

10. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: [монографія]. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.
11. Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України» від 16.01.2013 № 10-71/0/4-13 // Судовий Вісник. – 2013. – № 1. – Ст. 1.
12. Бевз О. В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки. – 2005. – № 63-64. – С. 108-110.
13. Мірошніченко А. М. Земельне право України: [підручник]. – 3-тє видання. – К. : Алерта, 2013. – 512 с.
14. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 31-32.

ДУДНИК Д. В.,
здобувач
(Харківський національний
університет імені В. Н. Каразіна)

УДК 347.214(477):332.22

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

У даній статті аналізуються загальні особливості укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб. Проаналізовані оферта та акцепт за договорами даного виду. Встановлено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення, а право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації.

Ключові слова: суспільні потреби, договір купівлі-продажу, викуп земельної ділянки, оферта, акцепт, державна реєстрація речового права.

В данной статье анализируются общие особенности заключения договора купли-продажи земельного участка для общественных нужд. Проанализировано оферта и акцепт по договорам данного вида. Установлено, что договор купли-продажи земельного участка для общественных нужд считается заключенным с момента его нотариального удостоверения, а право собственности на земельный участок возникает с момента его государственной регистрации.

Ключевые слова: общественные потребности, договор купли-продажи, выкуп земельного участка, оферта, акцепт, государственная регистрация вещного права.

The general features of conclusion of land plot sale-and-purchase agreement for public purposes are analyzed in this article. The offer and the accept under the agreements of this kind are searched. It is determined that the land plot sale-and-purchase agreement is concluded from the moment of its notary's certification and the right of property arises from the moment of its state registration.

Key words: public purposes, sale-and-purchase agreement, purchase of the land plot, offer, accept, and state registration of the property right.



Вступ. На даний момент в Україні передбачена можливість відчуження із приватної власності земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для задоволення суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як виключний захід державного втручання у непорушність відносин власності при неможливості досягнення суспільно корисного ефекту іншими способами. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності може мати місце в добровільному чи в примусовому порядку. У випадку досягнення домовленості із власником земельної ділянки щодо її викупу, відбувається викуп земельної ділянки за договором купівлі-продажу або міна земельної ділянки на іншу рівноцінну земельну ділянку за згодою власника.

Особливості правового регулювання відносин укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб наукою цивільного права України на монографічному рівні не вивчалися. Цивільно-правовий аналіз загальних питань, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, здійснювали в своїх працях О. Є. Аврамова, А. З. Баранюк, М. І. Бару, М. І. Гаврилюк, С. В. Губарев, О. А. Єрошенко, А. Є. Кубко, С. М. Левенсон, П. С. Никитюк, В. Л. Скрипник, О. С. Харченко та деякі інші. Системний аналіз цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок було проведено М. М. Петуховим та П. В. Рамзаєвим – представниками радянської правової науки, а також О. Ю. Кондик – представником сучасної цивільно-правової науки – в контексті дослідження балансу приватних та публічних інтересів у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. В російській науці цивільного права дане питання на монографічному рівні розглядали М. П. Кабитов та К. С. Клейменова. Крім того, опосередковано воно аналізувалося в роботах О. В. Буртової, О. М. Ситькової, А. М. Спіркіної, О. В. Шахаєвої та інших.

Постановка завдання. В даній статті аналізу підлягатиме порядок укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Результати дослідження. Відповідно до ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [1].

С. О. Бородовський зазначає, що порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, заснована на звернених назустріч одна одній діях осіб, які виражені в різноманітних способах узгодження змісту договору, шляхом їх вільного волевиявлення. Способами укладення цивільно-правового договору є нормативно визначені дії, через які досягається вільне і взаємне узгодження волі сторін договору [2, с. 9-10].

В ч. 2 ст. 638 Цивільного кодексу України зазначається, що договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною [1].

Відповідно до поділу порядків укладання договорів, наданого С.О. Бородовським, укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб здійснюється в загальному порядку, оскільки не передбачає проведення аукціонів, конкурсів чи біржових торгів [2, с. 9-10]. Однак порядки направлення оферти та надання акцепту в даному випадку все ж мають свою специфіку.

В ст. 641 Цивільного кодексу України зазначається, що пропозиція укласти договір (оферта) має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття. До істотних умов договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб відносяться: назва сторін; предмет договору; документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірні ціна; права та обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності на земельну ділянку; порядок передачі земельної ділянки покупцеві [1].



Добровільна процедури відчуження земельної ділянки, визначена розділом II Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI, не вбачає такого окремого етапу, як направлення пропозиції укласти договір (тобто, оферти) [3]. Чинне законодавство закріплює лише обов'язок органу державної влади чи органу місцевого самоврядування повідомити про прийняття ним рішення щодо викупу земельної ділянки для суспільних потреб. Письмове повідомлення надсилається із зазначенням інформації щодо: 1) об'єктів викупу, їх місцезнаходження, площі, кадастрового номера (за наявності), категорії земель; 2) мети викупу; 3) умов викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомостей про земельну ділянку, що може бути надана замість викупленої; 4) прав і обов'язків власника (власників) земельної ділянки, які виникли у зв'язку з її викупом відповідно до закону; 5) відомостей про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених. До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Таким чином, вказане повідомлення не може вважатися офертою щодо укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб в розумінні Цивільного кодексу України. Крім того, на момент направлення такого повідомлення навіть відсутнє розуміння, який саме договір буде укладатися – договір купівлі-продажу чи договір міни.

