



ствия: Монография. – М.: Изд-во НПУ имени М.П. Драгоманова, 2007. – 211 с.

4. Власенко А.В. Медиация – основа гражданского общества / А.В. Власенко // Интеллектуальная собственность. – 2007. – № 12. – С. 38-40.

5. Власть: Очерки современной политической философии Запада / В.В. Мшвениерадзе, И.И. Кравченко, Е.В. Осипова и др. – М.: Наука, 1989. – 328 с.

6. Волков Ю.Н., Гуторов В.А. Гражданское общество: истоки и современность. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 296 с.

7. Воловик В.И. Введение в философию. Учебное пособие. – Запорожье: Просвита, 2001. – 160 с.

8. Калиниченко Н.Н. Власть гражданского общества: Монография. – Сумы: ИТД «Университетская книга», 2006. – 200 с.

9. Корни травы: Гражданское общество в Украине: состояние и перспективы развития / Сост.: И. Пиддуська и др. – М.: Фонд «Европа XXI», 2003. – 288 с.

10. Лебединская Г.А. Политико-стабилизационная роль местного самоуправления в условиях общественно-политической трансформации современной Украины: Автореф. дис. ... канд. полит. наук / Ин-т государства и права им. В.М. Корецкого. – М., 2004. – 20 с.

11. Луман Никлас. Власть / Пер. с нем. А.Ю. Антоновского. – М.: Практис, 2001. – 256 с.

12. Халипов В.Ф. Власть: кратологический словарь. – М.: Республика, 1997. – 431 с.

ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Виктория ВЫЛЕГЖАНИНА,

соискатель кафедры гражданского права и процесса
Национальной академии внутренних дел

Summary

The article discusses concept and grounds for termination of land lease contract. The author suggests a definition of term „termination of land lease agreement”. Based on research, author considers it necessary to amend fourth paragraph of first part Article 31 Law of Ukraine of 06.10.1998 № 161-XIV „On Land Lease” and outline it in new edition.

Key words: term „termination of land lease agreement”, grounds for termination of land lease, termination of land lease.

Аннотация

В статье рассмотрено понятие и основания прекращения договора найма (аренды) земельного участка. Предлагается авторская дефиниция понятия «прекращение договора аренды земли». На основании проведенного исследования автор считает необходимым внести изменения в абзац четвертый части первой ст. 31 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» и изложить его в новой редакции.

Ключевые слова: понятие «прекращения договора аренды земли», основания прекращения договора аренды земли, расторжение договора аренды земли.

Постановка проблемы. Прекращение договора должно осуществляться в соответствующем порядке с соблюдением определенных условий и правил. Нормы, которые регулируют правоотношения, связанные с прекращением договора найма (аренды), содержатся как в общих положениях Гражданского кодекса Украины о прекращении обязательств (глава 50) о заключении, изменении и расторжении договора (глава 53), о договоре найма (аренды) (§ 1 главы 58), так и в специальных нормах, касающихся отдельных видов договора найма (аренды), Хозяйственном кодексе Украины (ст. ст. 202–205), Законе Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» (ст. 31) и Законе Украины от 10.04.1992 № 2260-XII «Об аренде государственного и коммунального имущества» (ст. ст. 26, 27).

Правоотношения, связанные с прекращением договорных обязательств, относятся к кругу научных интересов украинских правоведов А.М. Блащук, О.И. Михно, Н.М. Процькив. Однако поскольку в работах указанных ученых не изучено основания прекращения договора найма (аренды) земельного участка, автор считает необходимым с помощью этой статьи заполнить соответствующий пробел.

Цель статьи – раскрыть содержание понятия «прекращение договора аренды земли» и исследовать основания прекращения договора найма (аренды) земельного участка.

Изложение основного материала. По общему правилу, обязательство прекращается частично или в полном объеме на основаниях, установленных договором или законом (ч. 1 ст. 598 ГК Украины), а также по договоренности сторон (ч. 1 ст. 604 ГК Украины).

При заключении договора возникают договорные права и обязанности, при выполнении стороны получают результат, на который и направлен договор, а в результате прекращения договорного обязательства прекращают свое существование и права и обязанности, возникшие на его основании. Прекращение договора является самостоятельной стадией динамики договорного правоотношения и не входит в состав исполнения договора, поскольку прекращение обязательства вследствие его исполнения является лишь одним из возможных вариантов прекращения договорного обязательства. К выводу о самостоятельности стадии прекращения договора дошла в научном исследовании и О.И. Михно [2, с. 10].

