



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ О РАСПОРЯЖЕНИИ ПРАВАМИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ И ГЕРМАНИИ

Оксана ПИЛИПЕНКО,
соискатель

Национального педагогического университета имени М.П. Драгоманова

Summary

The article examines the essential conditions of contracts for the disposal of rights on land on the provisions established by the civil legislation of Ukraine and Germany. Studied the essential conditions of sale and purchase agreements, lease, donation and others, the subject of which is land. The author concludes the primacy of the object and the price of the contract with respect to all other conditions that are put forward to contracts with the land. Also it is summarized that the subject as an essential condition combines the determination of the physical (natural, individualizing) and legal (identification) signs of land.

Key words: contract, land, essential conditions, civil legislation, subject of the contract, contract of sale, lease agreement, property right on the land.

Аннотация

В статье исследуются существенные условия договоров о распоряжении правами на земельные участки, установленные положениями гражданского законодательства Украины и Германии. Изучаются существенные условия договоров купли-продажи, аренды, дарения и других, объектом которых выступают земельные участки. Автор делает вывод о первичности предмета и цены договора по отношению ко всем дополнительным условиям, которые выдвигаются к договорам с земельными участками. Также резюмируется, что предмет как существенное условие сочетает в себе определение физических (природных, индивидуализирующих) и юридических (идентифицирующих) признаков земельного участка.

Ключевые слова: договор, земельный участок, существенные условия, гражданское законодательство, предмет договора, договор купли-продажи, договор аренды, право собственности на земельные участки.

Постановка проблемы. Договор как универсальная правовая конструкция регулирования общественных отношений занимает исключительное место в процессе приобретения прав на земельные участки как в Украине, так и в Германии. Это обуславливает живой интерес и пристальное внимание к возможностям имплементации лучших достижений зарубежных, в том числе и немецкого, правопорядков, в части законодательной регламентации правового режима земельных участков как объектов договорных правоотношений. Одним из основополагающих элементов такой регламентации является установление на уровне нормативно-правовых актов обеих государств существенных условий договоров о распоряжении правами на земельные участки, исследование которых на компаративистском уровне сквозь призму гражданского законодательства Украины и Германии еще не проводилось.

Актуальность статьи обусловлена необходимостью основательного исследования институтов договорного права, закрепленных в зарубежных правопорядках, в связи с процессом гармонизации положений отечественного законодательства в соответствии с базовыми началами европейского права.

Целью статьи является полное и комплексное исследование существенных условий договоров о приобретении земельных участков на праве собственности и праве пользования по гражданскому законодательству Украины и Германии.

Изложение основного материала исследования. Обращая внимание прежде всего к нормативному закреплению исследуемого вопроса, наблюдаем стремление украинского законодателя регламентировать в единой норме Земельного кодекса Украины (далее – ЗК Украины) [1] общие требования к содержанию гражданско-правового договора (соглашения о переходе права собственности на земельные участки по терминологии этого кодифицированного акта). Гражданское уложение Германии (Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch, далее – BGB) [2], напротив, не оперирует понятием существенных условий договора. В общих, как и в специальных положениях, касающихся обязательственных и вещных договоров, такие условия прямо не предусматриваются, что требует отдельного анализа правовых норм этого кодекса. В это же время ч. 2 ст. 132 ЗК Украины предусматривает, что указанные выше соглашения должны содержать: а) наименование сторон (фамилия, имя и от-

чество гражданина, название юридического лица); б) вид сделки; в) предмет сделки (земельный участок с определением места расположения, площади, целевого назначения, состава угодий, правового режима и т.п.); г) документ, подтверждающий право собственности на земельный участок; д) сведения об отсутствии запретов на отчуждение земельного участка; е) сведения об отсутствии или наличии ограничений по использованию земельного участка по целевому назначению (заклад, аренда, сервитуты и т.п.); ж) договорную цену; з) права и обязанности сторон; и) кадастровый номер земельного участка; й) момент перехода права собственности на земельный участок. Приложением к соглашению, по которому осуществляется отчуждение земельного участка частной собственности, в соответствии с ч. 3 этой же статьи, является государственный акт на право собственности на земельный участок, который отчуждается (или отчуждался). Анализируя положение § 433 BGB, который, конечно, не содержит определение договора купли-продажи, закрепляет обязанности, которые являются типичными по договору купли-продажи, к существенным условиям этого договора в целом входят предмет и согласована цена. При этом по отноше-



нию к земельным участкам § 442 (2) BGB отмечает, что зарегистрированное в поземельной книге право продавец обязан устранить даже в том случае, когда покупатель знал о нем. Толкуя эту норму, заключаем, что сведения об отсутствии обременений земельного участка, которые указываются в поземельной книге не являются существенным условием договора купли-продажи земельного участка, иначе покупатель, в силу этого, в любом случае при заключении и подписании договора овладел бы такой информацией.

