

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ,
МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
Національний університет
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВИ І ПРАВА

Збірник наукових праць

Випуск 66



Одеса
«Юридична література»
2012

6. Пассек Е. В. Неимущественный интерес и непреодолимая сила в гражданском праве. — М.: Статут, 2003. — 399 с.
7. Гражданское уложение Германии: Пер. с нем. / Науч. ред. А. Л. Маковский и др. — М.: Волтерс Клувер, 2004. — 816 с.
8. Садиков О. Н. Дифференциация и унификация гражданского законодательства // Советское государство и право. — 1969. — № 12.

Анотація

Гончаренко В. О. Безоплатні договори за цивільним законодавством України. — Стаття.

У статті визначені основні проблеми сучасного цивільного законодавства у галузі договірної регулювання безоплатних відносин, сформульовані основні теоретичні висновки та практичні рекомендації.

Ключові слова: цивільне законодавство України, договір позички (commodatum), безоплатний договір.

Аннотация

Гончаренко В. О. Безоплатные договоры по гражданскому законодательству Украины. — Статья.

В статье обозначены основные проблемы действующего гражданского законодательства в сфере договорного регулирования безвозмездных отношений, сформулированы основные теоретические выводы и практические рекомендации.

Ключевые слова: гражданское законодательство Украины, договор ссуды (commodatum), безвозмездный договор.

Summary

Goncharenko V. O. Free agreements on the civil legislation of Ukraine. — Article.

The article deals with the main problems of contemporary civil legislation in the field of gratuitous contracts, it is given the main theoretical conclusions and propositions about improvement of legislation of Ukraine.

Keywords: Legislation of Ukraine, contract of loan for use (commodatum), gratuitous contract.

УДК 347.135.224(477) ББК 67.76

М. С. Долинська

ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ І КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Постановка проблеми. Дослідження практики нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу, зокрема договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності, свідчить про те, що виникає багато питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування та законодавчого вирішення.

Метою дослідження є: визначити поняття договору купівлі-продажу; з'ясувати особливості нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності за законодавством України.

Стан дослідження. Договору купівлі-продажу, в тому числі купівлі-продажу земельних ділянок, присвятили свої дослідження українські вчені: В. О. Борисова, О. В. Дзера, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, В. В. Носік, О. О. Погрібний, С. О. Погрібний, А. І. Мірошниченко, О. В. Старцев, В. І. Семчик В. І. та багато інших. Договорам купівлі-продажу земельних ділянок присвятив своє дисертаційне дослідження К. І. Кучерук [1].

Виклад основних положень. Купівля-продаж є одним з найстаріших інститутів цивільного права. В умовах формування первинного та функціонування вторинного ринку землі обіг земельних ділянок оформляється переважно шляхом укладення договорів купівлі-продажу.

У статті 655 Цивільного кодексу України встановлено, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [2, с. 289].

На думку О. В. Дзери, договір купівлі-продажу — це оплатний, двосторонній і консенсуальний договір [2, с. 290].

Як справедливо зауважує В. І. Борисова, договір купівлі-продажу може бути як реальним, так і консенсуальним, оплатним, двосторонньовзаємним (сіналагматичним) (від грецького *synallagma* — взаємовідносини) [3, с. 180].

Договір купівлі-продажу, як правило, має одноразовий характер і укладається переважно на те майно, що в наявності і підготовлене для відчуження, в даному випадку земельну ділянку. При цьому продавцеві сплачується вартість відчужуваного майна лише у грошовому вираженні. Оплата придбаного майна має здійснюватися у національній валюті України, за винятком випадків, передбачених законом [4].

Щодо договору купівлі-продажу земельних ділянок то вихідними положеннями є загальні засади цивільного законодавства, які проходять глибоку земельно-правову спеціалізацію та містять земельно-правові (та деякі аграрно-правові) норми стосовно особливостей суб'єктів і об'єкта договору та його змісту; цей договір за юридичною природою є земельно-правовим. Земельні ділянки, які підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом та за рішенням суду відповідно до статей 98—102, 110—115 Земельного кодексу України [5, с. 136].

До спеціальних правил земельно-правових договорів відносяться: обмеження правочинів видами земель, які можуть бути їх об'єктом; обмеження договорів колом суб'єктів, які можуть укласти конкретні договори; укладення договорів за особливими, передбаченими законодавством формою та змістом (стаття 132 Земельного кодексу України); встановлення після укладення земельно-правових договорів для осіб, які отримали земельні ділянки, крім договірних зобов'язань спеціальних вимог щодо раціонального та ефективного використання землі за її цільовим призначення і додержання екологічних вимог.

