

СУТНІСТЬ ТА ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕЗЕРВУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Серед видів прав на землю, які передбачені розділом III Земельного кодексу України (далі — ЗК України) можна виділити: право власності, право користування, а також права на чужі земельні ділянки (земельний сервітут, емфітевзис та суперфіцій). Проте, на практиці між суб'єктами земельного права часто виникають відносини, які не можна однозначно віднести до того чи іншого із видів прав на землю, а права, та обов'язки за ними не регулюються нормативно-правовими актами. Саме такими є відносини, що виникають з приводу резервування земель.

Законодавством не встановлено визначення резервування земель, більш того, такий процес взагалі не передбачений нормативно-правовими актами України. Не зважаючи на це, резервування земель, в основному тих, що перебувають у комунальній власності, достатньо поширене на практиці. Це викликає низку питань щодо правомірності укладення договорів резервування землі, співвідношення такого явища з нормами земельного та податкового законодавства та зумовлює актуальність вивчення даного питання.

Мова йде про строкове платне резервування землі фізичними та юридичними особами із земель запасу сільських, селищних та міських рад на період виготовлення землепорядної документації та укладення договору оренди земельної ділянки. З метою нормативного регулювання такої ситуації органи місцевого самоврядування приймають положення про порядок резервування земельних ділянок та затверджують типові договори резервування земельної ділянки. Наприклад, рішенням Одеської міської ради від 8 липня 2011 р. № 846-VI «Про затвердження Типового договору на резервування (використання) місця розташування об'єкта» було розроблено типову форму такого договору. Наразі, це рішення втратило силу⁷.

Сторонами такого договору, зазвичай, виступають місцеві ради (надавачі або власники за договором) та фізичні або юридичні особи приватного права (користувачі або місцевикористовувачі). За таким договором надавач передає, а користувач приймає в строкове платне користування (резервування) земельну ділянку (хоча такий об'єкт не можна, назвати земельною ділянкою) та сплачує певну плату за резервування. Договором встановлюється адреса та площа земель, однак, ці землі не виділені в натурі, а землепорядна документація на них не розроблена та не затверджена. Фактично, в користування передається об'єкт, який не може бути у користуванні відповідно до земельного законодавства. Договором

також передбачаються умови оплати, умови використання землі, права та обов'язки сторін, що за своєю суттю притаманні договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду⁷ землі» оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1]. Отже, аналізуючи умови Типових договорів можна прийти до висновку, що за своєю суттю вони є договорами оренди. Саме тут виникає питання щодо правомірності укладання таких договорів, адже до договору оренди земельної ділянки законодавством встановлено перелік обов'язкових умов щодо змісту та порядку їх укладення від дотримання яких залежить дійсність договору.

Для вирішення цього питання звертаємося до судової практики. У постанові Вищого господарського суду України (далі — ВГСУ) від 1 квітня 2015 р. у справі № 916/4161/14 щодо визнання недійсним договору на резервування (використання) місця розташування об'єкту ВГСУ погоджується з висновками судів попередніх інстанцій щодо того, що між сторонами насправді був укладений договір, який за своєю суттю є договором оренди земельної ділянки, а метою укладення спірного договору є одержання місцевим бюджетом плати за землю у період, коли триває оформлення документів із землеустрою [2]. Також зазначено, що законодавством визначається тільки дві форми плати за землю: орендна плата та земельний податок, та не встановлено плату за резервування землі. Т аким чином судами визнано вказаний договір удаваним, а потім недійсним, в тому числі з причини відсутності у ньому істотних умов та порушення порядку укладання договору оренди земельної ділянки.

Це рішення не є поодиноким, оскільки на практиці зустрічається багато судових справ, коли користувачі земель звертаються до суду з вимогою визнати договори резервування землі недійсними. Ще частіше зустрічаються ситуації за яких користувачі, за наявності договору резервування не можуть домогтися підписання договору оренди, хоча оформили належним чином необхідну документацію та просять суд зобов'язати місцеві ради укласти з ними саме договір оренди, а не резервування. Слід зазначити, що у судовій практиці немає абсолютної єдності щодо вирішення спорів, які виникають з таких відносин.

Певну ясність вносить висновок ВГСУ, викладений в оглядовому листі від 30 листопада 2007 р. № 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок» в якому зазначено, що укладення договору резервування земельної ділянки та його умови в будь-якому разі не повинні суперечити та не змінюють вимог законодавства щодо порядку надання земельних ділянок в оренду [3, с. 23]. Така позиція дещо обмежує можливість місцевих рад маніпулювати принципом свободи договору з метою нехтування вимогами закону щодо

оформлення прав на землю.

Отже, враховуюче вищезазначене, можна, зробити висновок, що фактичне існування інституту резервування земель зумовлює низку практичних проблем та суперечить основам законодавства щодо прав на землю та плати за неї. Відсутність загальнодержавного нормативного регулювання досліджуваного явища дає можливість органам місцевого самоврядування зловживати своїми повноваженнями та розпоряджатися основним національним багатством без врахування імперативних норм земельного права. Враховуючи цінність та особливий порядок охорони земель в Україні законодавцю необхідно врегулювати дане питання на загальнодержавному рівні та узгодити існування такого інституту з існуючими нормами земельного законодавства.

Список використаних джерел

1. Про оренду землі : Закон України від 6 жовт. 1998 р. // Відомості Верховної Ра.Д^н України, — 1998. — JM* 46-47. — Ст. 280.Постанова Вищого господарського суду України від 01.04.2015 у справі № 916/4161/14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.reyestr.co-urt.gov.ua>.
2. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок : оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30 листоп. 2007 р. № 01-8/918 // Бізнес : законодавство та практика. — 2008. — № 2. — Ст. 23.

Науковий керівник: д. ю. н., доцент Харитонова Т. Є.