

УДК 347.25
DOI <https://doi.org/10.32837/pyuv.v0i1.727>

О. В. Ільків

orcid.org/0000-0002-0659-1855

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Міжнародного економіко-гуманітарного університету імені академіка Степана Дем'ячука

ЗАХИСТ ПРАВ КОРИСТУВАЧА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НАДАНОЇ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ

Система регулювання відносин користування земельними ділянками є надзвичайно складною та певною мірою заплутаною. Вона вимагає створення дієвого механізму, який стимулював би максимально ефективно використання землі для сільськогосподарських потреб, а також захист прав власників та користувачів землі.

Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення, може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

Відносини між сторонами мають змішаний характер, поєднуючи речові та зобов'язальні елементи. Власник не має права чинити перешкоду землекористувачеві у здійсненні прав останнім. Залежно від складу правопорушення буде наступати цивільно-правова або іншого виду відповідальність. Невиконання договірних зобов'язань не можна прирівнювати до перешкоджання у здійсненні речових прав. До землекористувача переходять правомочності власника земельної ділянки. Правова природа майнових прав, які виникають на підставі договору емфітевзису, має змішаний характер. Такі відносини мають зобов'язальну та речову природу.

За договором емфітевзису виникає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Таким чином, до землекористувача переходять певні повноваження власника. Власник відповідно має зобов'язання не порушувати передбачені договором правомочності землекористувача.

Своїм волевиявленням у договорі власник встановив для себе певні обтяження власності. Іншими словами, своєю волею встановив певні обмеження для здійснення суб'єктивних цивільних прав, що становлять зміст права власності на земельну ділянку.

Наділений статусом користувача земельною ділянкою емфітевзіарій має право на захист від порушень з боку також і власника. Якщо власник порушує договірні зобов'язання, землекористувач має право застосувати речові і зобов'язальні способи захисту.

Передання земельної ділянки землекористувачу становить суть генерального обов'язку власника. Вже цим фактом обмежуються права власника щодо володіння, користування і певною мірою розпорядження предметом емфітевзису. Так, власник земельної ділянки не може одночасно з договором емфітевзису передати її в користування за договором оренди іншій особі.

Поряд із цим договором емфітевзису можуть передбачатися інші обов'язки власника, які базуються на погоджених сторонами істотних умовах договору. Зміст договору емфітевзису є підставою для застосування речових способів захисту щодо третіх осіб, які порушують права титульного землекористувача і речово-зобов'язальні способи захисту щодо самого власника земельної ділянки.

При цьому слід мати на увазі, що право користування пов'язане з правом володіння власника земельної ділянки. Відповідно, можуть застосовуватися аналогічні способи захисту, властиві для захисту прав та інтересів власника. Адже земельна ділянка як предмет емфітевзису перебуває у фактичному володінні користувача.

Водночас користування земельною ділянкою має низку обмежень для здійснення правомочностей користувача. Насамперед це стосується зміни фактичного цільового використання. Порушення цього обов'язку є самостійною підставою розірвання договору і не може розглядатися як вчинення перешкод у землекористуванні з боку її власника.

Інші обмеження правомочностей користувача можуть встановлюватися договором емфітевзису. Це надає право контролю власнику за їх дотриманням, що також не можна трактувати як вчинення перешкод у здійсненні своїх правомочностей землекористувачем.

Визначення в договорі емфітевзису взаємних прав та обов'язків сторін речових відносин дає змогу в майбутньому уникнути конфлікту інтересів між сторонами. Йдеться про власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення і користувача, інтерес якого полягає у використанні її з сільськогосподарською метою. Дотримання та виконання договірних зобов'язань безпосередньо впливає на зміст речових відносин. З одного боку, власник на основі власного волеви-

явлення обмежує себе у здійсненні речових прав, а з іншого – надає правомочності стороні договору емфітевзису. Тому абсолютність прав власника не означає, що вони не можуть обмежуватися, в тому числі на основі власного волевиявлення в договорі емфітевзису. Це дало підстави Д. Бусуйок обґрунтувати висновок, що обмеження прав на землю є складовою частиною правовідносин власності [1, с. 98].