Земельний кодекс України закріплює вимоги щодо земельної ділянки як предмета правочину, правового становища покупців і продавців земельних ділянок, змісту правочину, порядку укладення, оформлення і виконання договору купівлі-продажу земельних ділянок.

Предметом договору купівлі-продажу земельної ділянки може виступати конкретна, індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка певної конфігурації, відповідної площі та правового режиму.

В залежності від того, кому належить земельна ділянка (до якої форми власності вона відноситься), існують певні особливості щодо її купівлі-продажу. Зокрема, статтею 127 Земельного кодексу України регулюються особливості укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки виступають продавець та покупець. Правовий статус продавців та покупців земельних ділянок визначений загальними цивільно-правовими приписами, а його особливості — Земельним кодексом.

Державні органи у відповідності із Конституцією України (стаття 13), Земельним кодексом України (стаття 4) та органи місцевого самоврядування від імені Українського народу здійснюють права власника землі [6, с. 177].

Так, згідно зі статтею 84 Земельного кодексу України право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону. Зазначені органи становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні. Ці органи є суб'єктами державної влади в межах своєї компетенції. Як відомо, тільки власник земельної ділянки може реалізувати правомочність щодо розпорядження нею у встановленому порядку. Органи державної виконавчої влади здійснюють функції суб'єкта права державної власності на землю в межах компетенції, визначеної законом. В Земельному кодексі (ст.ст. 13, 16 і 17) передбачено, що до повноважень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом. Компетенція цих органів щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю розмежована Земельним кодексом України.

Суб'єктами права комунальної власності на землю виступають територіальні громади сіл, селищ та міст. Однак Земельний кодекс України не передбачає вирішення такого питання місцевого самоврядування, як розпорядження землями комунальної власності безпосередньо територіальною громадою. Реалізацію повноважень суб'єкта права комунальної власності на землю Земельним кодексом покладено на органи місцевого самоврядування — сільські, селищні та міські ради. Саме вони здійснюють розпорядження землями комунальної власності шляхом відчуження земельних ділянок на підставі

цивільно-правових правочинів, надання їх в постійне користування та передачі в оренду.

Органи державної влади та місцевого самоврядування виступають продавцями земельних ділянок відповідно державної та комунальної власності. Згідно з Перехідними положеннями Земельного кодексу до розмежування земель державної і комунальної власності продаж земельних ділянок у межах населених пунктів (крім земель, переданих у приватну власність) здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи державної виконавчої влади (місцеві державні адміністрації).

Покупцями земельних ділянок із земель державної комунальної власності можуть бути громадяни України, а також юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України. Зазначені суб'єкти можуть укладати договори купівлі-продажу і набувати у власність земельні ділянки із земель державної та комунальної власності як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення з урахуванням обмежень, визначених Земельним кодексом.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відповідно до статті 130 Земельного кодексу України, можуть бути громадяни України, які мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або за їх межами у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

У відповідності зі статтею 127 Земельного кодексу України покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності можуть бути громадяни та юридичні особи, які мають право на набуття земельних ділянок у власність, а також іноземні особи відповідно до Земельного кодексу.

Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону у випадках та в порядку, встановлених главою 21 Земельного кодексу.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, та комунальної власності для потреб, що визначені Земельним кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. А продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до частини другої статті 127 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у

власність, повинні подати заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. А сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається. При цьому розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, зараховуються органами державної влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування відповідно до державного та/або місцевих бюджетів у порядку, визначеному законом.

Статтею 129 Земельного кодексу України регулюється порядок продажу земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам, який здійснюється Кабінетом Міністрів України та за погодженням з Верховною Радою України, а продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації за погодження з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається лише за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Якщо іноземні держави бажають придбати земельні ділянки у власність із земель державної або комунальної власності, то вони повинні подати клопотання до Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюються сільськими, селищними, міськими радами після отримання

мання погодження Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Тобто неможливе проведення аукціону у випадку придбання земельної ділянки іноземною державою або іноземною юридичною особою відповідно до статті 129 Земельного кодексу України [7, с. 213].

Продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів у порядку, передбаченому статтями 134–139 Земельного кодексу України, крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України.

На думку В. В. Носіка, земельний конкурс визначається як «урегульований нормами чинного Земельного кодексу України та іншими законодавчими актами, а також локальним і нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найвигідніші умови придбання і використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення» [8, с. 38–39].

