

УДК 349.412

О.В. Глотова

УМОВИ ДІЙНОСТІ УГОД ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Умови дійсності угоди прямо пов'язані з чистотою її складових елементів. Предметом нашого розгляду є такі елементи угоди: суб'єкти (учасники угод), воля і волевиявлення; зміст угод із земельними ділянками; форма угод із земельними ділянками. Зміст угоди становить собою сукупність її складових умов, які визначаються за згодою сторін, крім випадків, коли зміст відповідної умови встановлено законом або іншими правовими актами. Встановлення в законі або інших нормативно-правових актах норм імперативного характеру, яким договір повинен відповідати в момент його укладання, становить собою деяке обмеження принципу свободи договору.

У ст. 132 Земельного кодексу України закріплено вимоги до змісту всіх угод про перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні, аби конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжувати виникнення у сторін прав та обов'язків. За загальним правилом на підставі застосування об'єктивного критерію істотними визнаються такі умови: умови, пов'язані з предметом договору; умови, що визнаються істотними в законі або іншому нормативному акті; умови, необхідні для договорів даного типу; всі необхідні для даного договору умови. Відповідно до суб'єктивного критерію істотними визнаються також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Поряд з істотними у договорі можуть фігурувати звичайні та випадкові умови, але законодавець розкриває зміст лише істотних умов [1].

Недотримання сторонами імперативних норм при укладанні договору тягне настання негативних наслідків у вигляді визнання недійсними окремих його умов або всього договору в цілому (ст. 215 Цивільного кодексу України). В той час, як умова, встановлена в законодавстві диспозитивною нормою, визначає відносини сторін, якщо ними не передбачене інше, сторони можуть своєю угодою виключити або встановити умову, відмінну від передбаченої в нормативно-правовому акті.

У правозастосовній практиці досить часто використовуються зразкові форми, розроблені для договорів відповідного виду та опубліковані в пресі, умови яких не є для сторін обов'язковими, але можуть мати обов'язковий характер при наявності відсилання до них у договорі. Форми договорів затверджуються уповноваженими органами державної влади і у встановленому порядку проходять реєстрацію в Мін'юсті України. Ступінь обов'язковості узгодження сторонами тієї або іншої умови договору та залежності змісту такої умови від їхньої волі є критерієм виділення в теорії цивільного права трьох видів умов, на яких досягається угода сторін у процесі укладання договору: істотні умови; звичайні умови; випадкові умови.

До істотних належать умови, необхідні й достатні для укладання договору. За загальним правилом, для всіх цивільно-правових договорів істотною є умова

про предмет договору. Крім того, істотними для кожного конкретного договору є такі умови: умови, які визначені в законі або інших правових актах як істотні або необхідні для договорів даного виду; умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін повинно бути досягнуто згоди.

Звичайні умови не вимагають узгодження сторонами, вони передбачаються нормативно-правовими актами (в імперативних або диспозитивних нормах) і діють у силу факту укладання договору певного виду. Випадкові умови набувають для сторін обов'язкового характеру тільки в разі їхнього включення в договір з метою зміни або доповнення звичайних умов договору, відсутність цих умов ніяк не впливає на дійсність договору.

Досягнення згоди сторін по всіх істотних умовах є необхідною для укладення договору, але не достатньою. Погоджене волевиявлення сторін повинно знайти зовнішнє вираження. Спосіб вираження волі сторін у теорії права та законодавстві України традиційно визначається як форма договору.

Доведення внутрішньої волі сторін до відома інших учасників угоди та третіх осіб повинно відбуватися способом, установленим законом для договорів відповідного виду. Під формою угоди розуміється спосіб вираження волі її сторін. Способи вираження волі можна назвати формами вираження волі [2]. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом [3]. Відповідно до норм чинного законодавства, більшість угод з нерухомістю, у тому числі із земельними ділянками, відбуваються в письмовій формі. Необхідність укладення більшості угод із земельними ділянками в письмовій формі об'єктивна, бо такі угоди найчастіше вимагають чіткої регламентації специфічних умов.

