.

Оскільки укладення та виконання обов'язкових договорів із земельними ділянками опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування, можна говорити про публічно-правовий характер цих договорів. Такий характер зазначених договорів обумовлений рішеннями уповноважених органів щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Ідеться, зокрема, про рішення, які складають основу для віднесення тієї чи іншої земельної ділянки до певної категорії земель, встановлення чи зміни цільового призначення земельної ділянки, затвердження проекту відведення земельної ділянки, видачі державних актів на право власності на землю та право постійного користування, державної реєстрації прав і оформлення документів, які посвідчують земельні права, тощо.

Отже, серед обов'язкових договорів самостійне місце посідають публічні договори. Публічний договір у земельно-правовому розумінні відрізняється від інших публічних договорів, відомих, наприклад, цивільному та адміністративному праву.

Так, відповідно до ст. 633 ЦК України публічним вважається договір, у якому одна сторона (підприємець) взяла на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до неї звернеться (роздрібна торгівля, перевезення транспортом загального користування, послуги зв'язку, медичне, готельне, банківське обслуговування тощо). На думку представників цивільно-правової науки, публічний договір у сучасних умовах регульованої державою ринкової економіки не тільки відіграє значну роль, а й пов'язаний із подальшим утвердженням принципів рівності всіх форм власності, свободи підприємницької діяльності та договору. Зростання ролі публічних договорів вони пов'язують з розвитком ма-

лого та середнього підприємництва, а їх специфіку – з особливостями укладення таких договорів¹.

Відомо, що цивільно-правові договори регулюють різноманітні й динамічні відносини економічного обороту. У зв'язку з цим з точки зору наукової моделі принципово можливе проведення їх класифікації залежно від сфери економічних та соціальних відносин, які регламентуються договорами. За цим критерієм зазвичай виокремлюються договори у сфері агропромислового комплексу, освіти, культури, сімейних відносин та ін. Отже, можна говорити і про договори у сфері земельних відносин.

За предметом регулювання відносно самостійну та однорідну групу становлять договори у сфері земельних правовідносин, які можна умовно назвати «земельними» договорами. За цим критерієм «земельні» договори можуть бути поділені на майнові та особисті. Так, приватні власники земельних ділянок можуть укласти між собою будь-які договори, не заборонені законом.

У літературі поділ цих договорів зазвичай здійснюють на дві групи. По-перше, це можуть бути звичайні цивільно-правові договори, для укладення яких статус їх учасників (носіїв земельних прав) значення не має. У цьому випадку на приватних власників земельних ділянок поширюються загальні правила, які діють рівною мірою і щодо будь-яких інших осіб, які укладають угоду. Другу ж групу становлять договори, коли є необхідною наявність спеціального статусу учасників. За загальним правилом ці договори передбачені земельним законодавством (наприклад, добровільна відмова власника від земельної ділянки), але до цієї групи можуть бути включені й угоди, передбачені нормами, наприклад, ЦК України (скажімо, договір довічного утримання за участю приватного власника земельної ділянки).

На думку цивілістів, договори у сфері земельних відносин мають лише приватно-правовий характер і можуть визнаватися цивільними договорами, незважаючи на те, що значна їх частина знаходиться поза межами безпосередньої регламентації нормами ЦК України. Зазвичай це підтверджується посиланням на ст. 131 ЗК України, яка визначає, 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 й інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

¹ Див.: Боднар Т. В. Договірне право України. Загальна частина [Текст] : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін. : за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – С. 330.

Правочинами, за якими може набуватися право користування земельними ділянками, слід вважати: укладення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, встановлення земельного сервітуту, договору на право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Крім того, згідно з ч. 1 ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надавати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Слід також ураховувати, що згідно з ч. 1 ст. 133 ЗК України право користування земельною ділянкою може передаватися в заставу.

Правомірними слід вважати угоди щодо земельних ділянок, укладення яких передбачено чинним законодавством. Так, земельні ділянки можуть використовуватися на підставі договору про спільну часткову власність (він має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений). Земельні ділянки можуть використовуватися для проведення геолого-знімальних, пошукових, геодезичних чи інших розвідувальних робіт на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем.

