ШЕВЧЕНКО ВІТАЛІЙ ВАЛЕРІЙОВИЧ. Назва дисертаційної роботи: "РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПУ СВОБОДИ ДОГОВОРУ В ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ"

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

 На правах рукопису

ШЕВЧЕНКО ВІТАЛІЙ ВАЛЕРІЙОВИЧ

УДК 349.41

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПУ СВОБОДИ ДОГОВОРУ В ЗЕМЕЛЬНОМУ

ПРАВІ УКРАЇНИ

12.00.06 – земельне право; аграрне право;

екологічне право; природоресурсне право

Дисертація на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

Науковий керівник:

Мірошниченко Анатолій Миколайович

доктор юридичних наук, професор

Київ – 2016

2

ЗМІСТ

ВСТУП............................................................................................................................. 3

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ЗАКОНОМІРНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИНЦИПУ

СВОБОДИ ДОГОВОРУ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ ........................ 10

1.1. Особливості земельних правовідносин як передумови встановлення

особливого режиму реалізації у них принципу свободи договору....................... 10

1.2. Свобода договору як принцип права та її значення в земельному праві

України........................................................................................................................ 21

1.3. Правова природа обмеження дії принципу свободи договору в земельному

праві............................................................................................................................. 35

Висновки до Розділу 1............................................................................................... 46

РОЗДІЛ 2. СВОБОДА ДОГОВОРУ НА РІЗНИХ СТАДІЯХ ЗЕМЕЛЬНОДОГОВІРНИХ ПРАВОВІДНОСИН........................................................................ 50

2.1. Свобода волевиявлення контрагентів на вступ у земельні договірні

відносини .................................................................................................................... 50

2.2. Свобода вибору контрагента за договором у земельному праві ................... 84

2.3. Свобода вибору виду договору у земельному праві ..................................... 103

2.4. Свобода вибору контрагентами форми договору у земельному праві ....... 112

2.5. Свобода контрагентів у визначенні умов договору у земельному праві .... 121

2.6. Свобода зміни договору у земельному праві................................................. 147

2.7. Свобода розірвання договору у земельному праві........................................ 159

Висновки до Розділу 2............................................................................................. 169

ВИСНОВКИ................................................................................................................ 174

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .............................................................. 178

3

ВСТУП

Актуальність теми. У недалекому минулому земля визнавалася виключною

державною власністю. Це означало, що вона не могла перебувати у приватній чи

колективній власності, що логічно зумовлювало існування принципу

невідчужуваності землі. Обмежувалися і правочини щодо передачі земельних

ділянок у користування. З огляду на це, не було потреби у глибокому дослідженні

договірних відносин у земельному праві, зокрема, засад реалізації у ньому

принципу свободи договору. Однак сьогодні ринок земель в Україні поступово

формується на принципах ринкової економіки, що в свою чергу відбивається на

законодавчому регулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок.

Тому важливим є розроблення наукової концепції вдосконалення українського

законодавства для того, щоб прискорити та полегшити цей шлях.

Становлення і розвиток земельних договірних відносин пов’язується із

встановленням приватної власності на неї Законом України «Про форми власності

на землю». [149, с. 255] наслідок прийняття цього Закону до чинного на той

момент Земельного кодексу були внесенні відповідні зміни.

Науково-теоретичною основою представленого дисертаційного дослідження

стали праці як вітчизняних, так і зарубіжних вчених у сфері земельного,

екологічного, природоресурсного права: Адіханова Ф.Х., Андрейцева В.І., Бєлкіна

Л.М., Білецької Г.М., Гуревського В.К., Джіовареллі Р., Долинської М.С.,

Єрмоленко В. М., Жарікова Ю.Г., Каракаша І.І., Кареби М.І., Кізлової О.С.,

Коваленко Т.О., Конишевої О.В., Корнєєва Ю.В., Костяшкіна І.О., Крассова І.О.,

Кулинича П.Ф., Курило В.І., Куцевич О.П., Ладиченко В. В., Лисенця О.С.,

Мірошниченка А.М., Носіка В.В., Піддубного О. Ю., Погрібного О.О.,

Ріпенка А.І., Семчика В.І., Сидор В.Д., Спіциної Л.В., Титової Н.І., Туєвої О.М.,

Уркевича В.Ю., Хенстеда Т., Червен І.І., Черкаської Н.В., Чижа Ю.В.,

Чуркина В.Е., Шульги М.В., Яніцького В.П. та інших.

Питанню свободи договору у юридичній літературі присвячено чимало робіт.

