

**Піддубна В. Ф.**,  
*кандидатка юридичних наук,  
доцентка кафедри цивільного права  
№ 2 Національного юридичного  
університету  
імені Я. Мудрого*

## **ДОГОВІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ОКРЕМІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ**

Сьогодні в Україні триває земельна реформа, тому питання пов'язані з укладенням, розірванням, визнанням недійсним договору земельної ділянки є актуальними в доктрині і в законодавстві. В судовій практиці виникають питання пов'язані з договором земельної ділянки, зокрема, щодо правової природи позовної вимоги про розірвання договору оренди земельної ділянки, можна чи ні розглядати використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням в якості триваючого правопорушення, з'ясування правової природи вимоги орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд, які розташовані на земельній ділянці і інші питання.

У доктрині цивільного права питання правової природи позовної вимоги про розірвання договору є дискусійним. Так, на думку одних

вчених така позовна заява є негативним позовом і відноситься до речово-правових способів захисту, інші вважають що правова природа такої позовної заяви є зобов'язально-правовою.

Договір оренди є самостійним типом цивільно-правових договорів щодо передачі майна, при цьому передача майна, яка здійснюється орендодавцем не супроводжується переходом права власності на це майно до орендаря, останній отримує майно лише у володіння або користування або тільки у користування. Так, згідно зі ч. 1 ст. 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк [1]. Як впливає з вказаної норми, наймачеві передається і право володіння орендованим майном, тобто останній має можливість не тільки вилучати корисні властивості майна, але і мати його, бути його титульним володільцем.

Наділення наймача статусом титульного володільця дозволяє надавати йому можливість використовувати речово-правові способи захисту свого права від посягання третіх осіб, в т. ч. вимагати повернення майна з чужого незаконного володіння, вимагати усунення перешкод, не пов'язаних з позбавленням володіння. Надання наймодавцю можливості користуватися речово-правовими способами захисту розцінюються в юридичній літературі як підстава для віднесення цього права до речових прав. Вважаємо що надання останньому таких прав це результат використання законодавцем лише окремих елементів речових відносин для регулювання договору оренди, який в цілому зберігає свою зобов'язально-правову природу.

Правовідношення яке регулюється договором оренди, носить не абсолютний а відносний характер, основним змістом цього правовідношення є права і обов'язки наймодавця і наймача по відношенню друг до друга а не до всіх третіх осіб. Договір оренди земельної ділянки є різновидом договору оренди який має певну специфіку. Крім ЦК України (ст. 792), правове положення врегульоване Земельним Кодексом України (далі ЗК), Законом України «Про оренду землі» [2]. Аналіз норм ЗК України (статті 93–102) вказує про те, що суб'єкти земельного права можуть володіти або користуватися земельними ділянками в Україні при цьому не будучи їх власниками [3]. Серед таких прав на земельні ділянки, ЗК виокремлює такі: право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

Крім вказаних прав, особи які не власниками земельних ділянок можуть набути зобов'язальні права на останні в результаті укладення договорів застави, іпотеки, ренти і інших. Всі права на землю осіб, які не є власниками в доктрині земельного права розподіляють на речові і зобов'язальні. Враховуючи значення землі яка є основним національним

багатством, що перебуває під особливою охороною держави, зміст речових прав на земельні ділянки і критерії їх відмежування від зобов'язальних прав повинні визначатися нормами закону, а не угодою сторін. Під речовим правом розуміють визначену договором із власником або встановлену законом міру можливої поведінки управомоченої особи із здійснення обмежених за обсягом правомочностей речового характеру (володіння, користування і розпорядження) стосовно речей, які їй не належать.

До речових прав на чуже майно відносять: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій) (ч. 1 ст. 395 ЦК України). До характерних ознак речових прав відносяться такі: абсолютний характер захисту (речові права особи, яка не є власником, захищаються від їх порушення будь-якою особою); особливий об'єкт (індивідуально-визначена нерухома річ); безпосереднє відношення особи до речі без участі інших осіб; захист речово-правовими позовами; способи і підстави виникнення речових прав, їх види і зміст визначаються законом; слідування за річчю. Права на земельні ділянки які не відповідають вказаним критеріям в доктрині земельного і цивільного права і в правозастосовчій практиці відносять до зобов'язальних прав. Таким чином, договір оренди земельної ділянки має зобов'язальну природу. Позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту права власності, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини.

При цьому зобов'язально-правові способи захисту мають на меті захист інтересів власника як учасника зобов'язальних відносин і розраховані на випадки порушення цих прав особою, яка знаходиться із власником чи іншим носієм цивільного права в договірних чи інших зобов'язальних правовідносинах. За загальним правилом двосторонній договір не можна змінювати або розривати в односторонньому порядку (ст. 525 ЦК України). Зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору (ч. 1 ст. 526 ЦК України). Порушення зобов'язання є цивільним правопорушенням. Порушеннями в сфері земельного законодавства, які є підставами для припинення договору оренди земельної ділянки шляхом його розірвання (ст. 32 Закону «Про оренду землі») є зокрема, підстави які закріплені в ст. 141 п. п. в-г. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (ч. 2 ст. 651 ЦК України).

У судовій практиці виникло питання про те, чи може позовна заява про розірвання договору земельної ділянки розглядатися в якості негативного позову на який не поширюється позовна давність? Вважаємо що не може. Оскільки негативний позов є одним з речово-правових способів захисту речових прав. У доктрині права під негативним позовом

розуміють матеріально-правову, позадоговірну вимогу особи, яка володіє та використовує нерухому річ на законній підставі, яка пред'являється до третьої особи про усунення триваючих неправомірних фактичних дій, які перешкоджають використанню нерухомої речі або створюють загрозу такого порушення, але не позбавили володіння або оспорювання самого права. З поняття негаторного позову впливає неможливість застосування вказаного речово-правового способу захисту у договірних відносинах. Такий висновок підтверджується і судовою практикою.

### **Список використаних джерел**

1. Цивільний кодекс України : станом на 24 верес. 2021 р. Харків : Право, 2021. 454 с.
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>