

УДК 349.41

В. К. Гуревський, канд. юрид. наук,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного
права ОНЮА

ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Крім належного закріплення правових форм реалізації прав власників земельних ділянок з їх продажу, необхідно також встановлення правових заходів, які гарантують ці права та їхній захист. Належне здійснення прав власників земельних ділянок щодо їх купівлі-продажу повинен забезпечити комплекс правових гарантій. Поняття гарантії охоплює всю сукупність об'єктивних і суб'єктивних чинників, спрямованих на практичну реалізацію земельних прав, на усунення перешкод їх повного і належного здійснення [1].

Проблема правових гарантій у земельному і цивільному законодавствах тривалий час не знаходила достатньої розробки, але в літературі робилися спроби визначитися з цим поняттям. Традиційно під правовими гарантіями розуміють увесь комплекс державно-правових засобів забезпечення прав громадян, правові форми і способи їх захисту; спеціально передбачені Конституцією і всім законодавством засоби по здійсненню охорони прав громадян [2].

У земельному праві правові гарантії визначаються як сукупність норм земельного та інших галузей права (їх створення і застосування), спрямованих на реалізацію права на землю, зокрема на його виконання і дотримання з метою раціонального використання та охорони [1]; як сукупність спеціальних правових засобів і способів, за допомогою яких реалізується, охороняється та захищається суб'єктивне право громадянина [3]; як встановлені державою та закріплені Конституцією і законодавством спеціальні засоби, які здатні забезпечити власникам реалізацію правомочностей володіння, користування, розпорядження належним їм майном на свій розсуд, охорону даного права, а також захист і поновлення цього права у випадках протиправних посягань на нього [4]; як

систему нормативних приписів і правових засобів, передбачених земельним законодавством (матеріальним і процесуальним), що забезпечують нормальну юридичну можливість відповідних суб'єктів набути суб'єктивне право, реалізувати його в процесі практичної діяльності, а в разі порушення цього права забезпечити його належний захист [5]; як систему (сукупність) правових способів і засобів, встановлених законодавством, а також договірними суб'єктами, які забезпечують юридичну можливість здійснити відповідними суб'єктами укладення договорів, їх оптимальне виконання, а в разі їх розірвання — захист порушених прав шляхом компенсації майнових інтересів [6] тощо.

Таким чином, під правовими гарантіями виконання договорів купівлі-продажу земельних ділянок слід розуміти систему нормативних приписів і правових способів, передбачених діючим цивільним та земельним законодавством, що забезпечує юридичну можливість відповідних суб'єктів набути суб'єктивне право на земельну ділянку, реалізувати його в процесі своєї діяльності і забезпечити його належний захист у разі порушення цього права. Захистом у цьому випадку може бути діяльність відповідних державних органів по попередженню правопорушень або відновленню порушених прав.

Ці гарантії встановлюються компетентними державними органами й, іноді, договірними суб'єктами. У зв'язку з цим виникає питання про співвідношення державного і договірного у встановленні правових гарантій: яким з них надавати перевагу, або чий пріоритет складає основу при визначенні способу встановлення правових гарантій, і чи можуть взагалі мати місце в договорах купівлі-продажу земельних ділянок правові гарантії, встановлені суб'єктами договору.

Держава гарантує захист прав і законних інтересів громадян та юридичних осіб на землю шляхом встановлення норм захисту в Конституції України та інших нормативно-правових актах, а також діяльності всіх гілок державної влади, в тому числі правоохоронних органів, однією з функцій яких є належний захист земельних прав.

Конституція України в ст. 13 встановлює, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Основний Закон гарантує право власності на землю. Це право набувається та реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно до закону (ст. 14). Крім того, кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, а всі суб'єкти права власності рівні перед законом. Таким чином, земельні права суб'єктів земельних правовідносин безпосередньо передбачені Конституцією України і знаходяться під охороною держави.

Ст. 3 проекту Цивільного кодексу України закріплює загальні засади цивільного законодавства, серед яких мають місце певні цивільно-пра-

вові гарантії щодо будь-яких цивільних відносин, які значно впливають і на земельно-правову сферу. До них можна віднести: неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених законом; свобода договору; судовий захист цивільного права; справедливість, добросовісність та розумність.