Найбільш ґрунтовні, на наш погляд, дослідження цього питання зробили Луць

4

А.В. у кандидатській дисертації «Свобода договору у цивільному праві» (2001 р.),

Боднар Т.В. «Виконання договірних зобов’язань у цивільному праві (2005 р.),

Бервено С.М. у монографії «Проблеми договірного права України» (2006 р.),

Горєв В.О. у кандидатській дисертації «Свобода договору як загальна засада

цивільного законодавства України (2007 р.). Частково у юридичній літературі

тему свободи договору розглядали Дзера О.В., Кузнецова Н.С., Майданик Р.А.,

Лукова Н.Г., Терніков Є.І. та інші. Серед російських вчених свободу договору

досліджували Брагінський М.І., Вітрянський В.В., Савельєв В.А., Денисов С.А. та

інші. Втім, спеціального дослідження, присвяченого реалізації принципу свободи

договору у земельному праві України, не проводилося, що зумовлює необхідність

наукового аналізу даного питання.

У дослідженні використовувались також напрацювання вітчизняних та

закордонних вчених в галузі цивільного права: Покровського І.А., Кабитова Н.П.,

Ханик-Посполітика Р.Ю., Брагінського М.І., Денісова С.А., Попова Ю.Ю.,

Мічуріна Є.О., Мироненка І.В., Шершеневича Г.Ф., Погрібного С.О., Іванов В.В.,

Петришина Н.Т., Харитонова Є.О., Харитонової О.І., Лукової Н.Г., Мічуріна Є.О.,

Суботіна М.В., Крата В.І., Волкової Є.В., Тернікова Є.І., Сібільова М.М.

Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне

дослідження виконане відповідно до державної бюджетної науково-дослідної

роботи за темою “Доктрина права в правовій системі України: теоретичний і

практичний аспекти”, яка виконувалась на юридичному факультеті Київського

національного університету імені Тараса Шевченка (номер теми 11 БФ042-01,

номер державної реєстрації 01016U006631).

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є розробка наукових засад

реалізації принципу свободи договору в земельному праві України.

Для досягнення мети необхідно вирішити такі завдання:

- з’ясувати правовий режим земельної ділянки як об’єкту ринкового обігу;

- визначити прояви свободи договору у цивільному праві та їх

співвідношення із нормами земельного законодавства;

5

- визначити сферу застосування принципу свободи договору та обсяг його

поширення на земельні правовідносини;

- встановити механізм реалізації свободи договору у земельному праві;

- визначити правову природу та сферу дії обмежень свободи договору у

земельному праві;

- здійснити класифікацію обмежень свободи договору у земельному праві;

- визначити недоліки існуючого підходу до регулювання договірних відносин

у земельному праві, шляхи та пропозиції щодо їх усунення;

- виявити законодавчі колізії між регулюванням договірних відносин у

цивільному та земельному праві на всіх проявах принципу свободи договору;

- розробити концепцію вдосконалення земельного законодавства з метою

формування ефективного ринкового обігу землі.

Об'єктом дослідження є сукупність суспільних земельних договірних

відносин, в яких реалізується або, навпаки, обмежується реалізація принципу

свободи договору.

Предметом дослідження є положення законодавства у сфері реалізації

принципу свободи договору в земельних правовідносинах, практика його

застосування, а також положення правової доктрини, пов’язані з реалізацією

принципу свободи договору в земельних правовідносинах.

Методи дослідження. Дослідження виконане за допомогою діалектичного

методу пізнання, виходячи із взаємозалежності системи правового регулювання і

стану відносин, що складаються у суспільстві. Зокрема, метод був застосований

при аналізі суспільних тенденцій та наслідків від існуючого законодавчого

регулювання та спробі передбачити суспільні наслідки від запропонованих у

дисертації змін. У дослідженні використано загальнонаукові та спеціальноюридичні методи дослідження.

Зокрема, використовувалися такі загальнонаукові методи, як спостереження,

опис, узагальнення, пояснення та індуктивний метод. Використання цих методів

мало місце насамперед при узагальненні існуючих закономірностей правового

регулювання земельних договірних відносин. Також ці методи використовувалися

6

у процесі аналізу відповідності існуючого правового регулювання земельних

договірних відносин потребам суспільства. Метод аналізу та синтезу та

статистичний методи використовувалися у випадках, коли проведене емпіричне

дослідження дозволяло виділити певні закономірності.

Для тлумачення положень законодавства та усталених положень доктрини

був застосований дедуктивний метод.

До спеціально-юридичних методів, застосованих у дослідженні, належать

насамперед догматичний метод (використовувався при дослідженні, описі та

узагальненні приписів законодавства). У дослідженні історичного досвіду

правового забезпечення земельних договірних відносин використаний

історичний, а також порівняльно-правовий методи.