Отже, пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки. Чинне законодавство не виділяє порядок висловлення оферти органом державної влади чи органом місцевого самоврядування. Однак враховуючи особливості суб'єкта, який здійснює оферту, а також загальні положення Цивільного кодексу України щодо висловлення пропозиції укласти договір, можна стверджувати наступне.

Відповідно до ч. 3 ст. 11 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI у разі надання власником (власниками) земельної ділянки згоди на проведення переговорів щодо умов їх викупу, представники органу, який прийняв рішення про їх викуп, проводять переговори з власником (власниками) земельної ділянки щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу. І вже наступним етапом добровільної процедури відчуження земель Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI визначає укладання договору [3].

Отже, на етапі проведення переговорів уповноважена особа органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, має надати власнику (власникам) земельної ділянки проект договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить всі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні. Саме надання такого проекту і можна вважати офертою.

Законодавство України не визначає порядок проведення переговорів із власником щодо умов викупу земельної ділянки. Однак вбачається, що юридично вірним є повне фіксування проведення переговорів, зокрема шляхом взаємного обміну сторонами переговорів своїми зауваженнями, а також веденням протоколів переговорів, які проводяться за особистою участю сторін. У випадку наявності такої фіксації можливим є достовірне встановлення моменту направлення органом державної влади чи органом місцевого самоврядування пропозиції укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб.

В ч. 1 ст. 642 Цивільного кодексу України передбачається, що відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною [1].



С. О. Бородовський зазначає, що зміст акцепту розкривається у двох правових аспектах: по-перше, акцепт – це прийняття пропозиції offerenta, по-друге, це обіцянка, дана offerту на укладення договору та виконання дій, що лежать в її основі [2, с. 11]. Укладення ж договору, на думку автора, може складатися із певної сукупності дій, які включають не тільки пропозицію укласти договір і заяву про прийняття цієї пропозиції, але й деякі інші взаємні вольові дії самих сторін, наприклад, передача речі, нотаріальне посвідчення, державна реєстрація чи затвердження договору вищим органом [2, с. 11].

Стаття 12 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI передбачає нотаріальну форму для договорів купівлі-продажу даного виду [3]. Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб можливе лише протягом одного року з дня прийняття рішення відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, що передбачається ч. 3 ст. 12 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI [3].

Таким чином, виходячи із приписів чинного законодавства, договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі.

У зв'язку із цим вбачається, що всі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору; не можна навіть вважати укладеним даний договір з моменту направлення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування акцепту від власника, тобто згоди на укладення договору в тій редакції, що остання була надана у якості offerти. Значить, права та обов'язки між органом державної влади чи органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки як сторін договору купівлі-продажу виникають тільки після нотаріального посвідчення їх волі, викладеної в тексті договору купівлі-продажу.

Цивільний кодекс України в ч. 3 ст. 640 зазначає, що договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення [1]. У зв'язку із чим виникає питання щодо державної реєстрації.

Звертаємо увагу, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає обов'язкову державну реєстрацію речових прав [4], тобто, в нашому випадку – права власності, а не державну реєстрацію договорів. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку виникають з моменту державної реєстрації цього права [5].

Висновки. У якості короткого підсумку вищевикладеного можна зазначити наступне:

Пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (offerта) може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки та має представляти собою надання уповноваженою особою органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, власнику (власникам) земельної ділянки проекту договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який містить всі передбачені законодавством істотні умови, а також ті умови, які були визнані сторонами переговорів як істотні.

1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб слід вважати укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладення своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Всі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, у тому числі попереднє отримання згоди від власника на викуп такої земельної ділянки, не можна вважати укладенням договору.

2. Право власності на земельну ділянку за державою чи територіальною громадою виникає з моменту проведення державної реєстрації даного права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.



Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: закон від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. О. Бородовський; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2005. – 20 с.
3. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/para038#o38>.
5. Земельний кодекс України: закон від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

НЕМЬОНОВА С. В.,

здобувач

(Харківський національний університет
внутрішніх справ)

УДК 347.674.1

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВИТУТІВ У ЗАПОВІТІ

Стаття присвячена питанням встановлення земельних сервітутів у заповіті за чинним законодавством України. Автором виділено особливості щодо суб'єктів та об'єктів правовідносин, які при цьому виникають.

Ключові слова: заповіт, земельний сервітут, державна реєстрація, емфітевзис, суперфіцій.

Статья посвящена вопросам установления сервитутов в завещании в соответствии с действующим законодательством Украины. Автор выделил особенности субъектов и объектов правоотношений, которые при этом возникают.

Ключевые слова: завещание, земельный сервитут, государственная регистрация, эмфитевзис, суперфиций.

The article deals with the establishment of easements in the will, in accordance with the current legislation of Ukraine. Author highlighted features of subjects and objects of legal relations that arise in this case.

Key words: testament, land easement, state registration, superficies.

Вступ. В теорії цивільного права проведено ряд фундаментальних досліджень сервітутів. Розкрито їх правову природу, походження, визначено їхнє місце серед інших речових прав. Особливу увагу цьому приділяли Г. Ф. Шершеневич, Д. І. Мейер, Й. О. Покровський та інші вчені.