У частині другій статті 130 Земельного кодексу України передбачено переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки. Суть переважного права купівлі земельної ділянки, на думку В. В. Носіка, означає, що за інших рівних умов земельна ділянка має бути продана тому покупцеві, який є громадянином України і постійно проживає на території відповідної ради за місцем знаходження такої ділянки. У разі порушення переважного права особи остання має право вимагати у встановленому порядку визнання недійсною угоди купівлі-продажу земельної ділянки 9 [4, с. 400].

Договір купівлі-продажу може бути укладеним за посередництвом представника, оскільки купівля-продаж не належить до правочинів, що мають укладатися особисто. Однак представник повинен діяти лише на підставі нотаріально посвідченої довіреності, виданої довірительом.

Купівля земельної ділянки оформляється укладенням договору між продавцем та покупцем в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

У статті 132 Земельного кодексу України закріплено вимоги до змісту всіх договорів про перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні для того, щоб конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжувати виникнення у сторін прав та обов'язків [4].

Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити: назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); вид правочину — договір купівлі-продажу; предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь,

правового режиму тощо); 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); вартість майна, яке відчужується; права та обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності на земельну ділянку.

Висновки: Отже, договір купівлі-продажу земельної ділянки державної і комунальної власності — це двосторонній договір, відповідно до якого орган державної влади або орган місцевого самоврядування, уповноважений приймати рішення про відчуження таких земель (продавець), передає або зобов'язується передати конкретну земельну ділянку у власність покупцеві, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цю земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму, який укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Література

1. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук, спеціальність 12.00.03. — цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — 19 с.
2. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. — 3-тє вид., перероб. і допов. — К.: Юрінком Інтер, 2010. — 1176 с.
3. Цивільне право : підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеєвої, В. Л. Яроцького. — Х.: Право, 2011. — Т. 2. — 816 с.
4. Долинська М. С. Договори щодо розпорядження земельними ділянками // Юридичний журнал. — 2006. — № 11 : [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2459>
5. Правові основи майнових і земельних відносин: Навч. посіб. / Кол. авт.; За заг. ред. В. М. Єрмоленка. — К.: Магістр — XXI сторіччя, 2006. — 384 с.
6. Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — 424 с.
7. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. — 2-ге вид., допов. і перероб. — К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 678 с.
8. Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2003. — № 2. — с. 38–39
9. Носік В. В. Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. С. 383–411

Анотація

Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності. — Стаття.

Розглядаються актуальні проблеми правового регулювання зобов'язальних відносин, які виникають з договору купівлі-продажу. З'ясовано особливості договору купівлі-продажу. Автором розглянуто порядок нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, предмет та сторони договору, нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Аннотация

Долинская М. С. Особенности нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков государственной и коммунальной собственности. — Статья.

Рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования обязательственных отношений, возникающих из договора купли-продажи. Выявлены особенности договора купли-продажи. Автором рассмотрено порядок нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков государственной и коммунальной собственности.

Ключевые слова: договор купли-продажи, предмет и стороны договора, нотариальное удостоверение договора купли-продажи земельного участка.

Summary

Dolynska M. S. Features notarization of contracts of sale of lands of state and communal property. — Article

Actual problems of legal regulation of binding regulation arising from a contract of sale. The features of the contract of sale. The author deals with the procedure of notarization of contracts sale of lands of state and communal property.

Keywords: sales contract, the subject and parties to the agreement, notarization of the contract of sale of land.

УДК 347.426.6

О. В. Жила

ДО ПИТАННЯ ПРО ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ РЕГРЕСНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Специфіка цивільно-правових відносин не лише дозволяє використати механізм опосередкованої реалізації суб'єктивних прав (представництво, комісія, агентування, довірче управління), але і допускає опосередковане виконання обов'язків, включаючи ті з них, які виникають внаслідок здійснення правопорушення і складають зміст цивільно-правової відповідальності (порука, банківська гарантія, солідарна відповідальність). Інтереси стійкості обороту у низці випадків ставлять факт виконання обов'язку вище за особу, зобов'язану до виконання. В числі юридичних засобів, що забезпечують нормальну роботу механізму опосередкованого виконання обов'язків і компенсуючих несправедливість, що виникає при цьому, в розподілі ризиків порушення суб'єктивних прав і інтересів, що охороняються законом, використовується юридична конструкція регресу.

Питання, пов'язані із застосуванням норм про регрес, є достатньо актуальними, про що свідчить поширення випадків звернень до суду з приводу регресних зобов'язань, що, у свою чергу, обумовлено поширенням випадків застосування правової конструкції регресу.

Дослідженню категорії регресу були присвячені праці таких вчених, як О. С. Йоффе, І. Б. Новицький, Є. А. Суханов, К. С. Юдельсон, В. Т. Смирнов та ін., проте багато питань у цій сфері потребують уточнення. Так, недо-