Прекращение обязательства в общем виде – это прекращение (ликвидация



ция, отмена) прав и обязанностей субъектов обязательственных (договорных или недоговорных) правоотношений на будущее по субъективным или объективным основаниям. При необходимости предоставления развернутой дефиниции прекращения договорного обязательства под этим понятием следует понимать добровольную или принудительную ликвидацию (погашения) у сторон прав и обязанностей из договорных или законодательных оснований и прекращение между сторонами правовой связи, за исключением правоохранительных отношений, связанных с невыполнением на момент прекращения обязательства отдельных обязанностей, требованиями о качестве продукции, товаров в пределах гарантийных терминов и сроков исковой давности.

В свою очередь А.М. Блащук считает, что прекращение обязательства является самостоятельной стадией динамики обязательственных правоотношений и входит в нее вместе с такими стадиями развития обязательственных правоотношений, как возникновение и изменение правоотношения, выполнение субъективных обязанностей, нарушения обязательства и его защита. При этом прекращение обязательства вместе с его возникновением, по мнению ученого, является обязательной стадией любого гражданского правоотношения [1, с. 9].

Определение прекращения договорного обязательства в полной мере может распространяться на прекращение договора как основания возникновения обязательства, поскольку прекращение договора – это также погашения прав и обязанностей сторон по договору. С учетом изложенного под прекращением договора в широком доктринальном смысле следует понимать прекращение (ликвидацию) его действия из субъективных или объективных оснований и прекращения договорных прав и обязанностей на будущей период [2, с. 12].

Учитывая изложенное, автором предлагается такое понимание понятия «прекращение договора аренды земли»:

«Прекращение договора аренды земли – это прекращение сторонами взаимосогласованных правоотношений, составляющих предмет обязательства, в случае невозможности его

выполнения в силу различных обстоятельств фактического характера и/или обстоятельств, независимых от воли сторон, а также оснований, предусмотренных договором, Земельным кодексом Украины и Законом Украины «Об аренде земли».

Основания прекращения договора найма (аренды) можно классифицировать по различным критериям. Как отмечает О.И. Михно, доминирующей классификационной системой всех оснований (способов) прекращения договора (обязательства) в юридической доктрине является их разделение на субъективные и объективные [2, с. 10]. Субъективные основания целесообразно группировать в зависимости от субъекта волеизъявления на основания прекращения договора по инициативе нанимателя и по согласию сторон. Н.Ю. Шлюндт предлагает различать основания прекращения договора аренды по инициативе арендодателя на: 1) связанные с нарушением договора другой стороной, и 2) не связаны с какими-либо нарушениями договора [6, с. 17]. Объективными основаниями прекращения договора, то есть такими, которые не зависят от воли сторон, следует, прежде всего, считать сочетание должника и кредитора в одном лице, невозможность исполнения обязательства, смерть стороны договора – физического лица, ликвидации юридического лица и др.

Согласно ст. 31 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» договор аренды земли прекращается в случае:

– окончания срока, на который его было заключено. В случае ненадлежащего исполнения договорных обязательств или их невыполнения в соответствии с ч. 4 ст. 631 ГК Украины окончание срока договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, которое имело место во время действия договора. Анализ действующего законодательства позволяет утверждать, что окончание срока действия договора является основанием прекращения обязательственных правоотношений между сторонами в полном объеме только в случае надлежащего выполнения условий договора;

– выкупа земельного участка для общественных нужд и принудитель-

ного отчуждения земельного участка по мотивам общественной необходимости в порядке, установленном законом. В соответствии с ч. 1 ст. 1 Закона Украины от 17.11.2009 № 1559-VI «Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, что на них размещены, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости» выкуп земельных участков, других объектов недвижимого имущества для общественных потребностей – передача земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в собственности физических или юридических лиц, с их согласия в государственную или коммунальную собственность для удовлетворения общественных потребностей путем заключения договора купли-продажи или другой сделки в порядке, установленном законом [3];

– сочетание в одном лице собственника земельного участка и арендатора. К договору аренды земли в полной мере применяется положение о прекращении обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице (ст. 606 ГК Украины);

– смерти физического лица-арендатора, осуждения его к лишению свободы и отказа лиц, указанных в ст. 7 этого Закона, от выполнения заключенного договора аренды земельного участка. Если в ч. 1 ст. 781 ГК Украины речь идет только о смерти физического лица-нанимателя, как об основании прекращения договора найма, то в ст. 31 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» предусмотрено прекращение договора аренды земли в случае осуждения к лишению свободы арендатора и ограничение его дееспособности. Для прекращения договора аренды в этом случае необходимо, чтобы лица, к которым перешло право на аренду земельного участка в связи с осуждением к лишению свободы, ограничением дееспособности или смертью арендатора, отказались от исполнения договора.