Більш повно гарантії права на землю встановлені земельним законодавством, що забезпечує стабільність земельних відносин. У Земельному кодексі 1992 року гарантії земельних прав спеціально не були закріплені окремо, їх треба було виводити з багатьох норм. На відміну від попереднього кодифікованого акту Земельний кодекс 2001 року містить спеціальну главу, яка називається «Гарантії прав на землю» і включає в себе: захист прав на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, вирішення земельних спорів.

До правових гарантій, які забезпечують суб'єктам договору здійснення прав та виконання обов'язків, необхідно віднести способи захисту і форми захисту прав цих суб'єктів. З метою захисту земельних прав від їх порушення і для відновлення порушеного земельного права компетентні органи можуть застосовувати способи захисту та засоби відповідальності. Під способами захисту суб'єктивних цивільних прав розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, через які здійснюється відновлення порушених (оскаржуваних) прав та вплив на правопорушника [7].

Правові способи захисту як гарантія суб'єктивних прав вперше з'явилися в новому ЗК України. Раніше в земельному законодавстві прямо не йшлося про правові способи захисту земельних прав, хоча на практиці відносно земельних прав використовувалися такі цивільно-правові способи як: визнання прав, відновлення положення, яке існувало до порушення права тощо. Сьогодні проектом ЦК України в ст. 16 пропонується встановлення загальних способів захисту: визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку особи в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи залагодження матеріальної шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконним рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, який встановлений договором або законом.

Згідно з ЗК України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодуванням завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельній ділянці здійснюється шляхом: визнання прав; відновлення стану земель-

ної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів (ст. 152 ЗК).

Особливої уваги заслуговує і такий спосіб захисту цивільних (земельних) прав, як самозахист, якому присвячена окрема стаття проекту ЦК України (ст. 19). Ця норма закріплює, що особа має право на самозахист свого права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань. Самозахистом в даному випадку є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Способи самозахисту мають відповідати змістові права, що порушене, характерові дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням. Способи самозахисту можуть обиратися самою особою або встановлюватися актами цивільного законодавства чи договором.

Цей інститут не є новим у цивільному законодавстві. Згадування про «наступательную самозащиту» міститься в коментарі до ст. 1642 «Право утримання» проекту Цивільного уложення 1910 р. Термін «самозахист» згадується і в радянській юридичній науковій та навчальній літературі і характеризується як своєрідний спосіб захисту цивільних прав. При цьому, наприклад, О. А. Красавчиков розрізняв самозахист та інші способи (форми) захисту цивільних прав [8]; Г. Я. Стоякін визначав самозахист як передбачені законом односторонні дії юридичного або юридико-фактичного характеру, які застосовуються відповідним на їх реалізацію суб'єктом та направлені на запобігання дії третіх осіб, які порушують його права [9].

В. П. Грибанов під самозахистом цивільних прав розумів тільки здійснення правомочною особою дозволених законом дій фактичного порядку, які направлені на охорону його особистості або майнових прав та інтересів. До мір самозахисту він відносив необхідну оборону і крайню необхідність. Дії юридичного порядку, які застосовуються безпосередньо самою правомочною особою, розглядалися ним під терміном «юридичні міри оперативного впливу» [10].

Немає єдності поглядів у цьому питанні і в сучасній правовій науці. Так, А. П. Сергеев критично розглядає самозахист в переліку способів захисту, тому що сам перелік змішує поняття способів і форм захисту цивільних прав [11], а на думку В. В. Вітрянського, навпаки, самозахист відносить до способів, причому тих, які дозволяють попередити або покласти край порушенню права [12].

На думку В. І. Тertiшнікова самозахистом права є прийняття уповноваженою особою в порядку і в межах, передбачених законом, заходів захисту свого права або звернення уповноваженої особи до компетентного органу за захистом права (матеріальні та процесуальні способи захисту) [13].

Відомий такий інститут й іноземному законодавству, наприклад, німецькому, який зафіксований в Германському Цивільному уложенні. В ньому проводиться розмежування таких понять, як самозахист у формі необхідної оборони і крайньої необхідності та самопоміч [14]. Але ці норми не є вичерпними. Вказаний інститут в германському праві достатньо розвинений і регулює питання самозахисту як в речовому, так і в зобов'язальному праві.