Аргументированной критике положения ч. 2 ст. 132 ЗК Украины подверг А.М. Мирошниченко, который в общем отметил, что применение этой нормы является крайне сложным, если вообще возможным, в практике конкретных правоотношений. Поскольку вместо того чтобы отталкиваться от привычного понятия существенных условий договора, разработанного в гражданском праве, ЗК Украины в одной и той же статье как условия соглашения о переходе права собственности на земельные участки крайне неудачно перечисляет как непосредственно существенные условия (ее предмет – земельный участок), так и реквизиты соглашения («название сторон») и даже «документ, подтверждающий право собственности на земельный участок», который непонятно каким образом должен содержаться в договоре [3, с. 128]. Тогда как в приложениях также предусматривается добавление к соглашению государственного акта на право собственности на земельный участок, который отчуждается (или отчуждался).

При наличии таких недостатков рассматриваемая норма ЗК Украины, все же, играет важную роль в понимании механизма законодательного регулирования и закрепления правового режима земельных участков как объектов договорных правоотношений. Так, именно ею конкретизируется сущность земельного участка как предмета гражданско-правового договора, на основании которого осуществляется переход права собственности на нее – определение местоположения, площади, целевого назначения, состава угодий и правового режима конкретного земельного участка. При этом такой перечень не является исчерпывающим. Также, кроме обычных условий до-

говора, как договорной цены (что не соответствует положениям о договоре дарения земельного участка, который по своей природе является безвозмездным для дарителя, хотя и может содержать условия в пользу третьих лиц [4, с. 49–50]), прав и обязанностей сторон, норма содержит требования относительно сведений об отсутствии запретов на отчуждение земельного участка, сведений об отсутствии или наличии ограничений по использованию земельного участка по целевому назначению (залог, аренда, сервитуты и т.п.) и кадастрового номера земельного участка, которые являются уникальными условиями и касаются, соответственно, только договоров с земельными участками.

К.И. Кучерук определяет указание на конкретный размер земельного участка (площадь), его местонахождение, содержащиеся в гражданско-правовых сделках, которые регулируют переход права собственности на земельный участок индивидуализирующими признаками земельного участка [5, с. 66]. Автор резюмирует, что предметом договора купли-продажи земельного участка является конкретный земельный участок (или его часть) с определенным местоположением, площадью, целевым назначением, составом угодий, правовым режимом, возможным наличием определенных ограничений (обременений) в отношении него. То есть предмет договора купли-продажи характеризуется единством физических признаков (предел, площадь, местоположение) и связанных с ними юридических признаков (правовой режим, обременения и ограничения, субъективные права и обязанности и т.д.) [5, с. 76].

Первые из указанных условий, составляющих определение предмета договора, действительно можно назвать физическими или естественными, поскольку они касаются определения реального географического местонахождения земельного участка, не определяя непосредственно его правового режима и юридических характеристик, вытекающих из такого режима. Кроме них существуют и требования по определению целевого назначения (цели, с которой земельный участок предоставляется в собственность или передается в пользование), состава угодий, а также

условия по указанию сведений об отсутствии запретов на отчуждение земельного участка и отсутствие или наличие ограничений по использованию земельного участка по целевому назначению (залог, аренда, сервитуты и т.д.). Указанные условия можно понимать не только как характеристику предмета (земельного участка) как объекта договора, но и как идентифицирующие и определяющие признаки его правового режим как объекта договорных правоотношений по украинскому законодательству в целом.

Момент перехода права собственности на земельный участок как существенное условие исследуемых договоров следует исключить из соображений наличия четкого и однозначного императивного урегулирования этого вопроса в нормах действующего украинского гражданского законодательства (ч. 4 ст. 334 ГК Украины и ч. 3 ст. 3 Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» [6], которые устанавливают, что права на недвижимое имущество (и их обременения), которые подлежат государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации в соответствии с законом), что исключает необходимость определения этого условия как существенного для соглашений о переходе земельных участков в собственность.