Стоит обратить внимание, что по смыслу ст. 7 указанного Закона переход права на аренду земельного участка происходит, в частности, в случае:

1) смерти физического лица-арендатора, если иное не предусмотрено



договором аренды – к наследникам, а в случае их отказа или отсутствия таких наследников – к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с арендатором и изъявили желание стать арендаторами в случае, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и настоящего Закона;

2) осуждения физического лица-арендатора к лишению свободы или ограничения его дееспособности по решению суда – к одному из членов его семьи, который изъявил желание и может согласно закону стать арендатором, а в случае его отказа или отсутствия таковых – к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с арендатором, с их согласия, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и настоящего Закона;

3) перехода к лицу права собственности на жилой дом, здание или сооружение, расположенные на арендованном земельном участке. Договором, который предусматривает приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, прекращается договор аренды земельного участка в части аренды предыдущим арендатором земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, здание или сооружение;

– ликвидации юридического лица-арендатора. Договор найма прекращается в случае ликвидации юридического лица, которое была нанимателем или наймодателем (ч. 2 ст. 781 ГК Украины).

В соответствии с частями 1–3 ст. 104 ГК Украины юридическое лицо прекращается в результате реорганизации (слияния, присоединения, разделения, преобразования) или ликвидации. В случае реорганизации юридических лиц имущество, права и обязанности переходят к правопреемникам. Юридическое лицо является прекращенным со дня внесения в Единый государственный реестр записи о его прекращении. Порядок прекращения юридического лица в процессе восстановления его платежеспособности или банкротства устанавливается законом.

Юридическое лицо ликвидируется:

1) по решению его участников или органа юридического лица, уполномоченного на это учредительными документами, в том числе в связи с оконча-

нием срока, на который было создано юридическое лицо, достижением цели, для которой она создана, а также в других случаях, предусмотренных учредительными документами;

2) по решению суда о ликвидации юридического лица вследствие допущенных при его создании нарушений, которые нельзя устранить, по иску участника юридического лица или соответствующего органа государственной власти;

3) по решению суда о ликвидации юридического лица в других случаях, установленных законом, по иску соответствующего органа государственной власти.

Если с иском о ликвидации юридического лица обратился орган государственной власти, ликвидатором может быть назначен этот орган, если он наделен соответствующими полномочиями.

Если стоимость имущества юридического лица недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, юридическое лицо осуществляет все необходимые действия, установленные законом о восстановлении платежеспособности или признании банкротом.

Особенности ликвидации банков устанавливаются законом о банках и банковской деятельности (ст. 110 ГК Украины);

– отчуждение права аренды земельного участка залогодержателем. Согласно ч. 7 ст. 5 Закона Украины от 05.06.2003 № 898-IV «Об ипотеке» предметом ипотеки может быть право аренды или пользования недвижимым имуществом, которое предоставляет арендатору или пользователю право строить, владеть и отчуждать объект недвижимого имущества. Такое право аренды или пользования недвижимым имуществом для целей настоящего Закона считается недвижимым имуществом [5]. Отчуждение права аренды земельного участка залогодержателем прекращает договор аренды земли с арендатором;

– приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, расположенные на арендованном другом лицом земельном участке. К лицу, которому перешло право собственности на жилой дом, здание или сооружение, расположенные на арендованном земельном участке, также переходит право аренды на этот зе-

мельный участок. Договором, который предусматривает приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, прекращается договор аренды земельного участка в части аренды предыдущим арендатором земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, здание или сооружение (ч. 3 ст. 7 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли»).

К отношениям, связанным с переходом права пользования земельным участком, на котором расположены жилой дом, здание или сооружение, к лицу, которое приобрело права собственности на соответствующее недвижимое имущество, в том числе относительно размера такого земельного участка, применяется законодательство, действовавшее на момент перехода права собственности на жилой дом, здание или сооружение.

