

УДК 349.4

DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/2.128-8>

Юрій НОСІК, канд. юрид. наук, доц.

ORCID ID: 0000-0002-3608-2955

e-mail: yuriinosik@knu.ua

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

ВИЗНАННЯ ДОГОВОРУ УКЛАДЕНИМ ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ У ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ: ТЕОРІЯ ТА СУДОВА ПРАКТИКА

Вступ. Актуальність теми дослідження обумовлена викликами об'єктивного й суб'єктивного характеру, які безпосередньо впливають на здійснення і юрисдикційний захист порушених органами державної влади та місцевого самоврядування цивільних прав у земельних відносинах. За таких умов суди адміністративної, цивільної та господарської юрисдикції утримуються від активного втілення у судову практику інноваційних підходів із реалізації положень ст. 55 Конституції України щодо визнання угоди укладеною у спорах, предметом яких є захист цивільних прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності. У наукових доктринах цивільного, земельного права визнання договору укладеним як способу захисту цивільних і земельних прав у земельних відносинах залишається мало дослідженим. Виходячи із цього, мета дослідження полягає у тому, аби розкрити науково-теоретичні засади щодо можливості визнання судом укладеного договору як належного й ефективного способу захисту цивільних прав у земельних правовідносинах, і на цій основі сформулювати наукові висновки та практичні рекомендації.

Методи. Дослідження проведено з використанням таких методів, як-от: діалектичний, аксіологічний, інституціональний, аналіз, синтез, індукції, дедукції, історичний, компаративний, формально-догматичного тлумачення, використання матеріалів судової практики.

Результати. Розкрито юридичну природу такого способу захисту цивільних прав, як визнання договору укладеним, показано його розуміння у наукових доктринах цивільного й земельного права та в судовій практиці, а також доведено можливість обрання судом такого способу захисту цивільних прав у публічно-приватних земельних відносинах з огляду на особливості об'єктів, суб'єктів, змісту, підстав, умов, способів, порядку виникнення, зміни та припинення земельних і поєднаних із ними майнових правовідносин.

Висновки. Визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки з підстав, умов і в порядку, передбаченому законом, може бути застосоване судом як належний і ефективний спосіб захисту порушених прав у публічно-приватних земельних правовідносинах, що узгоджується зі ст. 55 Конституції України, Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, Конвенції про захист прав і основних свобод людини, які є частиною національного законодавства України.

Ключові слова: захист цивільних прав, земельні права, речові права, визнання договору укладеним, публічно-приватні земельні правовідносини, принципи цивільного права, договірне право, правозастосування.

Вступ

Актуальність теми дослідження детермінована об'єктивними економічними, соціальними, політичними, демографічними, екологічними та іншими викликами, одні з яких існували й не були подолані до початку повномасштабного вторгнення російських військ на територію України (незавершеність земельної реформи, бідність населення, кліматичні зміни, доступ до використання землі та природних ресурсів, диверсифікація економіки, залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій тощо), інші з'явилися під час проголошення воєнного стану (окупація, деокупація територій, релокація виробництва, евакуація, мінування земель, руйнація екосистем, житла, цілісних майнових комплексів, фортифікація тощо) і безпосередньо впливають на здійснення та юрисдикційний захист порушених органами державної влади й місцевого самоврядування, їхніми посадовими особами цивільних прав фізичних і юридичних осіб у сфері земельних, а також поєднаних із ними майнових та інших видів приватно-публічних суспільних відносин. Необхідність проведення цього наукового пошуку обумовлена також чинниками суб'єктивного характеру, пов'язаними, з одного боку, з інституційно-правовим забезпеченням регулюючого впливу на учасників суспільних відносин і додержанням вимог закону, з іншого – забезпеченням вільного доступу до правосуддя осіб і громадськості та вибору, відповідно до ст. 55 Конституції України, оптимальних і ефективних способів судового захисту порушених органами державної влади та місцевого самоврядування, їхніми посадовими особами цивільних прав у сфері використання та охорони землі в умовах дії правового режиму воєнного стану в Україні.

