

УДК 349.414

Харитонов Тетяна Євгенівна,

доктор юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри аграрного, земельного

та екологічного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВ І ОBOB'ЯЗКІВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ ЯК ГАРАНТІЙ ЗАХИСТУ ЇХ ПРАВ

Постановка проблеми. Визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів є дуже важливим питанням, оскільки це може впливати на їх права, інтереси, здоров'я тощо. Так, неправильне визначення прав і обов'язків сторін за договорами відчуження земельних ділянок може призвести не тільки до визнання договору недійсним і повернення сторін у попередній стан, але й нести набагато суттєвіші наслідки, такі як примусове припинення права власності на земельну ділянку. Крім того, землевласники та землекористувачі мають право на безпечне довкілля, тому гарантії щодо непорушення цих прав реалізуються через покладення на них певних обов'язків, що спрямовані на збереження землі як природного ресурсу.

Крім того, складність проблеми визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів пов'язана із застосуванням норм і цивільного, і земельного законодавства (особливо під час укладання правочинів із земельними ділянками), тому постійно виникає питання, які ж права й обов'язки зазначати в договорі: ті, які передбачені ст. ст. 90–91 Земельного кодексу України (далі – ЗК), чи ті, які відповідають виду договору, передбаченого нормами Цивільного кодексу України (далі – ЦК). Зважаючи на викладене, необхідно дослідити окреслену проблему.

Стан дослідження теми. Деякі аспекти визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів, особливо під час укладення правочинів із земельними ділянками, досліджувалися науковцями й у цивільному, і в земельному праві (І.І. Каракаш, Н.Р. Кобецька, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, Є.О. Мічурін, В.В. Носік,

В.Д. Сидор, О.В. Степська, Є.О. Харитонов, М.В. Шульга й інші).

Мета статті. Метою статті є аналіз земельного та цивільного законодавства, норми якого закріплюють права й обов'язки землевласників і землекористувачів, їх дослідження як гарантій захисту останніх.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Як уже зазначалося, кожен власник земельної ділянки чи землекористувач має певні гарантії щодо непорушення своїх прав. Це може бути право на безпечне довкілля, непорушення права власності чи користування, право на відшкодування збитків тощо, тобто права, які можуть бути передбачені як нормами Земельного, так і Цивільного кодексів.

Стаття 152 ЗК містить способи захисту прав на земельні ділянки, які здійснюються певними шляхами. Але серед них переважають способи захисту, більш притаманні для врегулювання нормами ЦК, і тільки пункт «б» ст. 152 ЗК враховує природні властивості земельної ділянки та зобов'язує відновити стан земельної ділянки, який існував до порушення. Також цікавим є звернення до ч. 2 ст. 152 ЗК, що передбачає право власника земельної ділянки чи землекористувача вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю. Якщо розглядати це в широкому розумінні, то, звичайно, можна трактувати це положення як порушення права власності чи права користування земельними ділянками. Але також це питання можна розглядати й у вузькому розумінні, звернувшись до ст. 90 ЗК «Права власників земельних ділянок» і ст. 95 ЗК «Права

землекористувачів». Якщо проаналізувати ст. 90 ЗК, то можна побачити, що перелічені права стосуються прав щодо використання корисних властивостей землі, спорудження об'єктів нерухомості, відшкодування збитків тощо. Аналогічні права мають і землекористувачі відповідно до ст. 95 ЗК. Але таке важливе право, як право на безпечне довкілля, що безпосередньо надається громадянам Конституцією України, норми Земельного кодексу не передбачають.

Звернемося до обов'язків власників земельних ділянок (ст. 91 ЗК) і землекористувачів (ст. 96 ЗК), які якраз спрямовані на збереження землі як природного ресурсу та захист прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів. Наприклад, серед обов'язків можна перерахувати такі: забезпечення використання земельної ділянки за цільовим призначенням; додержання вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасна сплата земельного податку; підвищення родючості ґрунтів і зберігання інших корисних властивостей землі; своєчасне надання відповідним органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядування відомостей про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, установленому законом; дотримання правил добросусідства й обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів і охоронних зон; зберігання геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мережі зрошувальних і осушувальних систем тощо.

Але, незважаючи на те, що покладення обов'язків на власників земельних ділянок і землекористувачів мало б забезпечити й права суміжних власників, сусідів та інших осіб і надати останнім гарантії захисту їх прав на безпечне довкілля, такий висновок буде передчасним. Із цього приводу можна навести деякі міркування.