В основі договірної регулювання речових відносин лежить потреба в гармонізації прав власника з охоронюваним інтересом землекористувача. Згідно зі ст. 319 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, відповідно власник може вирішувати питання про обмеження своїх речових прав [2]. Договір є не лише правовою формою виникнення речових прав емфітевзису, але й регулятором відносин між власником та землекористувачем. Емфітевзис визначається законом як речове право на земельну ділянку.

Водночас договір про становлення сервітуту є правовою формою встановлення обмежень речових прав на земельну ділянку. Договір емфітевзису встановлює обмеження прав на землю власника, який є стороною договору. Обмеження, встановлене договором, є складовою частиною суб'єктивного права власності. Виходячи зі змісту права власності, власник може шляхом укладення договору за власною волею обмежити свої речові правомочності. Це відповідає положенню римського права, відповідно до якого власник має право робити з річчю все, що йому прямо не заборонено законом [3, с. 171].

За погодженням із користувачем власник може встановити в договорі емфітевзису такі умови, які надають певні права землекористувачеві і водночас обов'язки для власника, які обмежують правомочності останнього. Це відповідає засаді диспозитивності приватних відносин, відповідно до яких учасники можуть самостійно врегулювати відносини шляхом встановлення прав, яким кореспондуються суб'єктивні обов'язки, що є в цьому разі обмеженням правомочностей власника.

Враховуючи, що власник володіє абсолютними правомочностями, без його згоди обмеження не можуть бути встановлені, за винятками, передбаченими законодавством. З одного боку, обмеження речових прав власника в договорі не можуть порушувати засади свободи договірних відносин, а з іншого – вони не можуть суперечити положенням законодавства. Формування змісту договору, який визначає суть обмеження, повинно супроводжуватися досягненням згоди з усіх його істотних умов. За своєю суттю речове право – це абсолютне суб'єктивне цивільне право особи, яке надає їй можливість безпосередньо впливати на правовий

режим об'єкта права власності з врахуванням положень закону. Це відповідає ст. 6 ЦК України, згідно з положеннями якої сторони мають право урегулювати договірні відносини, не врегульовані нормативними актами, і навіть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати їх на свій розсуд [2].

Обмеження правомочностей власника в договорі не можна трактувати як істотні умови договору емфітевзису. Істотними є умови, які визначають зміст договору. Законодавець не встановлює імперативних вимог щодо істотних умов договору емфітевзису. Умови, які встановлюють зміст обмежень права власності, визначаються за згодою сторін. Цим забезпечується інтерес як власника, так і землекористувача у відносинах емфітевзису. Користувач земельної ділянки володіє і використовує речові права на підставі договору із власником, реалізуючи набуті суб'єктивні цивільні права, які виникли на підставі договору емфітевзису, обмежуючи водночас права власника.

Зміст договору становлять умови, погоджені сторонами, та умови, які є обов'язковими відповідно до чинного законодавства. Оскільки законодавством не встановлено вимоги щодо переліку істотних умов договору з емфітевзису, то слід виходити із загальних положень договірної права, які визначають зміст договору.

Згідно зі ст. 628 ЦК України учасники (сторони) договірних відносин вільні у визначенні своїх відносин, суть яких стаєновлять їхні права та обов'язки. Останні знаходять своє вираження у змісті договору. Сторони мають право укласти договір, у якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Договір емфітевзису є формою регулювання речових відносин. Водночас регулювання здійснюється не лише за допомогою положень речового права, а й нормами, властивими зобов'язальному праву. Взяті на себе обов'язки сторін за договором емфітевзису є критерієм оцінки належного виконання сторонами своїх зобов'язань. Тому повинно йтися про перешкоджання землекористувачеві не у здійсненні його прав, а у порушенні ним своїх обов'язків. Усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном є речово-правовим способом захисту. Останній може застосовуватися у разі порушення норм законодавства, що регулює речові відносини. У разі порушення договірних зобов'язань емфітевзису правовим наслідком буде застосування способів захисту, властивих зобов'язальному праву.

Тому ч. 3 ст. 409 ЦК України необхідно викласти в такій редакції: «Власник земельної ділянки зобов'язаний не порушувати права землекористувача, передбачені законодавством та договором емфітевзису».