К отношениям пользования собственником жилого дома, здания или сооружения, земельным участком, на котором расположен этот объект, как к правоотношениям, которые продолжают применяться законодательство, действующее в течение периода пользования земельным участком. Нормы законодательства, которыми изменен правовой режим и условия пользования такими земельными участками, должны применяться также и к условиям пользования земельным участком, существовавшими до соответствующих изменений.

В соответствии с ч. ч. 1–2, 4–6 ст. 120 Земельного кодекса Украины в случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение, находящиеся в собственности, пользовании другого лица, прекращается право собственности, право пользования земельным участком, на котором расположены эти объекты. К лицу, которое приобрело право собственности на жилой дом, здание или сооружение, размещенные на земельном участке, находящемся в собственности другого лица, переходит право собственности на земельный участок или его часть, на которой они размещены, без изменения его целевого назначения.

Если жилой дом, здание или сооружение расположено на земельном участке, находящемся в пользовании, то в случае приобретения права соб-



ственности на эти объекты к приобретателю переходит право пользования земельным участком, на котором они размещены, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у предыдущего землепользователя.

В случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение несколькими лицами право на земельный участок определяется пропорционально долям лиц в праве собственности жилого дома, здания или сооружения.

В случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение физическими или юридическими лицами, которые не могут иметь в собственности земельных участков, право пользования земельным участком, на котором расположен жилой дом, здание или сооружение, переходит к указанным лицам на условиях аренды.

Существенным условием договора, который предусматривает приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, является кадастровый номер земельного участка, право на который переходит в связи с приобретением права собственности на эти объекты.

Заключение договора, предметом которого является приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, связанное с переходом права на часть земельного участка, осуществляется после выделения этой части в отдельный земельный участок и присвоения ему отдельного кадастрового номера.

В случае приобретения права собственности на жилой дом (кроме многоквартирного), расположенный на землях государственной или коммунальной собственности, находящихся в пользовании другого лица, и необходимости разделения земельного участка площадь земельного участка, который формируется, не может быть меньше, чем максимальный размер земельных участков соответствующего целевого назначения, определенных ст. 121 Земельного кодекса Украины (кроме случаев, когда формирование земельного участка в таком размере является невозможным);

– прекращение действия договора, заключенного в рамках государственно-частного партнерства (по договорам

аренды земли, заключенных в рамках такого партнерства). Организационно-правовые основы взаимодействия государственных партнеров с частными партнерами и основные принципы государственно-частного партнерства на договорной основе определено Законом Украины от 01.07.2010 № 2404-VI «О государственно-частном партнерстве». В соответствии с ч. ч. 1–3 ст. 8 этого Закона в случае, если для осуществления государственно-частного партнерства необходимо пользование земельным участком, государственный партнер обеспечивает частному партнеру возможность использования такого участка на срок, установленный договором, заключенным в рамках государственно-частного партнерства. Порядок и условия получения частным партнером права на пользование земельными участками указываются в условиях конкурса по определению частного партнера для заключения договора в рамках государственно-частного партнерства. После прекращения действия договора, заключенного в рамках государственно-частного партнерства, частный партнер обязан освободить земельный участок, предоставленный ему для осуществления государственно-частного партнерства, в соответствии с настоящей статьей [4].

Учитывая вышесказанное, предлагаем внести изменения в абзац четвертый части первой статьи 31 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» и изложить его в следующей редакции:

«Смерти физического лица – арендатора, осуждения к лишению свободы или ограничения его дееспособности по решению суда физического лица – арендатора, если лица, закрепленные в ст. 7 этого Закона, отсутствуют или отказались от договора».

Предложенное автором основание прекращения договора аренды земли должно быть отражено в Законе Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли», учитывая то, что при его заключении, а в дальнейшем – прекращении, стороны должны быть уверены в надежной юридической защите принадлежащего им земельного участка.

Указанным Законом могут быть предусмотрены и другие случаи, в которых договор аренды земли прекращается.

Договор аренды земли может быть расторгнут по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда в порядке, установленном законом.

Расторжение договора аренды земли в одностороннем порядке не допускается, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором.