Характерними ознаками самозахисту є:

— самозахист здійснюється, коли порушення суб'єктивного права вже здійснилося та продовжується, або (в ряді випадків) проти наявного замаху на права та інтереси правомочної особи (наприклад, необхідна оборона);

— умови (обставини місця і часу) виключають в даний момент можливість звернення за захистом до державних компетентних органів, або, хоч і не виключає звернення за судовим захистом, особа, права якої порушені «діє на свій розсуд і в своєму інтересі», обираючи більш оперативні міри, «засоби швидкого й відчутного для порушника реагування»;

— самозахист здійснюється перш за все силою самого потерпілого (суб'єкта, чие право порушене), що не виключає допомоги й сприяння в здійсненні захисту (проти замаху) з боку інших громадян, або участі юридичних осіб;

— самозахист не повинен виходити за межі дій, необхідних для запобігання порушенню, і повинний бути розмірним порушенню за своїми способами (в іншому випадку він може стати самоуправством або виступати перевищенням меж необхідної оборони) [15].

Важливим для гарантій договору купівлі-продажу земельної ділянки є встановлені законом гарантії права власності на земельну ділянку, тому що без належних гарантій щодо цього інституту, власник не зможе в повному обсязі реалізувати свої права, в тому числі і по розпорядженню земельною ділянкою шляхом продажу. Таким чином гарантії щодо заключення договорів купівлі-продажу земельної ділянки є похідними від гарантій, встановлених відносно права власності на земельну ділянку.

Під формою захисту звичайно розуміється судовий або адміністративний порядок. Ст. 4 ЦПК України фіксує, що будь-яка зацікавлена особа вправі звернутися до суду за захистом порушеного або заперечувального права. У ст. 124 Конституції України зафіксовано, що правосуддя здійснюється виключно судами. Вона гарантує усім фізичним та юридичним особам захист їхніх прав. Ця форма захисту певною мірою стосується й договірних суб'єктів щодо земельних угод.

Таким чином, до основних цивільно-правових гарантій щодо договорів купівлі-продажу в земельних правовідносинах можна віднести такі:

1. Забезпечення рівності права власності на землю. Рівність всіх суб'єктів права власності на землю виступає певною гарантією забезпе-

чення ефективної діяльності учасників земельно-договірних відносин, Вона виключає допустимість протиставлення інтересів суб'єктів цих відносин за договорами, що знаходить свій вираз у конституційній нормі про державний захист прав всіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Всі суб'єкти права власності рівні перед законом (ст. 13), а держава забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності (ст. 116).

2. Непорушність права власності на земельну ділянку. Зміст цієї гарантії полягає в тому, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Земельним кодексом та іншими законами України (ст. 153 ЗК)- Вимоги цієї статті поширюються як на продавців-власників земельних ділянок, так і покупців, які набули право власності на земельну ділянку за такими договорами. З метою гарантії права власності на земельну ділянку в ст. 140 ЗК України встановлюється вичерпний перелік випадків, коли може мати місце припинення права власності на земельну ділянку: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством.

3. Повне відшкодування завданих збитків або вартості земельної ділянки. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом, Такими винятками є примусове відчуження об'єктів права власності, яке може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

У випадках, передбачених законом, допускається викуп земельної ділянки (ст. ст. 146—147 ЗК). При цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість. Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб (ст. 153 ЗК).

На відміну від Земельного кодексу (1992) новий ЗК чітко визначає, Для яких суспільних потреб органи державної влади та місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок, які перебувають

у власності громадян та юридичних осіб: під будівлі та споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування; під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності; під об'єкти природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення; оборони та національної безпеки; під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо); під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій; під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

4. Свобода у здійсненні власником своїх правомочностей щодо розпорядження земельною ділянкою. Власник земельної ділянки має право використовувати її на власний розсуд, відповідно до її цільового призначення. Серед прав власника на першому місці значиться право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку (ст. 90 ЗК). Сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору із врахуванням вимог діючого законодавства. Але, враховуючи певні особливості відносин при купівлі-продажу земельних ділянок, враховуються вимоги земельного законодавства.