Наукова новизна одержаних результатів. Робота є першим комплексним

дослідженням реалізації принципу свободи договору у земельному праві України.

Зокрема, вперше:

1. Зроблено висновок, за яким принцип свободи договору поширюється на

земельні правовідносини незалежно від його позитивного закріплення у

земельному законодавстві.

2. Прослідковано вплив подвійного правового режиму землі як основного

національного багатства та як об’єкта нерухомості на регулювання правочинів із

земельними ділянками. Встановлено, що особливості правового режиму землі як

основного національного багатства не можуть виправдати більшість існуючих

обмежень свободи договору, що передбачені земельним законодавством України.

3. Встановлено співвідношення приватноправових та публічно-правових

інтересів у контексті можливих механізмів їх захисту у сфері обігу земельних

ділянок. Обмеження свободи договору у регулюванні договірних відносин

зумовлюється конфліктом публічних та приватних інтересів. Варто забезпечити

максимально можливий баланс інтересів суспільства та індивіда.

4. Проаналізовано вплив механізму правових обмежень свободи договору

на становлення ринку землі в України та висловлено позицію, за якою

повноцінний перехід до ефективної ринкової економіки неможливий без

7

застосування приватноправових принципів регулювання земельних

правовідносин, включаючи принцип свободи договору.

5. Визначено прояви свободи договору у земельному праві та здійснено

класифікацію обмежень свободи договору за їх дією на відповідних стадіях

договірного процесу, а також визначено вплив обмежень свободи договору на

кожний прояв свободи договору із урахуванням специфіки земельних

правовідносин.

Удосконалено:

1. Наукове положення, згідно з яким свобода договору в земельному праві,

як і у цивільному праві, реалізується на стадії укладання (свобода контрагентів у

визначенні умов договору) та виконання договору (свобода розірвання договору).

2. Підхід, за яким правова природа обмежень свободи договору у

земельному праві повинна бути пов’язана із виконанням державою завдань

забезпечення раціонального розподілу земель між суб’єктами, досягнення

економічного балансу у соціальній сфері з приводу права власності на землю,

захисту прав та інтересів учасників ринку землі від свавільного втручання у

відносини власності, запобігання негативним екологічним наслідкам в результаті

нераціонального використання земель та відвернення негативних соціальноекономічних явищ, які є наслідком безконтрольного здійснення правочинів щодо

земельних ділянок, зокрема, виникнення латифундій, спекуляції із земельними

ділянками тощо.

3. Положення про особливу цінність земельних ділянок

сільськогосподарського призначення та необхідність спеціального регулювання їх

обігу. Зокрема, було проаналізовано механізм дії мораторію на відчуження

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переважного права

купівлі земель сільськогосподарського призначення. Виявлено недоліки цих

механізмів. Обґрунтовано, що компромісним кроком по відношенню до

збереження мораторію або його повної відміни може бути запровадження

специфічного дозвільного механізму відчуження сільськогосподарських земель,

основні засади якого описані в роботі.

8

Набули подальшого розвитку положення про те, що:

1. Законодавчий підхід до визначення істотних умов договорів із

земельними ділянками в багатьох випадках є надмірно формалізованим, а правове

регулювання відповідних відносин – надмірним. Запропоновано внесення змін до

земельного законодавства для вирішення виявлених проблем.

2. Обмеження для іноземців та іноземних юридичних осіб у можливості

набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність,

включаючи обов’язок продажу набутих в порядку спадкування земельних ділянок

(ст.ст.22, 81, 82 Земельного кодексу України), обмеження щодо кола осіб, які

можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення для

ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст.130 Земельного

кодексу України) є недоцільними і мають бути скасовані.

3. Значна частина винятків із загального правила про укладення договорів із

земельними ділянками державної та комунальної власності на земельних торгах

(ч.2 ст.134 Земельного кодексу України) є невиправданими. Запропоновані зміни

до діючої редакції ст. 134 Земельного кодексу України.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає у можливості їх

використання при викладанні курсу «Земельне право України», «Екологічне

право України», спецкурсів за профілем кафедр земельного та аграрного права,

екологічного права юридичного факультету Київського національного

університету імені Тараса Шевченка, а також інших вищих навчальних закладів,

при підготовці підручників і навчальних посібників з цих дисциплін.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дослідження

можуть бути використані для удосконалення законодавства України, що регулює

земельні договірні відносини, та практики його застосування.

Особистий внесок здобувача. Дисертація виконана автором особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки

та пропозиції, що містяться в дисертації, обговорювались і були схвалені на засіданні

кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського

національного університету імені Тараса Шевченка.