Так, громадянин, який орендує частину земельної ділянки й тривалий час забруднює її відходами, не виконує обов'язки, покладені на нього як на користувача відповідно до Земельного кодексу України. Згідно зі ст. 143 ЗК таке порушення може стати підставою для примусового припинення права на земельну ділянку, але, по-перше, воно здійснюється в судовому порядку; по-друге, у строки, установлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі; по-третє, ст. 144 ЗК передбачена певна процедура припинення права користування земельними ділянками, де тільки на попередження про усунення може піти до 60 днів. Отже, вихо-

дячи з наведеного прикладу, маємо таке: власник земельної ділянки чи її користувач мають певні обов'язки, за невиконання чи порушення яких можуть настати негативні наслідки у вигляді адміністративного стягнення чи припинення права на земельну ділянку, але ініціаторами покарання буде центральний орган виконавчої влади, який фіксує порушення, та органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, які виносять рішення про припинення права користування земельною ділянкою. Власник земельної ділянки може лише заявити про своє право на відшкодування збитків, якщо такі йому було завдано. Але якщо б серед прав власника земельної ділянки було закріплене право на безпечне довкілля, то в разі забруднення земель радіоактивними й хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними й карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження й знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення, він міг би звернутися до суду за захистом свого права чи ініціювати застосування будь-якого іншого із засобів захисту прав на земельні ділянки [1].

Візьмемо інший аспект: визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів під час укладання угод із земельними ділянками. Зазначення прав і обов'язків сторін є суттєвою умовою угод про перехід права власності на земельні ділянки, що передбачено ст. 132 ЗК. До прийняття в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» № 1066-VI від 05.03.2009 р. пункт «є» ст. 132 ЗК містив не «права та обов'язки сторін», а «зобов'язання сторін». Отже, до змін у 2009 р. норми ЗК містили визначення, більш характерне для ЦК. Проте якщо звернутися до ст. 91 ЗК, то власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати цільове використання останніх, сплачувати земельний податок, дотримуватися норм екологічного та природоресурсного законодавства, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок, землекористувачів тощо. Таким чином, якщо трактувати дослівно положення пункту «є», до 2009 р. у договорі слід було б зазначати лише обов'язки власників.

Серед прав, передбачених ст. 90 ЗК, зазначене право продавати чи іншим шляхом відчувувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; право власності на посіви й насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; право на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; право споруджувати жилі будинки, виробничі й інші будівлі й споруди. Як бачимо, норми цієї статті закріплюють не тільки права власника земельної ділянки як природного об'єкта, але й поєднують його права як власника нерухомого майна, тобто враховують і норми цивільного законодавства.

Таким чином, ми маємо права й обов'язки, які закріплені в ЗК, але вони є загальними для власників земельних ділянок. Оскільки земельний фонд України містить землі, які поділяються за основним цільовим призначенням на категорії, то залежно від категорії земель та її виду використання на власника земельної ділянки можуть покладатися додаткові обов'язки чи можуть обмежуватися його права. Наприклад, ч. 3 ст. 52 ЗК покладає на власника та землекористувача додатковий обов'язок, якщо об'єктом відчуження є землі рекреаційного призначення. Так, власник не може здійснювати діяльність, що перешкоджає чи може перешкоджати використанню таких земель за призначенням, а також діяльність, яка негативно впливає чи може вплинути на їх природний стан, або на землях для ведення садівництва (категорія земель – землі сільськогосподарського призначення) відповідно до ч. 3 ст. 35 ЗК є обмеження прав власника, яке виражається в тому, що зазначені земельні ділянки можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо. Отже, надавати право зведення житлового будинку набувачу земельної ділянки для ведення садівництва буде неправильним, оскільки це не передбачено зазначеним видом використання землі.

Відповідно до ЦК кожен із видів договорів, що можуть укладатися щодо нерухомого майна, яким є, за Цивільним кодексом України, і земельні ділянки, має свої права й обов'язки для сторін. Перелік прав і обов'язків сторін може впливати

із сутності договору, його особливостей, сторін, предмета й інших умов. Так, відповідно до ст. 655 ЦК у договорі купівлі-продажу земельної ділянки необхідно буде зазначити обов'язок продавця передати земельну ділянку у власність покупця й обов'язок покупця прийняти її та сплатити певну грошову суму.

У договорі дарування відповідно до ст. 717 ЦК установлений обов'язок дарувальника передати обдаровуваному безоплатно майно (дарунок) у власність. За ст. 721 ЦК обов'язком дарувальника є попередження обдаровуваного про недоліки речі, що є дарунком, або її особливі властивості, які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна обдаровуваного чи інших осіб. Також ціла низка статей Цивільного кодексу України врегулює порядок укладання договорів відчуження, проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, відшкодування збитків власнику майна, розв'язання спорів між сторонами, що, безперечно, також слід відобразити в договорі.

