

Петренко А.А.

студент,

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ДЕЯКІ НЕДОЛІКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

Право власності на землю є одним з основоположних майнових прав осіб, гарантованим Конституцією і законами України. Проте його реалізація значною мірою утруднюється як економічними, так і політичними чинниками, і не в останню чергу – і невдалим правовим регулюванням зазначених правовідносин.

Зокрема, певне коло проблем пов'язане з правовим регулюванням процедури надання земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду.

Статтею 124 Земельного Кодексу передбачено порядок передачі земельних ділянок в оренду, що перебувають у державній або комунальній власності, відповідно до якого передача в оренду цих земельних ділянок здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки [1].

Зупинимось детальніше на недоліках у чинному правовому регулюванні відносин оренди державних земель.

По-перше, законодавець в ч.5 ст. 93 ЗК помістив досить неоднозначну норму щодо можливості «відчуження» права оренди, і, як наслідок, перетворення цього права на речове. Внесені зміни не встановлюють механізму набуття права оренди у разі його «відчуження», що зводить їх регулятивний вплив до нуля. Враховуючи положення ст.ст. 6, 16 та ін. ЗУ «Про оренду землі», за якими право оренди виникає лише на підставі договору оренди, слід зробити висновок, що договір про «відчуження» права оренди сам по собі не спричиняє виникнення права оренди у набувача. Договір про «відчуження» права оренди може розглядатися хіба що як якийсь попередній договір, в силу якого в орендодавця виникає обов'язок укласти договір оренди з «покупцем» [3].

По-друге, як відомо, при наданні в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності укладенню договору оренди має передувати рішення органу, що здійснює розпорядження землями державної чи комунальної власності (відповідно до компетенції, визначеної ст.122 ЗКУ). У судовій практиці стосовно даної норми склався підхід, за яким «рішення компетентного органу про надання землі в оренду та відповідний договір оренди земельної ділянки є пов'язаними юридичними фактами». У разі визнання недійсним рішення компетентного органу про надання земельної ділянки в оренду суди вважають, що недійсним є і укладений на його підставі договір, оскільки волевиявлення учасника правочину не відповідає його внутрішній волі (ч.3 ст.203 ЦКУ) [5].

Як зазначає А.М. Мірошніченко, ставити питання окремо про визнання недійсним рішення про передачу земельної ділянки в оренду за умови, що на його виконання був укладений договір, взагалі не можна, оскільки в даному випадку відсутній спір про право. Сперечатися слід безпосередньо про дійсність або недійсність відповідного договору. При цьому далеко не кожне порушення, допущене відповідним органом при передачі ділянки в оренду, повинно призводити до недійсності договору [4].

Як видається, яскравою ілюстрацією цієї тези може бути рішення Європейського суду з прав людини у справі *Stretch v. United Kingdom*, в якій спір виник через відмову місцевого органу влади виконати умову договору оренди землі про його продовження на новий строк. Відмова була мотивована тим, що відповідний орган не мав повноважень включати до договору умови про продовження договору, а отже, вона була недійсною. Суд визнав такі дії порушенням ст.1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, вказавши, зокрема, що у даному випадку недотриманий принцип пропорційності [6]. Отже, видається, що досить розповсюджена практика судів з визнання недійсними рішень про передачу земельної ділянки в оренду, якщо на їх виконання вже були укладені договори, є помилковою.

Невдалою, на мою думку, є також правова конструкція набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність), визначена ст. 119 ЗК. Згадана стаття закріплює правило, згідно з яким громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування [1].

Справа в тому, що за такого формулювання згаданої статті набувальна давність взагалі не є окремою підставою для набуття земельної ділянки у власність. Стаття передбачає, що за певних умов особа начебто може «звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування». Разом із тим, можливість подібного звернення абсолютно не залежить від дотримання вимог, обумовлених коментованою нормою (строку та характеру користування). Більш того, дотримання цих умов не означає і обов'язкового задоволення поданої заяви [3].

Втім, аналізуючи ч.2 ст. 119 ЗК, а саме те, що передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється «в порядку, встановленому цим Кодексом», тобто в загальному порядку (а саме: щодо набуття земельних ділянок у власність – ст. 118 ЗКУ, щодо набуття в оренду – ст. 123 ЗКУ, Закон України «Про оренду землі»), можна стверджувати про повне вихолощення у ст. 119 ЗКУ ідеї набуття прав на земельні ділянки за давністю – адже «давність», передбачена статтею, не дає будь-яких переваг чи пріоритетності при передачі земельної ділянки. Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що ст. 119 ЗКУ загалом є «мертвою» нормою [3]. З огляду на це, доцільність існування такої норми в

Земельному Кодексі викликає серйозні питання – фактично ця процедура на практиці абсолютно не діє.

Також викликає зауваження порядок відчуження земельних ділянок на користь іноземних юридичних осіб, передбачений ст. 129 ЗК. Рішення про таке відчуження за загальним правилом приймається КМУ за погодженням з ВРУ. Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації (якими є Фонд держмайна України та його територіальні органи) за погодженням з КМУ [1]. Така процедура видається занадто ускладненою. Сама необхідність прийняття рішення декількома органами вже створює поле для затягування рішення. Окрім того, як КМУ, так і ВР, приймають рішення протягом тривалого часу, з огляду на те, що це органи загальної компетенції і земельні справи є далеко не першочерговим їхнім завданням. Все вищезгадане робить дані обмеження для іноземців скоріше шкідливими, ніж необхідними.

Слід наголосити, що процедура, передбачена ст. 129 ЗК, в силу вимог ч. 4 ст. 82 ЗКУ поширюється також і на т. з. «спільні підприємства»). Такий стан речей теж, на мою думку, не відповідає реальним інтересам держави, оскільки підприємства з іноземним капіталом відіграють досить значну роль в українській економіці, окрім того, вони зазвичай є добросовісними платниками податків, надають велику кількість робочих місць тощо. З огляду на це, нелогічно створювати для них додаткові обмеження і цим самим створювати перешкоди для залучення в Україну іноземних інвестицій.

Отже, очевидно, що правове регулювання правовідносин з набуття прав на землю громадянами та юридичними особами підлягає подальшому реформуванню. Така необхідність обумовлюється, зокрема, й підписанням Угоди про асоціацію з ЄС [2], певні положення якої (наприклад, ст.ст. 114, 405) передбачають в тому числі й реформування земельного законодавства.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, Ст.27.
2. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, ратифікована Законом України від 16.09.2014 № 1678-VII // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 40, Ст.2021.
3. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2007 року / Упорядник А.М. Мірошніченко. Науковий редактор В.В. Носік. – К.: Фізична особа – суб'єкт видавничої справи Романчук Р.С., 2007. – 720 с.
4. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с.
5. Оглядовий лист ВГСУ від 30.11.2007 № 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво ВГСУ. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html
6. CASE OF STRETCH v. THE UNITED KINGDOM. Режим доступу: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-61173#%7B%22itemid%22%3A%5B%5C001-61173%5D%7D>