Отдельно в украинском законодательстве регулируются существенные условия договора аренды земельного участка. Гражданский кодекс Украины (далее – ГК Украины) [7] в ст. 792 предусматривает, что по договору найма (аренды) земельного участка наймодатель обязуется передать нанимателю земельный участок (который может передаваться в аренду вместе с насаждениями, зданиями, сооружениями, водоемами, находящимися на нем, или без них) на установленный договором срок во владение и пользование за плату. Такое определение указывает на два существенных условия договора аренды земельного участка – предмет и цену (арендную плату). ЗК Украины в ч. 1 ст. 93 закрепляет, что право аренды земельного участка – это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и иной



деятельности, тем самым вводя также элемент целевого назначения установления права аренды. Такое же определение содержится в ст. 1 Закона Украины «Об аренде земли» [8], который в ст. 13 также дает лишь несколько отличное от предусмотренного ГК Украины, определение договора аренды земли. В соответствии с последним арендодатель обязан за плату передать арендатору земельный участок во владение и пользование на определенный срок, а арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с условиями договора и требованиями земельного законодательства. Ключевой разницей здесь есть указание на публичные аспекты пользования земельным участком («в соответствии с требованиями земельного законодательства»). Однако в ст. 15 упомянутого законодательного акта также закрепляется довольно широкий перечень существенных условий договора аренды земельного участка, которыми являются: 1) объект аренды (кадастровый номер, местоположение и размер земельного участка); 2) срок действия договора аренды; 3) арендная плата с указанием ее размера, индексации; формы платежа, сроков, порядка ее внесения, пересмотра и ответственности за неуплату; 4) условия использования и целевое назначение земельного участка, передаваемого в аренду; 5) условия сохранения состояния объекта аренды; 6) условия и сроки передачи земельного участка арендатору; 7) условия возврата земельного участка арендодателю; 8) существующие ограничения (обременения) по использованию земельного участка; 9) определение стороны, которая несет риск случайного повреждения или уничтожения объекта аренды или его части; 10) ответственность сторон; 11) условия передачи в залог и внесение в уставный фонд права аренды земельного участка.

Далее закон в этой же норме закрепляет, что отсутствие в договоре аренды земли одного из существенных условий, предусмотренных настоящей статьей, а также нарушение требований ст.ст. 4–6, 11, 17, 19 указанного закона является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, а также для признания договора недействительным в соответствии с законом. Ж.Л. Чорна справедливо заме-

чает о противоречии этой нормы ч. 1 ст. 638 ГК Украины, из которой следует, что при отсутствии договоренности с одной из существенных условий такой договор является незаключенным, но не недействительным [9]. Ч. 3 исследуемой статьи предоставляет сторонам свободу с согласия указать в договоре другие условия, в частности качественное состояние земельных угодий, порядок выполнения обязательств сторон, порядок страхования объекта аренды, порядок возмещения расходов на осуществление мероприятий по охране и улучшению объекта аренды, проведение мелиоративных работ, а также обстоятельства, которые могут повлиять на изменение или прекращение действия договора аренды и т.д. Тогда как ч. 4 предусматривает перечень документов, которые есть неотъемлемой частью договора аренды земли (земельного участка). Это: план или схема земельного участка, передаваемого в аренду; кадастровый план земельного участка с отображением ограничений (обременений) в ее использовании и установленных земельных сервитутов; акт определения границ земельного участка в натуре (на местности); акт приема-передачи объекта аренды; проект отвода земельного участка в случае его разработки по закону.

BGB в части урегулирования существенных условий договора аренды земельного участка не определяет их непосредственно, но посвящает сущности и содержанию этого договора уже значительно больше нормативного материала, по сравнению с закреплением особенностей договора купли-продажи земельных участков, который, впрочем, как и в украинском гражданском законодательстве, не определяется в отдельный структурный подраздел. Так, § 585 (2) BGB подраздела 5 «Договор аренды земли» Раздела 5 «Договор найма, договор аренды» распространяет на договор аренды земли (земельного участка) действие § 581 (1), §§ 582–583а, которыми регулируются общие положения договора аренды. Руководствуясь нормами § 581 (1), §§ 582–583а и § 585, §§ 585b–588, § 590 BGB к существенным условиям договора аренды земельного участка следует отнести: 1) предмет договора, которым является земельный участок вместе с жилыми или хозяйственными