Як справедливо вказує Ф.С. Хейфец, письмова форма угод у порівнянні з усною має цілий ряд переваг, а саме: привчає учасників цивільного обороту до порядку, точного вираження своєї волі; краще, ніж усна форма, сприяє з'ясуванню справжнього змісту угоди; найбільш точно закріплює зміст угоди в часі; дозволяє ознайомитися з умовами угоди безпосередньо за текстом і переконатися в її укладанні; дозволяє перевірити дійсність документа й полегшує здійснення контролю за законністю угоди; дає можливість мати кілька ідентичних екземплярів документа, у якому втілена угода [4]. Правовий режим об'єктів нерухомого майна, особливо земельних ділянок, ґрунтується на необхідності забезпечення особливої стабільності прав на це майно та встановленні спеціального порядку розпорядження ним. Для здійснення ряду угод з нерухомим майном закон, крім письмової форми, встановлює вимогу про їх нотаріальне посвідчення і державну реєстрацію.

За загальним правилом, нотаріальне посвідчення угод та їх державна реєстрація є обов'язковою лише у випадках, прямо передбачених законом. У той же час, якщо сторони домовилися укласти договір у нотаріальній формі, то і в цьому разі нотаріальне посвідчення обов'язкове. Тоді як нотаріальна форма угод поступово відходить на другий план, державна реєстрація набуває все більшого значення як стабілізатор відносин обороту нерухомості, що забезпечує перевірку законності більшості угод.

У ході проведення державної реєстрації здійснюється перевірка дійсності поданих заявником документів, а також правова експертиза і перевірка законності угод з нерухомим майном незалежно від того, чи укладені вони в простій письмовій або нотаріальній формі. Чинне законодавство визначає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [5].

На відміну від нотаріального посвідчення угод, що може здійснюватися за згодою сторін під час відсутності відповідного припису законодавства, державній реєстрації підлягають тільки ті права та угоди, стосовно яких обов'язковість реєстрації встановлена законом. Земельні ділянки, віднесені законодавством до об'єктів нерухомості, вважаються остаточно сформованими як об'єкти нерухомості після постановки їх на кадастровий облік. Згідно зі ст. 220 Цивільного кодексу, у разі недодержання сторонами вимог закону про нотаріальне посвідчення договору він є неістотним.

Недійсні угоди поділяються на мізерні й заперечні. Виділення цих двох різновидів недійсності тривалий час є предметом наукової полеміки. Результати такої полеміки мають істотне значення для обороту земельних ділянок, тому доцільно розглянути аргументацію різних точок зору в рамках даного дослідження. Ще на початку ХХ століття Н. Растеряєв писав: "Якщо угода порушує норми, що охороняють права осіб і забороняють певні дії в інтересах суспільства або держави, тобто порушує права публічні, то порушення цих норм означає мізерність угоди; якщо ж угоди порушують охоронювані інтереси приватної особи, то визнати угоду недійсною можна лише на вимогу потерпілої сторони" [6]. І.Б. Новицький зазначав, що серед недійсних угод виділяються абсолютно недійсні – мізерні угоди й відносно недійсні – заперечні угоди [2]. В.А. Рясенцев вважав, що правильніше називати заперечні угоди відносно дійсними.

Отже, правове регулювання угод із землею – необхідний атрибут будь-якого цивілізованого суспільства. Відповідно до законодавства земля та інші природні ресурси можуть відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої тією мірою, якою їхній оборот допускають закони про землю та інші природні ресурси. Земельне законодавство хоча й обмежує оборот землі, проте допускає його. Всі земельно-правові угоди похідні від інституту земельної власності, оскільки тільки власникові надане право на власний розсуд здійснювати повноваження з володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у його власності.

На угоди із землею поширюються загальні й особливі правила. Загальні правила зводяться до наступного:

1. Земельно-правова угода може бути вчинена тільки між дієздатними суб'єктами, до яких можуть бути віднесені громадяни, тобто особи, що досягли вісімнадцятирічного віку, не позбавлені судом дієздатності й не обмежені в ній, а також організації, що мають права юридичної особи, якщо їхня статутна правоздатність допускає здійснення подібних угод. Наприклад, промислове

підприємство, у статуті якого не зазначене право на виробництво сільськогосподарської продукції, не може вчиняти земельно-правових угод щодо придбання сільськогосподарських земельних угідь. Набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, відповідно до Земельного кодексу, можуть бути юридичні особи, статутними документами яких передбачене здійснення сільськогосподарського виробництва [7]. Таке право може належати лише сільськогосподарським підприємствам або підприємствам, у статуті яких передбачена можливість здійснювати сільськогосподарську діяльність поряд із промисловою. Необхідно відзначити, що новий Цивільний кодекс не містить такої вимоги, проте тут можна говорити про спеціальну правосуб'єктність, тому діють норми спеціального закону – Земельного кодексу України.