Потреба у проведенні наукового пошуку вибору ефективних способів захисту цивільних прав у земельних відносинах зумовлена також існуючими проблемами у практиці вирішення земельних і поєднаних із ними майнових та інших відносин, оскільки суди адміністративної, цивільної і господарської юрисдикції утримуються від активного втілення у судову практику інноваційних підходів із реалізації положень ст. 55 Конституції України щодо визнання угоди укладеною у спорах, предметом яких є захист цивільних прав на земельні ділянки державної чи комунальної власності. Тому для судів залишаються відкритими питання, які потребують науково-теоретичного обґрунтування щодо визнання договору укладеним у разі набуття права власності, права оренди, суперфіцію, емфітевзису, ренти на земельні ділянки державної і комунальної власності.

Науковий пошук розв'язання цих та інших питань ускладнюється й тим, що в сучасних правових доктринах цивільного, земельного, господарського, адміністративного матеріального і процесуального права зберігається стереотипний підхід до розмежування наукових пошуків за окремими галузями правової системи. У різні періоди розбудови української державності досліджувались методологічні (Дзера, 2001; Кузнєцова, 2009; Погрібний, 2009), теоретичні (Кот, 2017), законодавчі (Спасибо-Фатеєва (Ред), 2020), договірні (Бервено, 2006) засади, а також практичні проблеми (Ярема, 2009) щодо способів судового захисту або цивільних, або ж господарських чи земельних прав (Мягкоход, 2014).

Проте питання щодо визнання договору укладеним як способу захисту цивільних і земельних прав у земельних відносинах залишаються малодослідженими,

© Носік Юрій, 2024

оскільки вчені в галузі цивільного права обмежують свої пошуки нормами ст. 16 та інших ЦК України, у галузі земельного права – нормами ст. 152 ЗК України, господарського права – нормами ст. 20 ГК України, у яких не передбачено названого способу захисту порушених цивільних прав, що негативно впливає на ефективність їх захисту в судах і спонукає позивачів звертатися до ЄС із прав людини. Аналіз наукових джерел за темою дослідження показує, що в сучасних умовах, коли постало питання про вступ України до ЄС, активізуються наукові пошуки щодо можливості застосування судами різних способів захисту цивільних прав не лише в майнових, а й у земельних відносинах (Федчишин, 2020).

При цьому існують різні підходи до питання щодо можливості й допустимості застосування такого способу захисту цивільних прав, як визнання судом договору укладеним. Зокрема, вчені із цивільного та господарського права В. С. Щербина, Т. В. Бондар вважають, що ЦК України *не передбачає такого способу захисту порушеного права, як визнання договору укладеним* (Щербина, & Боднар, 2021). Водночас у науковій доктрині цивільного права О. О. Кот, М. М. Великанова науково доводять висновок, за яким із метою забезпечення ефективності в захисті порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави виправданим видається розширення поіменованих способів захисту цивільних прав та інтересів шляхом включення до ч. 2 ст. 16 ЦК України таких способів, як визнання договору (правочину) укладеним (неукладеним) (Кот, & Великанова, 2023).

В українській теорії земельного права, хоч і були проведені наукові пошуки з проблем застосування передбачених у ст. 152 ЗК України різних способів захисту земельних прав, проте питання щодо можливості використання судами такого способу захисту земельних і цивільних прав, як визнання судом договору укладеним, залишились не дослідженими (Мягкоход, 2014). Пояснюється це тим, що в сучасній теорії земельного права залишаються усталеними стереотипні уявлення про неможливість прийняття судами рішень із питань, які віднесені до дискреційних повноважень органів державної влади й місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин (приватизація, надання у користування земельних ділянок із земель державної і комунальної власності тощо), за винятком випадків, прямо передбачених законом (визнання права на земельну частку (пай) (Про порядок виділення ..., 2003), про надання земельної ділянки у власність або оренду для створення фермерського господарства) (Про фермерське господарство ..., 2003). У цьому зв'язку Д. В. Федчишин робить висновок, що в інших випадках суд не правомочний вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, у тому числі про передання земельної ділянки в постійне користування або оренду, про укладення чи поновлення договору її оренди, про зміну цільового призначення землі тощо (Федчишин, 2020, с. 283–284).