5. Встановлення законом чітких вимог щодо змісту угод про перехід права власності на земельну ділянку. Земельний кодекс вказує на певні вимоги щодо змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки та його форми; обов'язкової письмової з нотаріальним посвідченням і наступною державною реєстрацією. Реєстрація забезпечує як правовий захист суб'єктів цивільного обігу, так і додержання державних інтересів в галузі управління земельними ресурсами.

6. Невтручання державних органів у здійснення земельно-правових угод. Держава не може втручатися у здійснення громадянами, юридичним особами та територіальними громадами своїх прав щодо розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом. Земельним кодексом України передбачається відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю. Так, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Вказані органи несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування встановлена також за видання актів, які порушують права власників земельних ділянок: у разі видання органом виконавчої влади

або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою. Такий акт визнається недійсним, збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

7. Правові гарантії, які встановлені самими договірними суб'єктами. Сторони мають право в межах, наданих законом, самі обирати ефективні гарантії для забезпечення договору купівлі-продажу земельної ділянки. Але ці гарантії не повинні обмежувати інтереси держави, які мають певний пріоритет у таких видах договорів.

8. Судовий захист земельних прав. Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Законом дозволяється розгляд земельних спорів також:

1) органами місцевого самоврядування: у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

2) органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Таким чином, правові гарантії щодо договорів купівлі-продажу земельних ділянок необхідно розглядати у двох значеннях: вузькому та широкому. Ті, що забезпечують безпосереднє належне виконання договірних зобов'язань та встановлюються самими договірними суб'єктами, варто віднести до правових гарантій у вузькому розумінні. До гарантій у широкому розумінні відносяться всі правові способи та приписи, які встановлюються чинним цивільним і земельним законодавством.

Законодавство України передбачає три форми захисту суб'єктивних прав та законних інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів: судову, адміністративну та громадську. До недавнього часу заходи

забезпечення правопорядку зводилися лише до діяльності традиційних правоохоронних органів, але в теперішній час домінуючим є судовий захист прав суб'єктів договірних відносин.

Л і т е р а т у р а

1. Семчик В. І. Гарантії права на землю. Земельне право: Підручник / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничя. — К.: Ін Юре, 2001. — С. 192—193.
2. Василенко Н. В. Юридичні гарантії здійснення права власності в Україні. Право власності в Україні: Навч. посібник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 107.
3. Шемшученко Ю.С. Правовые проблемы экологии. — К., 1989. — С. 29.
4. Безмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. 12.00.03. — К., 2001. — С. 9.
5. Шульга М. В. Нові підходи до розуміння права власності на землю / Правова держава Україна: Проблеми, перспективи розвитку. — Харків, 1995. — С. 179.
6. Статівка А. Поняття гарантій суб'єкта договірних відносин в АПК та їх класифікація // Право України. — 1998. — № 5. — С. 33.
7. Моляко О. М. Здійснення та захист цивільних прав // Становлення та розвиток цивільних і трудових відносин у сучасній Україні: Монографія / Під ред. Я. М. Шевченко. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. — С. 24.
8. Советское гражданское право: Учебник / Под ред. О. А. Красавчикова. — М., 1985. — С. 95—98.
9. Стоякин Г. Я. Меры защиты в советском гражданском праве: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. — Свердловск, 1973. — С. 7.
10. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. — М., 1972. — С. 117.
11. Гражданское право: Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. — М., 1996. — С. 240—244.
12. Витрянский В. В. Судебная защита гражданских прав: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. — М., 1996. — С. 14—17.
13. Тертышников В. И., Тертышников Р. В. Формы защиты и осуществления субъективных прав граждан, иностранных граждан, лиц без гражданства и юридических лиц. — Харьков: Консум, 1999. — С. 6.
14. Германское право. — Часть 1. Гражданское уложение: Пер. с нем. — М., 1996. — 552 с.
15. Актуальные проблемы гражданского права / По ред. М. И. Брагинского. — М., 1999. — С. 88—89.