9

Основні положення дисертації були апробовані у виступах з науковими

повідомленнями та доповідями на: Міжнародній науково – практичній конференції

«Теоретико - практичні механізми розбудови правової держави в Україні» (м.

Запоріжжя, 28-29 червня 2013 р.); Міжнародній науково – практичній конференції

«Сучасні тенденції розвитку юридичної науки та практики» (м. Львів, 20-21 грудня

2013р.); Всеукраїнській науково – практичній конференції «Політико-правові

реформи та становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Херсон, 10-11

жовтня 2014 р.); Всеукраїнській науково – практичній конференції «Сучасні тенденції

та перспективи розвитку аграрного, земельного і екологічного права» (м. Київ, 22-23

травня 2015 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертації знайшли

відображення в 11 опублікованих автором працях за темою дисертації, з яких 4 статті

у фахових виданнях України, 2 статті в іноземних наукових періодичних виданнях, 1

стаття в електронному фаховому виданні та 4 тези доповідей на наукових

конференціях.

ВИСНОВКИ

Удисертаціїнаведенотеоретичнеузагальненнятавирішеннянаукового

завданняіздослідженняреалізаціїпринципусвободидоговорууземельному

правіУкраїнищовідбиваєтьсяунижченаведенихвисновках

Уземельномуправіпідсвободоюдоговоруварторозумітиможливість

сторінукладатипоіменованінепоіменованічизмішанідоговорипредметомяких

виступаютьземельніділянкивибірконтрагентавизначенняумовдоговоруз

урахуваннямвимогземельноготацивільногозаконодавствазвичаївділового

оборотувимогрозумностітасправедливості

Землямаєвиключнеекономічнеекологічнетаполітичнезначеннядля

існуваннядержавитажиттєдіяльностісуспільствавціломуСаметому

регулюванняземельнихвідносинмаєздійснюватисяізобачністюаздійснення

правочинівщодоземельнихділянокретельнорегламентуватисяізметою

запобіганнянегативнимявищамуземельнихвідносинахВтімвинятковацінність

землінеповиннабутиуніверсальнимвиправданнямдляобмеженнясвободи

договору

Проаналізувавшизаконодавствотадоктринальнідослідженнящо

стосуютьсяземельноправовихдоговорівдляцілейданогодисертаційного

дослідженняавторпропонуєнаступнукласифікаціюобмеженьпринципусвободи

договорузаїхдієюнавідповіднихстадіяхдоговірногопроцесуВідповіднодо

цієїкласифікаціївартовиділяти

обмеженняволевиявленняконтрагентівнавступудоговірнівідносини

обмеженнясвободивиборуконтрагентазадоговором

обмеженнявидудоговорущоукладається

обмеженнявиборуформидоговору

обмеженняувизначенніумовдоговору

обмеженнящодозміниумовдоговору

обмеженняурозірваннідоговору



АналіззаконодавстваУкраїнидозволяєвиділититригрупиобмежень

свободиволевиявленняособиприукладаннідоговорузалежновідхарактеру

нормативнихприписів

обмеженняякіпокладаютьнавласниказемельноїділянкиобов’язок

укластидоговіртобтотакіщоопосередковуютьсяможливістюпримусового

укладаннядоговору

обмеженнясвободиволевиявленняособинавступудоговірнівідносини

якістановлятьсобоюпрямузаборонунаукладенняпевногодоговору

обмеженняякіпокладаютьнаконтрагентівобов’язоквиконатипевні

умовидляподальшогоукладеннядоговору

УзаконодавствіУкраїнинаявнавеликакількістьположеньякі

передбачаютьобов’язоквласниківземельнихділянокукладатиземельноправові

договориСамеїхіснуваннязумовлюєпоявумеханізмуспонуканнядоукладення

договоруякийслідсприйматиякоднезнайбільшсуттєвихобмеженьсвободи

договоруСпонуканнядоукладеннядоговорунеслідвважатиокремимспособом

захистуцивільнихправвоноєлишеоднимізпроявівтакогоспособузахистуяк

змінаправовідношенняВиходячизцьогозастосуваннятакогоінституту

видаєтьсяможливимлишетодіколиукладенняпевногодоговорувимагається

закономпротеоднаізсторіннедобросовісноухиляєтьсявідйогоукладення

Невиглядаютьвиправданимитакіобмеженнясвободиволевиявлення