З огляду на викладені вище об'єктивні й суб'єктивні чинники, судову практику та стан наукових досліджень із питань способів захисту цивільних прав, у судах вбачається перспективним проведення наукового пошуку щодо тлумачення норм ст. 55 Конституції України в частині вибору способів захисту в судах порушених цивільних прав у земельних відносинах крізь призму норм ст. 16, ЦК України, ст. 152 ЗК України щодо визнання договору укладеним як належного й ефективного способу захисту суб'єктивних прав позивачів.

Зокрема, потребують наукових висновків такі питання судової практики: по-перше, чи є позовна вимога про визнання укладеним договору купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності у розумінні положень ст. 55 Конституції України, статей 16, 648, 649 ЦК України, ст. 128 ЗК України, належним і ефективним способом захисту у випадку ухилення від його підписання однієї зі сторін; по-друге, чи підлягає застосуванню такий спосіб захисту порушеного права, як визнання договору укладеним за рішенням суду у правовідносинах, наприклад із купівлі-продажу земельної ділянки, які виникли між органом місцевого самоврядування та господарським товариством на підставі ст. 128 ЗК України, якщо сторони не можуть дійти згоди щодо істотних умов договору купівлі-продажу земельної ділянки вже після прийняття територіальною громадою рішення про продаж земельної ділянки.

Виходячи із цього, **об'єктами дослідження** є: спірні публічно-приватні земельні правовідносини, основним елементом у яких виступають сформовані із земель державної чи комунальної власності земельні ділянки як самостійні об'єкти цивільних прав, а також сформовані й несформовані земельні ділянки з розташованими на них об'єктами нерухомості, незавершеного будівництва; набуття, реалізація, перехід цивільних прав на земельні ділянки, указані вище, на підставі договору в порядку, передбаченому чинним ЗК України, ЦК України та іншими законами України.

Мета дослідження полягає в тому, аби розкрити науково-теоретичні засади щодо можливості визнання судом укладеного договору як належного й ефективного способу захисту цивільних прав у земельних правовідносинах, і на цій основі сформулювати наукові висновки та практичні рекомендації.

Відповідно до мети дослідження, **завдання** наукового пошуку полягають у тому, аби визначити юридичну природу такого способу захисту цивільних прав у земельних відносинах, як визнання судом укладеним договором крізь призму науково-теоретичного аналізу публічно-приватних земельно-майнових відносин і норм чинного ЦК України, ЗК України, а також визначити правові підстави й умови щодо можливості застосування судом такого захисту цивільних прав у сфері земельних відносин.

Методи

З огляду на актуальність, об'єкт, мету й завдання наукового пошуку, розгляд теоретичних, конституційних, законодавчих засад і судової практики з питань способів захисту цивільних прав у земельних відносинах на землях державної і комунальної власності проведено з використанням загальнонаукових і спеціальних методів пізнання суспільних і правових явищ. Діалектичний метод дозволив розглянути юридичну природу способів захисту цивільних прав у системному зв'язку й взаємодії основних елементів у структурі спірних земельних і майнових відносин. Застосування аксіологічного й інституціонального підходів дозволило розглянути в поєднанні та єдності такі базові категорії, як цивільні права, земельні права, захист цивільних прав, земельні правовідносини тощо. Загальнонаукові методи аналізу та синтезу, індукції й дедукції сприяли формулюванню суджень і висновків із питань можливості та допустимості визнання належним і ефективним способом захисту цивільних прав визнання судом договору у правовій доктрині й судовій практиці в контексті інноваційного оновлення цивільного законодавства відповідно до вимог ЄС. Використання історичного методу дослідження дозволило в загальних рисах показати еволюцію використання способів захисту

цивільних прав у земельних правовідносинах у правовій доктрині, правотворчості, судовій практиці. Компаративний метод дозволив розглянути позитивні й негативні явища в законодавчому закріпленні способів захисту цивільних, земельних прав у судах і сформулювати висновки та рекомендації, спрямовані на запровадження інноваційних підходів із вибору способів захисту цивільних прав у процесі розгляду судами земельних і пов'язаних із ними майнових спорів. За допомогою формально-догматичного тлумачення правових норм розкрито юридичну природу способів захисту майнових прав і зроблено висновки щодо можливості ухвалення судами рішення про визнання договору укладеним як самостійного способу захисту майнових прав у приватно-публічних земельних відносинах. Використання матеріалів судової практики дозволило визначити основні тенденції у підходах до застосування судами такого способу захисту цивільних прав у публічно-приватних земельних відносинах, як визнання договору укладеним.