Право землекористувача законодавець дефінує як право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору. Тлумачення змісту договору дає змогу дійти до висновку, що його умови є підставою виникнення прав та обов'язків сторін. Словосполучення «в повному обсязі» в ч. 1 ст. 410 ЦК України слід розуміти як суб'єктивне цивільне право землекористувача, яке виникло на підставі договору емфітевзису. Його зміст становлять правомочності, визначені умовами договору і погоджені сторонами. Якщо договір емфітевзису є платним, то власник має право вимагати плати. Сторони вільні у визначенні розміру плати, її строків, порядку платежів (у натуральній, грошовій чи змішаній формі). Погоджена умова про плату є обов'язком землекористувача.

Аналіз прав та обов'язків власника земельної ділянки свідчить, що його обов'язки зводяться до неперешкоджання землекористувачеві у здійсненні прав останнього. Суть цього права не можна віднести до зобов'язального суб'єктивного цивільного права.

Обов'язок власника не чинити перешкод землекористувачу впливає із загального положення щодо захисту речових прав на чуже майно. Право на захист речового суб'єктивного цивільного права землекористувач отримує від самого власника. Водночас право на захист від власника земельної ділянки, переданої в користування для сільськогосподарських потреб, має також орендар. Відмінність полягатиме у способах захисту, які будуть застосовуватися: речово-правових чи зобов'язально-правових. У речових відносинах будуть застосовуватися способи захисту, властиві абсолютним відносинам. Натомість договірним відносинам властиві зобов'язально-правові способи захисту.

Передбачені ст. 396 ЦК України положення про захист речових прав на чуже майно застосовуються до відносин емфітевзису. Користувач земельної ділянки може захистити свої права навіть перед власником. Своєю чергою у разі порушення його прав третіми особами він може самостійно застосовувати відповідні способи захисту без звернення до власника.

Суб'єкт емфітевзису може звертатися з позовом про захист свого речового права. Як суб'єкт речового права, користувач земельної ділянки для сільськогосподарських потреб може застосовувати передбачені законом речові способи захисту.

Але це не виключає застосування положень, що стосуються зобов'язальних, зокрема деліктних, відносин. Відшкодування шкоди

землекористувачу буде компенсуватися на загальних засадах зобов'язальних відносин. Це не означає, що на землекористувача не покладаються обов'язки, встановлені законодавством. Деякі з них, як, наприклад, обов'язок вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом, можуть конкретизуватися в договорі емфітевзису залежно від умови про платність землекористування. Окремі платежі мають публічно-правову природу (податок на землю тощо), й обов'язки щодо їх внесення можуть уточнюватися в договорі емфітевзису.

Частина прав та обов'язків землекористувача встановлені законом. До них належать:

- ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- підвищувати її родючість,
- застосовувати природоохоронні технології виробництва;
- утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Перелічені обов'язки пов'язані з цільовим призначенням земельної ділянки, що використовується для сільськогосподарських потреб. Законодавець в ЦК України не визначає цивільно-правові наслідки порушення зазначених обов'язків землекористувача. У цьому разі землекористувач може нести цивільно-правову відповідальність у вигляді відшкодування збитків, завданих порушенням своїх обов'язків. Крім цього, можливе застосування способу захисту цивільних прав власника у вигляді припинення праввідношення. Припинення договору емфітевзису здійснюється у випадках, передбачених законом або договором. Хоча відносини емфітевзису є речовими, проте до відносин, що виникають на підставі договору, застосовуються окремі положення договірних права з урахуванням особливостей речового права.

Положенням ст. 629 ЦК України передбачено, що договір є обов'язковим для виконання сторонами [2]. Порушення зобов'язання, яке виникає на підставі договору емфітевзису, а саме його виконання всупереч положенням умов, є неналежним виконанням.

Згідно зі ст. ст. 598, 599 ЦК України, зобов'язання припиняються частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом [2]. Отже, припинення речових відносин допускається лише у випадках, передбачених законом або договором.

Строком дії договору є час, впродовж якого існують зобов'язання сторін, що виникли на підставі договору. Закінчення строку дії господарського договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення. За договором емфітевзису права та обов'язки має як власник земельної ділянки, так і землекористувач. Підстави припинення права користування

земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передбачені ст. 412 ЦК України. З довірним регулюванням пов'язується лише одна із передбачених законодавцем підстав – спливу строку, на який було надано право користування. Інші підстави можна розглядати як такі, що встановлені законом. До них належать: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача та викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. Водночас право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинено за рішенням суду з інших підстав. До останніх можна віднести встановлені договором емфітевзису.