особинавступудоговірнівідносиниякмораторійнавідчуженняосновної

частиниземельсільськогосподарськогопризначенняпроздХЗКУ

обмеженнядляіноземцівтаіноземнихюридичнихосібнабуватиземельніділянки

сільськогосподарськогопризначенняувласністьвключаючиобов’язокпродажу

набутихвпорядкуспадкуванняземельнихділянокстстЗКУ

обмеженнящодоколаосібякіможутьнабуватиувласністьземлі

сільськогосподарськогопризначеннядляведеннятоварного

сільськогосподарськоговиробництвастЗКУ

ЗметоювилученнянедіючихнормізЗКпропонуємовиключитист

ЗКоскількинасьогоднішнійденьзаконодавствомнепередбаченеіснування



несільськогосподарськихпідприємствавсіюридичніособиволодіють

загальноюправосуб’єктністю

Приобмеженніособиувиборіконтрагентазадоговоромдлянеїфактично

встановлюютьсяпевнімежіувиборіконтрагентаабонанеїпокладається

обов’язокукластидоговірізвизначенимсуб’єктомЦімежісвободивибору

контрагентазумовлюютьсябагатьмачинникамидоякихвідносятьособливості

певногодоговоруособливостіпредметуцьогодоговоруособливівимогидо

суб’єктногоскладуЗприводуособливихвимогдосуб’єктногоскладуслід

зазначитищоземельномуправуУкраїнихарактерневстановленняособливих

вимогдлясуб’єктівправавласностіназемлюуразіневідповідностіякимособа

незможенабутиувласністьземельнуділянкуВідповідноуразіякщоособане

здатнабутиконтрагентомзадоговороміншийконтрагентобмежуєтьсяувиборі

коласуб’єктівзякимивінможеукластидоговірдоколаякоговженеввійдутьті

особиякінеможутьнабуватиувласністьпевнуземельнуділянку

Значначастинавинятківіззагальногоправилапроукладеннядоговорівіз

земельнимиділянкамидержавноїтакомунальноївласностіназемельнихторгах

чстЗКУєневиправданимиВраховуючицепропонуєтьсявиключити

абзчстЗКУтавиключитиізабзчстЗКУположеннящодо

передачіземельнихділянокгромадянамдляведенняфермерськогогосподарства

таведенняособистогоселянськогогосподарства

Аналізуючиобмеженнясвободивиборуконтрагентазадоговорому

земельномуправівартозазначитищобільшістьзнихнеєобґрунтованимита

системнимиТаквстановленняпереважногоправакупівліземель

сільськогосподарськогопризначенняустЗКУєнедоцільнимзоглядуна

відсутністьмеханізмуйогореалізаціїфактичноцянормаємертвоюБільше

тогоконструкціяпереважнихправнакупівлюземліяктаканевідповідає

вимогамринкуземельнадміруйогообтяжуючиЗоглядунасказанеавтор

пропонуєвиключитичстЗКУ



Істотніумовидоговорівщоопосередковуютьперехідправавласностіна

земельнуділянкузакріпленіустЗКУОскількивиправданихспеціальних

правилданастаттянепередбачаєобґрунтованадоцільністьїївиключення

Віднесенняорендноїплатизаземлідержавноїікомунальноївласностідо

податкупосвоїйсутітакожєобмеженнямсвободидоговоруНанашудумкуцеє

негативнимявищемзоглядунатещовцьомувипадкусторонинеможуть

піддатиправовідносиниміжнимиринковомурегулюваннюсамимвизначивши

оренднуплатуазобов’язанікеруватисьзаконодавчовстановленимрозміром

податкуЦенегативновпливаєнарозвитокоренднихвідносиноскількисторони

позбавленівідносноїсамостійностіавстановленийзаконодавчорозмірподатку

вінжерозмірорендноїплатинеможеувсіхвипадкахврахуватиспецифіку

орендованоїземельноїділянки

Напрактицівиникаютьсуперечностіщодорозуміннятакоїпідстави

розірваннядоговоруорендиземліяквикористанняземельноїділянкинеза

цільовимпризначеннямІнодіпідвикористаннямземельноїділянкинеза

цільовимпризначеннямрозуміютьтакожвідсутністьпроведеннябудьякихробіт

повикористаннюземельноїділянкизацільовимпризначеннямПодібнийпідхід

виглядаєспірнимНавідмінувіднецільовоговикористанняземельноїділянкиїї

невикористаннязазвичайнелишенезавдаєшкодиземельнійділянціанавпаки

кориснедлянеїТомурозширенетлумаченнябуквизаконунеєвиправданимз

точкизоруметиправовогорегулюванняТакимчиномневикористанняземельної

ділянкиєпідставоюдлярозірваннядоговорулишетодіколиобов’язокпевного

використаннявстановленийдоговором