Из вышеизложенного вытекают следующие **выводы**:

1) предлагается дефиниция понятия «прекращение договора аренды земли» в авторской редакции:

«Прекращение договора аренды земли – это прекращение сторонами взаимосогласованных правоотношений, составляющих предмет обязательства, в случае невозможности его выполнения в силу различных обстоятельств фактического характера и/или обстоятельств, независимых от воли сторон, а также с оснований, предусмотренных договором, Земельным кодексом Украины и Законом Украины «Об аренде земли»;

2) предлагается внести изменения к абзацу четвертому части первой статьи 31 Закона Украины от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» и изложить его в следующей редакции:

«Смерти физического лица – арендатора, осуждения к лишению свободы или ограничения его дееспособности по решению суда физического лица – арендатора, если лица, закрепленные в ст. 7 этого Закона, отсутствуют или отказались от договора».

Список использованной литературы:

1. Блашук А.М. Прекращение договорных обязательств в гражданском праве Украины: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» [Текст] / А.М. Блашук. – К.: Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, 2006. – 22 с.

2. Михно О.И. Прекращение договора по гражданскому законодательству Украины: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» [Текст] / О.И. Михно. – К.:



Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства Академии правовых наук Украины, 2007. – 26 с.

3. Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, находящихся в собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости: Закон Украины от 17.11.2009 № 1559-VI // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 2010. – № 1. – Ст. 2.

4. О государственно-частном партнерстве: Закон Украины от 01.07.2010 № 2404-VI // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 2010. – № 40. – Ст. 524.

5. Об ипотеке: Закон Украины от 05.06.2003 № 898-IV // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313.

6. Шлюндт Н.Ю. Изменение и расторжение договора аренды: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» [Текст] / Н.Ю. Шлюндт. – Краснодар, 2005. – 23 с.

МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА УНИВЕРСАЛЬНОМ И РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЯХ

Наталья ГОРОБЕЦ,

соискатель кафедры международного права и сравнительного правоведения
Киевского университета права Национальной академии наук Украины

Summary

The article explores international legal regulation of ownership right at universally applicable level in European Convention on Human Rights and Fundamental Freedoms dated 1950, Universal Declaration of Human Rights dated 1948, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, 1966, along with at regional level in Refugee Convention dated 1951, Convention related to stateless persons status dated 1954, International Convention on Elimination of All Forms of Racial Discrimination dated 1966, International Convention on Protection of Rights of All Migrant Workers and Members of their Families dated 1990, Resolution of General Assembly. Certain judgments of European Court of Human Rights have been analyzed along with its interpretation of „property right” concept.

Key words: property right, human rights, Convention on Human Rights and Fundamental Freedoms dated 1950, № 1 Protocol to Convention, Universal Declaration of Human Rights dated 1948, right to own property, international treaties, European Court of Human Rights.

Аннотация

В статье исследуется международно-правовое регулирование права собственности на универсальном и региональном уровнях в Европейской конвенции о защите прав человека и основополагающих свобод 1950 г., Всеобщей декларации прав человека 1948 г., Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах 1966 г., в Конвенции о статусе беженцев 1951 г., Конвенции о статусе апатридов 1954 г., Международной конвенции о ликвидации всех форм расовой дискриминации 1966 г., Международной конвенции о защите прав всех трудящихся-мигрантов и членов их семей 1990 г., в резолюциях Генеральной Ассамблеи ООН. Проанализированы некоторые решения Европейского суда по правам человека и его толкование понятия «права собственности».

Ключевые слова: право собственности, права человека, Конвенция о защите прав человека и основополагающих свобод 1950 г., Протокол № 1 к Конвенции, Всеобщая декларация прав человека 1948 г., право на владение имуществом, международные договоры, Европейский суд по правам человека.

Постановка проблемы. Проблематика защиты права собственности, как одного из основополагающих прав человека в международно-правовом контексте представляет собой одно из актуальных направлений развития международно-правового института защиты права собственности в аспекте его изучения, как неотъемлемого института отрасли международного права (далее – МП), прав человека (далее – МППЧ), с одной стороны, и как фактора совершенствования национального института права собственности – с другой.

Общепринятое представление о ходе развития данного института часто очерчивается признанием исключительности национально-правового регулирования сферы имущественных

отношений частных лиц. Как верно указывается в международно-правовой доктрине, в целом, это логично объясняется преобладанием частноправовых начал в институте права собственности, направленностью его предмета на частные имущественные отношения [1].

Актуальность темы исследования. В свою очередь, исследование же вопросов регулирования защиты права собственности в МП как публично-правового института приобретает все большую актуальность в связи с увеличением практической значимости международного принципа уважения и соблюдения прав человека и основных свобод международным сообществом государств, в целом.

На наш взгляд, развитие исследуемой темы находится в динамике, харак-