Результати

Започаткований в Україні процес оновлення системи і структури цивільного законодавства (Концепція оновлення, 2020) з необхідністю спонукає вчених у галузі цивільного, земельного права до пошуку ефективних юридичних моделей правового регулювання приватно-публічних суспільних відносин, об'єктами яких, за ст. 13, 14 Конституції України, є земля з її природними ресурсами як об'єкти права власності Українського народу і його основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Незважаючи на часткове відтворення у нормах ст. 324 ЦК України імперативних положень норм ст. 13 Основного закону держави щодо права власності на землю Українського народу, у п. ст. 323 ЦК України щодо землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, у національній доктрині цивільного права, так само як і у правових доктринах земельного, природоресурсного, екологічного, господарського права, не було розроблено єдиної узгодженої наукової концепції з реалізації основних засад приватно-правового й публічно-правового регулювання суспільних відносин у сфері використання та охорони землі, її надр, атмосферного повітря, лісових і водних ресурсів, тваринного й рослинного світу відповідно до Конституції України (Носік, 2006).

Натомість у правотворчій діяльності продовжується практика прийняття законів та інших нормативно-правових актів, спрямованих на роздільне правове регулювання майнових і земельних, природоресурсних, екологічних відносин подібно до того, як це було закріплено в нормах ЦК УРСР, які базувались на ідеологічних постулатах націоналізації землі й усіх природних ресурсів, за якими земля, надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу, належали державі на праві виключної власності й тому не могли передаватись у приватну власність, а будь-які цивільно-правові угоди із землею, природними ресурсами, відповідно до ст. 49 ЦК УРСР 1963 року, визнавались такими, що суперечили інтересам держави й суспільства, одержані доходи стягувались на користь держави, а винні особи притягувались до адміністративної, матеріальної і кримінальної відповідальності. Саме цим можна пояснити й той факт, що у ст. 2 ЦКУ УРСР було передбачено, що земельні, гірничі, водні, лісові відносини регулюються відповідно до земельного законодавства, законодавства про надра, водного, лісового законодавства.

Така юридична конструкція правового регулювання майнових і земельних відносин частково відтворена в нормах ч. 1 ст. 9 чинного ЦК України, за якою положення цього кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, а також до трудових і сімейних відносин, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. Оскільки у цій нормі ЦК України нічого не сказано про землю і земельні відносини, а в нормах глави 27 цього кодексу та його інших статтях закріплені норми щодо здійснення цивільних прав на землю, то за наявності чинного ЗК України виникають колізії щодо вибору судами способу захисту цивільних і земельних прав, зокрема такого способу, як визнання договору укладеним, предметом якого виступають земельні ділянки державної і комунальної власності. Адже в нормах ст. 16 ЦК України закріплено невичерпний перелік способів захисту майнових прав та охоронюваних законом інтересів фізичних і юридичних осіб, які не узгоджуються зі способами захисту цивільних і земельних прав, закріплених у ст. 152 ЗК України у справах за позовами про оскарження рішень органів державної влади та місцевого самоврядування, їхніх посадових осіб, які допустили порушення гарантованих Конституцією України суб'єктивних прав на земельні ділянки. Маються на увазі такі цивільні права, як право власності на землю (земельну ділянку), на оренду землі, на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), на користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), право рентного користування землею, здійснення яких порушено діями органів державної влади, місцевого самоврядування чи їхніми посадовими особами як публічними учасниками земельних правовідносин, які спонукають приватних учасників земельних відносин звертатися за захистом своїх прав і охоронюваних законом інтересів у судах загальної, адміністративної, господарської юрисдикції, а також до Європейського суду з прав людини.

Наявність у законодавстві таких юридичних конструкцій створює реальні проблеми й труднощі у юрисдикційному захисті прав особи, територіальних громад, держави відповідно до ст. 55 Конституції України. Тому велику частку судових справ становлять позови про оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, пов'язаних зі здійсненням публічного адміністрування земельних відносин на землях державної і комунальної власності щодо приватизації земельних ділянок, земельних торгів, нероздільності юридичної природи земельних ділянок із розташованими на них об'єктами нерухомості, оренди землі, суперфіцію, емфітевзису, сервітутів тощо.