Але, як уже зазначалося вище, земельна ділянка є не тільки об'єктом нерухомого майна, а й залежно від її категорії чи виду використання вимагає забезпечення цільового використання. Тому обов'язковим у договорах відчуження земельних ділянок є зазначення прав і обов'язків власників земельних ділянок з урахуванням особливостей, притаманних різним категоріям земель. Виходячи із цього, обов'язковим є зазначення в договорі відчуження земельної ділянки не тільки категорії земель, але й виду їх використання за цільовим призначенням, що дасть змогу сформулювати права й обов'язки для сторін договору.

Поєднання норм цивільного та земельного законодавства щодо визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів також можна побачити й під час повного аналізу ст. 132 ЗК. Має місце однакова назва статті «Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки», а також частина 1, яка визначає форму угод, більш притаманну нормам ЦК. Так само й частина 2 оперує поняттями «сторони», «угода», а не «землевласник», «землекористувач», що було б більш характерним для ЗК. Але якщо проаналізувати вимоги ч. 2 ст. 132 ЗК, то можна побачити, що норми ЗК та ЦК тісно переплітаються між собою, оскільки під час визначення сторін ураховуються особливості землевласників і землекористувачів, наявність обмежень пов'язана насамперед із використанням земельної ділянки за цільовим призначенням, документи, що підтверджують

право власності на земельну ділянку, суттєво відрізняються від документів, які можуть посвідчувати право власності на будь-яке інше нерухоме майно.

Проаналізуємо ч. 2 ст. 132 ЗК з урахуванням норм Цивільного та Земельного кодексів:

1) назви сторін. За нормами ЦК це – відчужувач і набувач, за нормами ЗК враховується, що набувачем земель сільськогосподарського призначення не можуть бути іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, іноземні держави (п. 5 ст. 22 ЗК), а також не можуть набуватися фізичними та юридичними особами приватного права землі оборони (ч. 2 ст. 77 ЗК). Якщо відчужувачем земель сільськогосподарського призначення є іноземець або особа без громадянства, які отримали їх у спадщину, важливо перевірити, чи не сплив 1 рік із моменту прийняття ними спадщини, оскільки відповідно до ст. 140 ЗК у разі невиконання вимог ст. 81 ЗК право власності на земельну ділянку в таких осіб припиняється;

2) вид угоди. Зазначається, який вид угоди буде посвідчуватися. Переважними є норми ЦК, якими передбачається коло суб'єктів та умов певних видів договорів, але обов'язково враховуються й норми ЗК. Зокрема, відповідно до підп. «б» п. 15 Перехідних положень ЗК у період дії мораторію щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, і земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), дозволяється лише укладання договору міни та договорів про викуп земельних ділянок для суспільних потреб;

3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо). Слід зазначити, що об'єктом у таких договорах є земельна ділянка, яка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї (ст. 79-1 ЗК). Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Але кожна земельна ділянка повинна відповідати цільовому призначенню згідно зі ст. 19 ЗК, яке встановлюється шляхом віднесення земель до тієї чи іншої категорії, і використовуватися за призначенням. Зазначення категорії (основного цільового призначення) земельної ді-

лянки є необхідним для визначення її правового режиму, що впливає на обсяг прав і обов'язків сторін цього договору. Від виду використання земельної ділянки залежить не тільки укладання певного договору (наприклад, земельні ділянки для городництва передаються лише в оренду), а й визначення меж використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для ведення садівництва, здійснення індивідуального будівництва, комерційного використання тощо).

Отже, для земельної ділянки характерним є наявність про неї відомостей у двох Державних реєстрах: Державний земельний кадастр містить відомості щодо самої земельної ділянки, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – відомості про зареєстровані права на земельну ділянку. Відомості щодо будь-якого іншого нерухомого майна містяться лише в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку. Тут мають ураховуватися різні періоди набуття земельної ділянки: до 2009 р. – державний акт на право власності на земельну ділянку, із 2009 р. додаються цивільно-правові договори, свідоцтво про право на спадщину + державний акт на право власності на земельну ділянку, із 2013 р. додається свідоцтво про право власності + витяг про реєстрацію права власності, із 01.01.2016 р. до 06.10.2016 р. реєстрація права власності на земельну ділянку відбувалася без видачі документа, що посвідчує таке право (ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Із 06.10.2016 р. за бажанням заявника в паперовій формі може бути наданий витяг із Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав із проставленням підпису та печатки державного реєстратора (ст. 21 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»);

5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки. Заборони на користування та/або розпорядження земельною ділянкою підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це, наприклад, заборони, арешти, податкові застави тощо, наявність або відсутність яких перевіряється під час посвідчення правочинів за Державними реєстрами;

6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Більшість обмежень (обтяжень) у використанні земельної ділянки підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Це можуть бути, напри-

клад, установлені сервітути, охоронні зони тощо (така інформація міститься у витягу з Державного земельного кадастру) (ст. 111 ЗК України). Із 01.01.2013 р. обтяження прав (оренда, суперфіцій, емфітевзис, сервітут тощо) під час виникнення їх за договором також реєструються в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження). Про встановлене обмеження (обтяження) і його зміст зазначається в тексті договору;