У разі порушення передбачених законом та договором обов'язків власник може вимагати розірвання договору емфітевзису. Припинення правовідношення у цьому разі слід трактувати як спосіб захисту прав. Відмова землекористувача від договору може мати місце у разі відсутності можливості використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб або інших підстав, передбачених договором чи законом.

Ст. 412 ЦК України передбачає припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у трьох випадках: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

З огляду на дослідження, ч. 1 ст. 412 ЦК України вважаємо за необхідність доповнити пунктами 4, 5, 6, 7 такого змісту: «Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі :

4) розірвання договору емфітевзису у разі порушення землекористувачем обов'язків, передбачених договором або законом;

5) відмови землекористувача від використання земельної ділянки з приведенням її у попередній стан та відшкодуванням збитків, пов'язаних з її використанням;

6) зміни цільового призначення земельної ділянки.;

7) в інших випадках, встановлених законодавством, за рішенням суду».

Література

1. Бусуйок Д.В. Правові підстави обмеження прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 9. 96-101 с.

2. Цивільний кодекс України (2003): Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461

3. Самойленко В.М. Цивільне та сімейне право України: навч. посібник. 4.1. (2-е вид. перероб. та доп.) Харків: ЮрСвіт, 2007. 460 с.

Анотація

Ільків О. В. Захист прав користувача земельної ділянки, наданої для сільськогосподарських потреб. – Стаття.

Статтю присвячено дослідженню підстав припинення правовідносин за договором про емфітевзис та захисту прав емфітевта. У статті аналізуються характерні риси вказаного договору та характеризуються істотні умови цього договору.

Доведено, що договір повинен містити перелік обов'язків землевласника та землекористувача, визначений законодавством. Так, відповідно до вимог цивільного законодавства землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав. Зміст договору емфітевзису є підставою для застосування речових способів захисту щодо третіх осіб, які порушують права титульного землекористувача, і речово-зобов'язальних способів захисту щодо самого власника земельної ділянки.

Припинення договору емфітевзису здійснюється у випадках, передбачених законом або договором. Хоча відносини емфітевзису є речовими, проте до відносин, що виникають на підставі договору, застосовуються окремі положення договірної права з урахуванням особливостей речового права.

З'ясовано, що перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою не є вичерпним, оскільки припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) можливе за рішенням суду в інших випадках, установлених законом (до прикладу, конфіскація земельної ділянки, визнання недійсним або розірвання договору, використання землі не за цільовим призначенням тощо).

Сформульовано низку пропозицій щодо удосконалення норм Цивільного кодексу України, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Ключові слова: емфітевзис, право користування, захист прав користувача, речові права.

Summary

Ilkiv O. V. Protection of the landuser rights for the land, provided for agricultural needs. – Article.

The article is devoted to the study of the grounds for termination of legal relations under the Agreement on emphytes and the protection of the rights of the emphyte. The article provides a definition and analyzes the characteristic features of the indicated agreement, and are characterized by significant conditions of this agreement.

It is proved that the contract must contain a list of responsibilities of the landowner and the land user, defined by the legislation. Thus, in accordance with the requirements of the Civil, the landholder is obliged to effectively use a land in accordance with its intended purpose, to increase its fertility, apply environmental production technologies, refrain from actions that can lead to a deterioration of the environmental situation. In turn, the owner of the land is obliged to not interfere with the land use in the implementation of his rights. The content of the emphyte agreement is the basis

for the use of real methods of protection against third parties who violate the rights of the title land user and the obligatory ways of protection against the owner of the land.

The termination of the emphyteas agreement is carried out in cases provided by law or agreement. Although the relations of emphyteas are real, however, to relations that arise on the basis of the contract shall apply separate provisions of the contractual law taking into account the features of real law.

It is found that the list of grounds for stopping the right to use the land is not exhaustive, since the termination

of the right to use a foreign land for agricultural needs (emphyteas) is possible by a court decision in other cases established by law (for example, the confiscation of the land plot, recognition of invalid or termination an agreement, the use of land is not for purpose purposes, etc.).

A number of proposals are formulated on improving a number of norms of the Civil Code of Ukraine, which regulates the right to use another's land for agricultural needs.

Key words: emphyteas, rights use, user rights, real rights.