

УДК 349.414

Харитонова Тетяна Євгенівна,

к.ю.н., доцент, докторант кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПЕРЕДБАЧЕНОГО Ч. 1 СТ. 409 ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Стаття 409 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) входить до глави 33 ЦК, що присвячена праву користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, більш відомого під назвою «емфітевзис».

Оскільки емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою, то, відповідно, що кожна із сторін буде мати певні права та обов'язки, які будуть покладатися на неї договором емфітевзису. Одне із таких належних власнику земельної ділянки прав викликає багато запитань при його реалізації, а саме: право вимагати від землекористувача використання земельної ділянки за призначенням, встановленим у договорі, що передбачено ч. 1 ст. 409 ЦК. Якщо звернутися до земельного законодавства, норми якого регулюють правовий режим та статус земельної ділянки, яка має передаватися у користування, то можна зробити висновок, що мова йде про «цільове призначення земельної ділянки». Такий висновок також підкріплюється п. 3 ст. 410 ЦК, де на землекористувача покладено обов'язок використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Але проблема в тому, що законодавство містить досить суперечливі позиції щодо визначення останнього, тому є необхідність дослідити, в яких межах та обсязі власник може вимагати від землекористувача використання за призначенням земельної ділянки, що передається за договором емфітевзису.

Стан дослідження теми. Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису були порушенні в працях Д.В. Бусуйок, В.В. Гуттєвої, П.Ф. Кулиніча, А.М. Мірошниченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, Н.І. Титової, В.Ю. Урке-

вича, Є.О. Харитонова, В.І. Федоровича, М.В. Шульги та інших.

Мета статті. Метою цієї статті є визначення меж та обсягу права власника земельної ділянки у разі вимоги її використання за призначенням, передбаченим ч. 1 ст. 409 ЦК. У зв'язку з чим, слід з'ясувати, які земельні ділянки мають передаватися при укладанні договору емфітевзису та за яким призначенням їх слід використовувати.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 1 ст. 407 ЦК «право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» [1]. Пункт 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК) містить схоже визначення, де «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України» [2]. Тобто, хоча при виникненні емфітевзису мова йде про використання земельної ділянки, яка є об'єктом регулювання нормами ЗК, але перша ж його норма, що стосується досліджуваного права, відсилає до ЦК.

Згідно зі ст. 6 ЦК «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості» [1]. Але положення ЦК застосовуються до врегулювання відносин, які виникають при укладанні договору емфітевзису, якщо вони не врегульовані актами земельного законодавства. Слід зазначити, що ні ЦК, ні ЗК не містять переліку умов договору

емфітезису. Таким чином, при укладанні зазначеного договору необхідно керуватися нормами й цивільного, й земельного законодавства.

Визначимося, які умови мають бути зазначені у договорі емфітезису. Так, відповідно до ст. 638 ЦК договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Оскільки істотні умови договору емфітезису законодавством не визначені, слід звернутися до інституту, який має багато спільніх рис з емфітезисом – це оренда землі. Й оренда, й емфітезис є видами права користування землею, і хоча емфітезис має більш давню історію становлення та розвитку, оренді законодавцем присвячено більше уваги, про що свідчить існування окремого Закону України «Про оренду землі». Таким чином, істотними умовами договору емфітезису будуть:

1. об'єкт, яким виступає земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами; щодо якої у договорі зазначаються – кадастровий номер, місце розташування та розмір;

2. строк дії договору (для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років);

3. плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати;

4. умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для сільськогосподарських потреб;

5. умови збереження стану об'єкта;

6. умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачу;

7. умови повернення земельної ділянки власнику;

8. існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

9. визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта емфітезису чи його частини;

10. відповіальність сторін;

11. умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (крім земельних ділянок державної або комунальної власності).

Усі умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди, стають істотними умовами, і договір буде вважатись укладеним,

якщо сторони в належній формі досягнуть згоди з усіх цих умов. В цьому випадку будуть реалізовані положення, викладенні у ст. 6 ЦК, зокрема:

- сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами;

- сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд;

- сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в таких актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із сути відносин між сторонами.

Як вже було визначено, суттєвою умовою договору емфітезису будуть зазначення у договорі умов використання та цільового призначення земельної ділянки, яка передається для сільськогосподарських потреб, що є правом власника, передбаченого ч. 1 ст. 409 ЦК.

Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель і відповідного способу використання. В ст. 18 ЗК зазначено, що до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Цей поділ відповідно до ст. 19 ЗК включає: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г') землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; е') землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Слід звернути увагу, що ні гл. 33 ЦК, ні гл. 16-1 ЗК не зазначають, до якої категорії земель за цільовим призначенням відносяться земельні ділянки, які використовуються для сільськогосподарських потреб. Якщо проаналізувати норми земельного законодавства щодо вищезазначених категорій земель в Україні, то можна зробити висновок, що сільськогосподарські потреби задовольняються за рахунок земель сільськогосподарського призначення, на яких здійснюється виробництво сільськогосподарської продукції, проводиться сільськогосподарська науково-дослідна та навчальна діяльність, розміщуються відповідні виробничі інфраструктури.

Таким чином, можна визначити, що при укладанні договору емфітезису використовується зе-

мелінна ділянка, яка за основним цільовим призначенням або за категорією відноситься до земель сільськогосподарського призначення.

Але, якщо звернутися до ст. 20 ЗК можна побачити, що тут мова вже йде про зміну «цільового призначення земель» без зазначення «основного». Тобто, робимо висновок, що поняття «основне цільове призначення» або «категорія земель» не можна ототожнювати із поняттям «цільове призначення», яке, на відміну від інших зазначених визначень, міститься у ст. 1 Закону України «Про землеустрій», відповідно до якої цільовим призначенням є «використання земельної ділянки за призначенням, визначенім на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку» [3].

Крім того, у ч. 5 ст. 20 ЗК з'являється ще одне визначення «види використання земельної ділянки», де «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу» [2]. Виходячи із вищезазначеного, видами використання земельних ділянок вважається: ведення фермерського господарства (ст. 31 ЗК), ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗК), сінокосіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК), садівництво (ст. 35 ЗК), городництво (ст. 36 ЗК), ведення підсобного господарства несільськогосподарськими підприємствами (ст. 37 ЗК).

В той же час слід звернути увагу на ч. 3 ст. 22 ЗК, яка містить дещо відмінний перелік від вищезазначеного. Зокрема, бачимо, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення також можуть передаватися у користування – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

Щоб з'ясувати, який термін слід вживати для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, перелічених у ч. 3 ст. 22 ЗК, слід звернутися до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, який затвердив Класифікацію видів цільового призначення земель (далі – Класифікатор), «з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у державному земельному кадастру» [4].

Відповідно до зазначеного Класифікатору, землі сільськогосподарського призначення складають секцію А, де кожен код від 01.01 до 01.14 визначає цільове призначення зазначененої категорії за певним видом використання.

Таким чином, з урахуванням вищезазначених норм земельного законодавства, при укладанні

договору емфітезису маємо наступні визначення щодо цільового призначення земельної ділянки, яка передається за договором: «категорія земель», «основне цільове призначення», «цільове призначення», «вид використання». Співвідношення цих понять можна було б відобразити так, що всі землі України поділяються за основним цільовим призначенням на категорії, на підставі цільового призначення окремих земельних ділянок, де в межах цільового призначення окремої земельної ділянки здійснюється певний вид її використання.

Тобто при укладанні договору емфітезису за основним цільовим призначенням або категорією використовуються землі сільськогосподарського призначення, які надаються з цільовим призначенням, визначенім Класифікатором, а саме: для ведення особистого селянського господарства, для садівництва тощо. Саме цільове призначення або вид використання земельної ділянки зазначаються у документах, що підтверджують право власності на земельну ділянку.

Наступне питання, яке необхідно розглянути, чи є необхідність зазначати у договорі емфітезису цільове призначення або вид використання земельної ділянки, якщо її віднесення до земель сільськогосподарського призначення вже встановлює певний правовий режим для неї та визначає права та обов'язки сторін, де використання для сільськогосподарських потреб займає провідне місце.

Для цього звернемося до вже згадуваних вище статей 31, 33-37 ЗК, які встановлюють види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Що стосується використання земельних ділянок для фермерського господарства, то відповідно до пункту «в» ст. 31 ЗК земельна ділянка, може використовуватися фермерським господарством лише на умовах оренди. Як правило, землі фермерського господарства необхідні для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленах порядку проектів землеустрою, що забезпечують екологіко-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. До складу таких земель входять найбільш цінні сільськогосподарські угіддя, які у більшості використовуються саме для вирощування сільськогосподарської продукції. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сіль-

ськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23 ЗК). Законом України «Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років» визначено, що сільськогосподарським виробництвом є «вид господарської діяльності з виробництва продукції, яка пов’язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання в сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі», а сільськогосподарським товаровиробником є «фізична або юридична особа, яка займається виробництвом сільськогосподарської продукції, переробкою власновиробленої сільськогосподарської продукції та її реалізацією» [5]. Тобто, враховуючи значення саме цього виду сільськогосподарських земель для забезпечення продовольчої безпеки країни, законодавець в першу чергу встановив щодо неї заборону відчуження, яка, відповідно до пункту 15 Перехідних положень ЗК, буде тривати до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року.