Самостійне місце займають побічні договори, які впливають на земельні відносини. Так, виникнення земельних відносин може бути пов'язане з укладенням цивільно-правових угод про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду. До побічних може бути віднесений і договір про надання в користування мисливських угідь та ін.

Земельні правочини характеризуються певними особливостями.

Це стосується, наприклад, питань, пов'язаних з поновленням договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності. Статтею 33 Закону України «Про оренду землі»¹ встановлено, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той же строк і на тих же умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

¹ Відом. Верхов. Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

Таким чином, цією нормою не передбачений порядок автоматичного поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а лише визначено, що в цьому випадку договір «підлягає поновленню».

На жаль, наведеною нормою Закон України «Про оренду землі» не визначено чіткого механізму поновлення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності.

Відповідно до п. 34 ст. 26, п. 2 ст. 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»¹ питання регулювання земельних відносин (у тому числі надання земельної ділянки в оренду та поновлення договору оренди земельної ділянки) вирішується на пленарному засіданні ради – сесії. Водночас спори про поновлення порушених прав юридичних і фізичних осіб, що виникають у результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку.

Отже, законодавством передбачено, що єдиним способом волевиявлення ради, що здійснює право власності від імені територіальної громади, яка відповідно до закону виступає власником землі, щодо регулювання земельних відносин є прийняття рішення сесією місцевої ради.

Слід також зазначити, що відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 13 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» до відання місцевих державних адміністрацій у межах і формах, визначених Конституцією і законами України, належить вирішення питань використання землі, інших природних ресурсів, охорони довкілля.

Таким чином, законодавством передбачено, що способом волевиявлення державної адміністрації щодо регулювання земельних відносин є прийняття відповідного розпорядження головою державної адміністрації.

Зі змісту наведених вище норм чинного законодавства випливає, що необхідною умовою поновлення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, виступає наявність відповідного рішення органу, якому належать відповідні повноваження. Якщо землі знаходяться в межах населеного пункту, то таким органом є відповідна рада, якщо ж землі знаходяться за межами населеного пункту, – уповноваженим органом виступають органи виконавчої державної влади.

Аналіз наведених приписів законодавства дає підстави стверджувати, що зобов'язання цього органу поновити договір оренди земельної ділянки за відсутності такого рішення є порушенням його виключного

¹ Голос України. – 1997. – № 102.

права на здійснення права власності від імені Українського народу, передбаченого Конституцією України, яке підлягає захисту.

На відміну від викладеного, відносини найму (оренди) майна врегульовані главою 58 ЦК України. Так, ст. 764 цього Кодексу визначено: якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Разом з тим згідно з ч. 2 ст. 759 та ч. 2 ст. 792 ЦК України законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди), а відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Це положення дублює й ч. 6 ст. 93 ЗК України, яка передбачає, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Як бачимо, чинні приписи Закону України «Про оренду землі» про поновлення договору оренди земельної ділянки не узгоджуються з нормами ЦК України щодо порядку поновлення строку договорів оренди. Це породжує проблеми застосування таких норм, неоднозначність судової практики та потребує вдосконалення відповідних правових приписів.

Існують і інші особливості земельних правочинів порівняно з цивільно-правовими договорами. Так, слід мати на увазі, що специфіка правової природи, наприклад, договірної та позадоговірної (деліктної) відповідальності, обумовлена різним характером обов'язків, присутніх у цивільному та земельно-правовому договорі. У першому випадку обов'язок виникає з договору як правомірного факту виникнення зобов'язання, заснованого на автономній волі сторін, у другому — у зв'язку з протиправною поведінкою його учасника, який порушив абсолютне право суб'єкта земельно-правових відносин. Своєю поведінкою, яка спричинила шкоду, особа порушує не конкретний активний обов'язок, заздалегідь передбачений договором (наприклад, забезпечувати раціональне використання та охорону земельної ділянки тощо), а пасивний обов'язок — утриматися від порушення права іншої особи. Отже, викладене дозволяє стверджувати, що договір як різновид земельного правочину не може виступати підставою виникнення зобов'язання з відшкодування заподіяної шкоди землі чи навколишньому природному середовищу. Єдиною такою підставою є факт протиправного заподіяння шкоди, тобто делікт.

Таким чином, аналіз чинного законодавства дав можливість установити найбільш загальні риси, які характеризують договори у сфері земельних відносин.