2. Якщо земельна угода вчиняється через представників, то вони повинні бути дієздатними та мати належні повноваження на здійснення даної угоди (доручення встановленої форми з необхідною повнотою реквізитів, повноваження представника адміністрації підприємства тощо).

3. Земельно-правова угода припускає активні дії суб'єктів цих правовідносин. Активні дії можуть викликати укладення земельної угоди тільки в тому разі, якщо вони спрямовані на досягнення певної юридичної мети. Зокрема, ст. 234 Цивільного кодексу визнає недійсною фіктивну угоду, вчинену без наміру створення правових наслідків, які обумовлювалися цією угодою.

4. При вкладанні земельно-правових угод повинно забезпечуватися вільне волевиявлення сторін, оскільки дефект цієї волі є підставою для визнання недійсності угод у судовому порядку. Наприклад, зацікавлена особа може визнати через суд недійсною земельну угоду, укладену під впливом обману, насильства тощо (ст. ст. 230, 231 Цивільного кодексу України).

5. Земельно-правова угода не повинна суперечити закону, оскільки визнання її незаконною в судовому порядку тягне визнання її недійсності із застосуванням подвійної реституції (повернення сторонами одна одній всього отриманого за угодою та повернення їх у попереднє становище, яке існувало до вкладання угоди).

Існують і спеціальні правила укладання земельно-правових угод. Так, земельно-правові угоди вчиняються під контролем держави. Зокрема, угоди купівлі-продажу та оренди землі підлягають обов'язковій державній реєстрації. Земельно-правові угоди обмежують коло суб'єктів, до якого можуть входити лише особи, передбачені законом. Наприклад, суб'єктами угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні не можуть бути іноземні юридичні та фізичні особи.

Земельно-правові угоди обмежуються також категоріями земель, які можуть бути об'єктами цих угод. Земельно-правові угоди вчиняються за особливою, встановленою законом формою, порушення якої спричиняє, з одного боку, можливість визнання угоди недійсною, а з іншого – можливість притягнути до відповідальності осіб, винних у порушенні цієї форми й процедури. Земельно-правові угоди регламентовані законодавством таким чином, щоб за їх допомогою

забезпечити раціональне використання земель, залучених до сфери цих угод. Це досягається тим, що додатково до договірних зобов'язань на особу, що отримала земельну ділянку за земельно-правовою угодою, покладається обов'язок використовувати її з дотриманням усіх установлених правил: ефективно, раціонально, за основним цільовим призначенням тощо. Крім того, кваліфікуючим фактом земельно-правових угод є те, що вони завжди укладаються стосовно земельних ділянок.

До земельно-правових угод не належать дії, пов'язані із примусовою зміною або припиненням прав на земельні ділянки. До цієї категорії не належать дії щодо вилучення землі для суспільних потреб, реквізиція, конфіскація та націоналізація. Не належать до земельних угод і дії державних або комунальних органів стосовно передачі державних або комунальних земель у користування державним чи комунальним підприємствам, установам або організаціям, бо вони відбуваються в адміністративному порядку. Не можна віднести до угод дії щодо передачі земель у комунальну власність, бо ці дії носять не суспільно-правовий, а державно-правовий характер. Не охоплюються поняттям угоди також дії щодо виділення земельної частки із загальної власності: тут відбувається перетворення цивільних прав і обов'язків, тобто має місце реалізація однієї із правомочностей власника земельної частки в загальній власності – право на її виділення.

Підсумовуючи вищезазначене, можна прийти до такого визначення угод із земельними ділянками. Земельні угоди – це активні правомірні дії фізичних і юридичних осіб, вчинені під контролем держави, які встановлюють, змінюють або припиняють їхні права та/або обов'язки щодо земельних ділянок, включених у цивільний оборот.

Література

1. Земельне право України : підручник / за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. – К., 2003. – С. 166.
2. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. – М., 1954. – С. 56.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
4. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по Российскому гражданскому праву. – М., 1999. – С. 31.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
6. Растеряев Н. Недействительность сделок по русскому праву : Часть общая и часть особенная : догматические исследования. – СПб., 1900. – С.18-19. Цит. по: Томилин А. Ничтожные и оспоримые сделки // Хозяйство и право. – 1998. – № 8. – С. 106.
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 130.