7) договірна ціна. Під час посвідчення правочинів відчуження земельних ділянок надається експертна грошова чи нормативна грошова оцінка (ЗУ «Про оцінку земель»). Під час відчуження будь-якого іншого нерухомого майна застосовуються норми ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

8) права й обов'язки сторін. Як уже зазначалося, окрім загальних прав і обов'язків власників земельних ділянок, передбачених ст. ст. 90, 91 ЗК, обов'язково зазначаються права й обов'язки, які можуть виникати залежно від того, яке цільове призначення має відчужувана земельна ділянка;

9) кадастровий номер земельної ділянки. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, яким є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр і знаків, яка присвою-

ється земельній ділянці під час її державної реєстрації й зберігається за нею протягом усього часу існування (ЗУ «Про державний земельний кадастр»);

10) момент переходу права власності на земельну ділянку. Стаття 125 ЗК встановлює, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права, яка відбувається в Державному реєстрі речових прав. Але відповідно до норм ЦК деякі види правочинів містять додаткові умови щодо визначення моменту переходу права власності. Так, під час укладення договору дарування право власності обдаровуваного на дарунок виникає з моменту його прийняття (ч. 1 ст. 722 ЦК).

Висновки з дослідження та перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Таким чином, можна зробити висновки, що визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів пов'язане із застосуванням норм і цивільного, і земельного законодавства. Ці норми переплітаються між собою дуже тісно, оскільки земельна ділянка є особливим природним ресурсом, який не можна розглядати тільки як нерухоме майно. Тому права й обов'язки землевласників і землекористувачів установлюють не тільки механізм дій, які особи мають вчинити чи утриматися від них, але й закріплюють гарантії захисту таких важливих прав, як право власності, право користування, право на безпечне довкілля, реалізуючи дотримання прав одних суб'єктів за рахунок виконання обов'язків іншими суб'єктами.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

Харитонова Тетяна Євгенівна

ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВ І ОБОВ'ЯЗКІВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ ЯК ГАРАНТІЙ ЗАХИСТУ ЇХ ПРАВ

Стаття присвячена дослідженню визначення прав і обов'язків землевласників і землекористувачів як гарантій захисту їх прав через аналіз норм земельного та цивільного законодавства.

У зв'язку із цим порівнювалися норми Цивільного та Земельного кодексів під час визначення прав і обов'язків сторін під час укладання угод із земельними ділянками, під час реалізації права на безпечне довкілля та використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Ключові слова: землевласник, землекористувач, цивільне законодавство, земельне законодавство, безпечне довкілля.

Харитонова Татьяна Евгеньевна

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ КАК ГАРАНТИЙ ЗАЩИТЫ ИХ ПРАВ

Статья посвящена исследованию определения прав и обязанностей собственников земли и землепользователей как гарантий защиты их прав через анализ норм земельного и гражданского законодательства.

В связи с этим сравнивались нормы Гражданского и Земельного кодексов при определении прав и обязанностей сторон при заключении сделок с земельными участками, при реализации права на безопасную окружающую среду и использования земельного участка по целевому назначению.

Ключевые слова: собственник земли, землепользователь, гражданское законодательство, земельное законодательство, безопасная окружающая среда.

Kharitonova Tetiana

DETERMINATION OF RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LANDOWNERS AND LAND USERS AS GUARANTEES OF PROTECTION OF THEIR RIGHTS

The purpose of this article is to analyze land and civil law, which establish landowners and land users rights and obligations, their research, as guarantees of protection of the latter.

Determining the rights and responsibilities of landowners and land users is a very important issue, since this may affect their rights, interests, health, etc.

Thus, the incorrect definition of the rights and obligations of the parties under the contracts of alienation of land may lead not only to the invalidation of the contract and the return of the parties to the previous state, but also to bear far more significant consequences, such as the compulsory termination of ownership of the land. In addition, landowners and land users have a right to a safe environment, so guarantees of non-violation of these rights are realized by imposing on them certain duties, most of which are already aimed at preserving the land as a natural resource.

In addition, the complexity of the problem of determining the rights and responsibilities of landowners and land users is related to the application of norms and civil and land laws (especially when concluding land plot transactions).

The study concluded that the definition of rights and responsibilities of landowners and land users is due to the application of norms and civil and land legislation. Moreover, these norms are intertwined very closely with each other, because the land is a special natural resource, which can not be considered only as a real estate. Therefore, the rights and obligations of landowners and land users establish not only the mechanism of action that they must perform or refrain from, but also guarantee the protection of such important rights as property rights, right of use, the right to a safe environment, realizing the observance of the rights of some sub objects at the expense of performance of duties by other subjects.

Key words: landowner, land user, civil law, land law, safe environment.