Також необхідно зазначити, що заборона стосується:

а) купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім видачі (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та видачі (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами/угодами (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б», в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Таким чином, можна зробити висновок, що укладання договору емфітезису щодо земельних ділянок, наданих для фермерського господарства або для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, не можливе, оскільки норми ст. 31 ЗК та п. 15 Перехідних положень ЗК передбачають лише передачу їх в оренду.

Пункт 3 ст. 33 ЗК передбачає використання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства на інших умовах, ніж оренда, тобто можна говорити про можливість укладання договору емфітезису щодо цих земель, але з урахуванням обмежень, зазначених у п. 15 Перехідних положень ЗК.

Можливість укладання договору емфітезису витікає із п. 3, 6 ст. 35 ЗК, відповідно до яких громадяні України можуть використовувати земельні ділянки для ведення садівництва.

Щодо земель для сінокосіння і випасання худоби та земельних ділянок, наданих для городництва, то статті 34 та 36 ЗК не дозволяють укладання досліджуваного договору, оскільки передбачають лише передачу таких земельних ділянок в оренду. Так, у п. 1 ст. 34 ЗК «громадяні можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби» [2], а згідно п. 1 ст. 36 «громадянам із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва» [2].

Так само обмеження щодо умов використання стосуються й земельних ділянок для ведення підсобного господарства. Ст. 37 ЗК встановлює, що приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації, а також державні та комунальні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства в оренду, обмежуючи таким чином право сторін на укладання договору емфітезису.

Висновок. Таким чином, дослідивши проблеми, які пов’язані з визначенням меж та обсягу прав власника земельної ділянки щодо вимоги використання останньої за призначенням, можна визначити, що в договорі емфітезису обов’язково слід зазначати: 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки – землі сільськогосподарського призначення, яке хоча й буде незмінним, але одразу вказує на певний правовий режим земельної ділянки та визначає права та обов’язки сторін, які мають багато загальних приписів та обмежень, якщо стосуються використання зазначеної категорії земель; 2) цільове призначення або вид використання земельної ділянки,

оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору емфітезису, оскільки не всі земельні ділянки можуть передаватися шляхом укладання договору емфітезису; б) межі використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для ведення особистого селянського господарства; для ведення садівництва тощо).

Дослідження питання, яке стало проблематикою статті, несе не тільки теоретичне, але й практичне значення, оскільки врахування вищезазначених висновків надасть змогу правильно складати та посвідчувати договір емфітезису, який має чимало переваг для власників земельних ділянок та землекористувачів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
4. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 85. – Ст. 3006.
5. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років : Закон України від від 18.01.2001 № 2238-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 11. – Ст. 52.

Харитонова Тетяна Євгенівна

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПЕРЕДБАЧЕНОГО

Ч. 1 СТ. 409 ЦІВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Стаття присвячена визначенню меж та обсягу права власника у разі вимоги до землекористувача щодо використання належної власнику земельної ділянки за призначенням, передбаченим у договорі емфітезису. У зв'язку з чим з'ясовувалося, до якої категорії у складі земель України відносяться земельні ділянки, що передаються для сільськогосподарських потреб, а також допустимі межі їх використання за цільовим призначенням в залежності від виду використання.

Ключові слова: договір емфітезису, землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення земельної ділянки, вид використання земельної ділянки, категорія земель.

Харитонова Татьяна Евгеньевна

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДУСМОТРЕННОГО

Ч. 1 СТ. 409 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА УКРАИНЫ

Статья посвящена определению пределов и объема права собственника при требовании к землепользователю использовать принадлежащий собственнику земельный участок по назначению, предусмотренному в договоре эмфитеузыса. В связи с чем, выяснялось, к какой категории земель Украины относятся земельные участки, передаваемые для сельскохозяйственных нужд, а также допустимые пределы их использования по целевому назначению в зависимости от вида использования.

Ключевые слова: договор эмфитеузыса, земли сельскохозяйственного назначения, целевое назначение земельного участка, вид использования земельного участка, категория земель.

Kharytonova Tetiana Yevhenivna

PROBLEMS OF REALIZATION OF THE RIGHTS OF THE LAND OWNER UNDER

PART 1 OF ART. 409 OF THE CIVIL CODE OF UKRAINE

Article is devoted to defining the limits and scope of the rights of the owner on requesting to use the land user belonging to the owner Land as intended provided for in the agreement emphyteusis. In this connection, it became clear to which category the Ukrainian lands include land plots transferred for agricultural purposes, as well as limits their use for their intended purpose, depending on the type of use.

Keywords: agreement emphyteusis, agricultural land, purpose of the land, kind of use of land, category of land.