Як було зазначено у вступній частині цього дослідження, у правових доктринах цивільного, земельного права, у судовій практиці усталеними є підходи до застосування способів захисту цивільних прав у земельних відносинах, за якими вважається, що суди не можуть приймати рішення з питань, які за законом віднесені до дискреційних повноважень органів державної влади й органів місцевого самоврядування, і тому суди не можуть підмінити ці органи та приймати управлінські рішення щодо розпорядження землею. З подібними підходами до тлумачення норм чинного земельного, цивільного законодавства важко погодитись з огляду на таке.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, від імені Українського народу права власника на землю здійснюють органи державної влади й органи місцевого самоврядування у межах, визначених Конституцією.

Виходячи із цього, суди як органи державної влади можуть приймати рішення, спрямовані на реалізацію норм Основного закону держави, застосовуючи для цього належні, ефективні й допустимі способи захисту цивільних прав у спірних земельних правовідносинах згідно зі ст. 55 Основного закону держави. Більше того, у чинному законодавстві передбачені можливості для суду приймати рішення у справах про публічне адміністрування земельних відносин. Наприклад, якщо районна (міська) державна адміністрація безпідставно відмовила у видачі сертифікату на право на земельну частку (пай), то, відповідно до ч. 3 ст. 1 Закону України від 5 червня 2003 р. "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", суд визнає за приватною особою таке право. Те саме можна сказати й про оскарження в суді рішень публічної адміністрації щодо відмови приватній особі в переданні земельної ділянки у власність чи надання в оренду для фермерського господарства, оскільки, згідно із ч. 4 ст. 7 Закону України від 19 червня 2003 р. "Про фермерське господарство", суд вирішує питання про надання земельної ділянки у власність або оренду для створення фермерського господарства. Виходячи з імперативних положень ст. 13 Конституції України, а також норм ст. 16 ЦК України й названих законів, вибір судами такого способу захисту цивільних прав, як визнання договору укладеним, вбачається цілком прийнятним з огляду на особливості об'єктів, суб'єктів, зміст, підстави, умови, способи, порядок виникнення, зміни й припинення земельних правовідносин, які в сучасних умовах набули публічно-приватного характеру.

Саме характер земельних і поєднаних із ними майнових відносин є визначальним щодо застосування норм ст. 55 Конституції України, ст. 16, 648, 649, 640, 657 ЦК України, ст. 128, 152 ЗК України та інших законів у виборі судом належного й ефективного способу захисту порушених цивільних і земельних прав особи у спірних правовідносинах за позовами приватних осіб на незаконні дії органів державної влади й місцевого самоврядування з питань набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки державної і комунальної власності.

У цьому зв'язку КС України констатував, що відносини, які виникають між фізичною чи юридичною особою і представниками органів влади під час здійснення ними владних повноважень, є публічно-правовими й поділяються, зокрема, на правовідносини у сфері управлінської діяльності та правовідносини у сфері охорони прав і свобод людини та громадянина, а також суспільства від злочинних посягань, а діяльність органів влади, у тому числі судів, щодо вирішення спорів, які виникають у публічно-правових відносинах, регламентується відповідними правовими актами (рішення КС України № 6-зп від 25.11.97, № 19-рп/2011 від 14.12.2011) (справа про оскарження бездіяльності суб'єктів владних повноважень щодо заяв про злочини).

▪ За Конституцією України (ч. 2 ст. 3) права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Особа, стосовно якої суб'єкт владних повноважень прийняв рішення, вчинив дію чи допустив бездіяльність, має право на захист.