постройками или без них, что описывает арендодатель и арендатор в соответствии с специально посвященным этому вопросу § 581 BGB с указанием на размеры и состояние земельного участка на момент передачи. Такое описание должны подписать обе стороны и содержать дату его проведения (очевидны аналогии с планом (схемой) земельного участка, передаваемого в аренду и актом определения границ земельного участка в натуре (на местности) по украинскому законодательству). При этом предполагается, что если одна из сторон договора откажется участвовать в составлении описания или при его составлении возникнут разногласия фактического характера, каждая из сторон может потребовать, чтобы описание составил эксперт, который назначается согласно судовому заявлению по вопросам сельского хозяйства. Закрепляется также презумпция истинности совершенного описания объекта договора аренды земельного участка для его сторон; 2) арендная плата, вытекающая из § 581 (1), в соответствии с которым арендатор обязан вносить арендодателю согласованную в договоре арендную плату, которая в случае аренды земельного участка, в соответствии с § 587 (1), вносится в конце срока аренды, а если она рассчитывается по периодам – в первый рабочий день после истечения каждого из указанных периодов.

Другие же требования, которые относятся к правам и обязанностям сторон, если прибегать к анализу правовых положений BGB, не являются существенными и распространяются на арендные правоотношения или в силу закона или в соответствии с условиями договора по согласованной воле обеих сторон. При этом нельзя не заметить, что немецкий законодатель также отводит должное место регулированию целевого назначения земельного участка как объекта договора аренды. Так, § 581 (1) BGB устанавливает, что по договору аренды земли в аренду сдается земельный участок вместе с жилыми и хозяйственными постройками, предназначенными для его хозяйственного использования (как предприятие), или земельный участок без таких зданий преимущественно для ведения сельского хозяйства, под которым понимается обработка земли или связанное с



использованием земли содержание животных с целью получения продуктов растениеводства или животноводства, а также садоводство. В § 590a BGB устанавливается возможность арендодателя, если арендатор использует объект аренды вопреки условиям договора (которые согласно § 581 (1) BGB могут включать и требования использования земельного участка по целевому назначению), несмотря на предупреждение арендодателя обратиться с иском о прекращении определенных действий. Поэтому считаем, что, хотя требование определения в договоре аренды земельного участка его целевого назначения и не принадлежит к существенным в соответствии с немецким гражданским законодательством, важность этого ключевого из идентифицирующих признаков правового режима земельного участка как объекта договорных, в частности арендных, правоотношений по BGB, несомненна, особенно в аспекте сельскохозяйственных земель.

Выводы. Таким образом, отечественное законодательство, в отличие от положений BGB, в которых косвенно закрепляется одно-два существенных условия договоров о распоряжении правами на земельные участки (предмет и цена в случае платности договора), тяготеет к максимальному нормативному урегулированию на законодательном уровне как можно большего количества таких условий. Кроме этого, законодатель предусматривает и перечень приложений к договорам и устанавливает особые случаи недействительности договоров в случае отсутствия одного или нескольких из существенных условий, что не всегда соответствует императивным положениям ГК Украины. Несмотря на это, ключевым существенным условием, что по содержанию включает в себя значительную часть иных, предусмотренных в украинском законодательстве условий, является предмет договора, который сочетает в себе определение физических (природных, индивидуализирующих) и юридических (идентифицирующих) признаков. В совокупности эти признаки персонализируют земельный участок в пространстве и определяют его правовой режим как объекта договорных правоотношений как в соответствии с украинским законодательством, так и согласно

германскому гражданскому законодательству. В свете этого и замечаний, которые мы исследовали и обосновали выше, предлагаем ч. 2 ст. 132 ЗК Украины усовершенствовать в соответствие с положениями BGB и внутренней логикой регулирования правового режима земельных участков как объектов договорных правоотношений, изложив в такой редакции:

«2. Существенными условиями соглашения о переходе права собственности на земельные участки являются:

а) вид и предмет сделки (земельный участок с определением места расположения, площади, целевого назначения, состава угодий, правового режима, отсутствия запретов на отчуждение и наличия или отсутствия ограничений по использованию земельного участка по целевому назначению, его кадастровый номер);

б) договорная цена, если сделка является возмездной».

Список использованной литературы:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 46. – Ст. 2 038.
2. Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz / науч. ред. А.Л. Маковский [и др.] ; пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
3. Мірошніченко А. Колізії між приписами цивільного та земельного законодавства: перспективи усунення та рекомендації щодо вирішення / А. Мірошніченко // Право України. – 2009. – № 3. – С. 126–131.
4. Новикова В. Безвозмездная природа договора дарения / В. Новикова // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 6. – С. 49–52.
5. Кучерук К.І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / К.І. Кучерук ; НАН України ; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2002. – 193 с.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний

вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

8. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

9. Чорна Ж.Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України / Ж.Л. Чорна // Університетські наукові записки. – 2008. – № 2. – С. 53–57.