Відповідно до ч. 1 ст. 55 Конституції України, кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Частина перша ст. 55 Конституції України містить загальну норму, яка означає право кожного звернутися до суду, якщо його права чи свободи порушені або порушуються,

створено або створюються перешкоди для їх реалізації або мають місце інші утискання прав і свобод. Зазначена норма зобов'язує суди приймати заяви до розгляду навіть у випадку відсутності в законі спеціального положення про судовий захист. Відмова суду у прийнятті позовних та інших заяв чи скарг, які відповідають установленим законом вимогам, є порушенням права на судовий захист, яке, відповідно до ст. 64 Конституції України, не може бути обмежене. Таким чином, положення ч. 1 ст. 55 Конституції України закріплює одну з найважливіших гарантій здійснення конституційних та інших прав і свобод людини і громадянина й відповідає зобов'язанням України, які виникли, зокрема, у зв'язку з ратифікацією Україною Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, Конвенції про захист прав і основних свобод людини (Рим, 1950), що, згідно зі ст. 9 Конституції України, є частиною національного законодавства України (Рішення КС України від 27.12.1997 р., № 9-зп, справа за зверненнями жителів м. Жовті Води).

Конституційний Суд України у своїх рішеннях послідовно підкреслював значущість положень ст. 55 Конституції України щодо захисту кожним у судовому порядку своїх прав і свобод від будь-яких рішень, дій чи бездіяльності органів влади, посадових і службових осіб, а також стосовно неможливості відмови у правосудді, і постановив рішення, за яким конституційне право на оскарження в суді будь-яких рішень, дій чи бездіяльності всіх органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб гарантовано кожному (п. 1 резолютивної частини рішення від 25 листопада 1997 року № 6-зп, п. 1 резолютивної частини рішення від 25 грудня 1997 року № 9-зп). Реалізація цього права забезпечується у відповідному виді судочинства й у порядку, визначеному процесуальним законом. При цьому в ч. 5 ст. 55 Конституції України закріплені гарантії щодо вибору способів захисту порушеного права суб'єктами владних повноважень, а саме: кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

У теорії цивільного, земельного права вченими зроблені різні визначення у підходах до пізнання юридичної природи засобів (способів) захисту цивільних, земельних прав (Діковська, 2023). З огляду на лімітований обсяг цієї статті, обмежимося лише тим визначенням юридичної природи захисту цивільних прав і способів такого захисту, яке використовується у судовій практиці вирішення спорів. Як зазначається в мотивувальній частині Постанови КГС ВС у справі № 911/30/22 від 17.08.2023 року, під захистом права розуміється застосування державою примусу, спрямоване на відновлення порушеного права суб'єкта правовідносин і забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною, унаслідок чого відбудеться припинення порушення (чи оспорювання) прав цього суб'єкта, компенсація витрат, що виникли у зв'язку з порушенням його прав, або в інший спосіб нівелює негативні наслідки порушення його прав (п. 56). При цьому спосіб захисту права чи інтересу може бути визначено як вираження змісту (суті) міри державного примусу, за допомогою якого відбувається досягнення бажаного для особи, право чи інтерес якої порушені, правового результату (п. 57).

Науковий аналіз норм ст. 16, 648, 649 ЦК України, ст. 128 ЗК України показує, що в нормах цих законів не закріплюється такий спосіб захисту земельних прав, як визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки за рішенням суду. Проте це не означає, що

такий спосіб захисту не може бути використаний у разі порушення прав та охоронюваних законом інтересів особи. Адже, згідно з нормою ч. 2 ст. 16 ЦК України, суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках.

Правові підстави для застосування судом такого способу захисту передбачені у п. 1 ст. 648 ЦК України, за яким зміст договору, укладеного на підставі правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування, обов'язкового для сторін (сторони) договору, має відповідати цьому акту. Водночас, згідно з п. 1 ст. 649 ЦК України, розбіжності, що виникли між сторонами при укладенні договору на підставі правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування та в інших випадках, установлених законом, розв'язуються судом.

Наведені норми ЦК України узгоджуються з п. 6 ст. 128 ЗК України, за яким рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Ця норма закону є імперативною і має бути застосована в усіх випадках прийняття органами місцевого самоврядування рішення про продаж земельних ділянок за умови, що дотримані всі вимоги норм глави 20 ЗК України та інших законів щодо продажу земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів.

При вирішенні питання про застосування такого способу захисту, як визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності, суд має оцінити, чи були дотримані вимоги норм глави 27, зокрема ст. 377 ЦК України, а також ст. 120 ЗК України щодо підстав, умов, порядку переходу прав на земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, у тих випадках, коли заявлено позов про захист цивільних майнових прав, пов'язаних із правами на землю.

Крім того, також обов'язково мають бути враховані вимоги норм ст. 132 ЗК України щодо змісту й форми договору про перехід права власності на земельні ділянки, відповідно до яких у рішенні міської ради про продаж земельної ділянки мають бути визначені такі істотні умови, як: а) назва сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); б) вид угоди; в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; ґ) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); е) договірна ціна; є) права й обов'язки сторін; ж) кадастровий номер земельної ділянки; з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Наведений перелік умов договору є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню. Відповідно до цієї статті ЗК України, істотні та інші умови договору купівлі-продажу земельної ділянки мають бути визначені й затверджені рішенням органу місцевого самоврядування про продаж земельної ділянки. При цьому необхідно також дотримуватись вимог ст. 377 ЦК України про те, що істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, наприклад житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю

або споруду, об'єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці й перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта до набувача такого об'єкта. Якщо одна з передбачених законом умов не була визначена в рішенні міської ради, то таке рішення має визнаватися як таке, що прийнято з порушенням закону.

У разі, коли суд приймає рішення про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки, вбачається, що, по-перше, договір є укладеним із моменту, коли судові рішення набуде чинності, проте це не означає, що в позивача виникає право власності на земельну ділянку; по-друге, відповідно до ст. 125 ЗК України, рішенням суду про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності є правовою підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку без вчинення нотаріальних дій у порядку, передбаченому ст. 31-1 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". При цьому в рішенні суду мають бути чітко визначені умови, на яких договір купівлі-продажу визнається укладеним відповідно до ст. 132 ЗК України, ст. 377 ЦК України та рішення міської ради про продаж земельної ділянки.

Дискусія і висновки

Результати проведеного наукового дослідження показують, що сучасне інноваційне оновлення цивільного законодавства має бути спрямоване на розширення можливих і допустимих способів захисту цивільних прав у земельних правовідносинах, які можна характеризувати як приватно-публічні з огляду на особливості об'єктів, суб'єктів, зміст, підстави, умови, способи, порядок набуття, реалізації і припинення цивільних прав і обов'язків.

Закріплені в нормах ст. 16 ЦК України, ст. 152 ЗК України, ст. 20 ГК України способи захисту цивільних, земельних, господарських прав у сфері земельних відносин не створюють ефективної і узгодженої системи захисту таких прав у судах з усіма негативними наслідками для фізичних і юридичних осіб, особливо в тих випадках, коли йдеться про порушення органами державно влади та місцевого самоврядування, їхніми посадовими особами цивільних прав у сфері земельних відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки на землях державної і комунальної власності. У цьому зв'язку слушними є висновки Ю. В. Мягкохода щодо уніфікації способів судового захисту цивільних, земельних, господарських прав у земельних правовідносинах. Також заслуговують наукової підтримки висловлені ідеї О. О. Кота та М. М. Великанової щодо можливості розширення способів захисту цивільних прав і визнання судом договору укладеним належним і ефективним способом захисту.

Реалізація таких ідей у судовій практиці позитивно вплине на зміну парадигми договірного регулювання земельних і поєднаних із ними майнових відносин за участю приватних і публічних суб'єктів, особливо коли йдеться про здійснення на землях державної і комунальної власності таких суб'єктивних прав, як право власності на землю (земельну ділянку), на оренду землі, на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), на користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право рентного користування землею тощо.

З огляду на наявні у правових доктринах результати наукових досліджень із питань захисту цивільних і земельних прав у земельних правовідносинах, на проведене наукове тлумачення норм ст. 55 Конституції України, норм чинного цивільного, земельного, господарського, процесуального законодавства, а також аналіз судової практики в земельних спорах, по суті сформульованих у вступі запитань можна зробити такі науково-теоретичні висновки щодо застосування норм ст. 16, 648, 649, 640, 657 ЦК України, ст. 128 ЗК України та інших законів у виборі судом належного й ефективного способу захисту порушених земельних прав особи у спірних правовідносинах:

- по-перше, визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки з підстав, умов і в порядку, передбаченому законом, може бути застосоване судом як належний і ефективний спосіб захисту порушених прав у публічно-приватних земельних правовідносинах, що узгоджується зі ст. 55 Конституції України, Міжнародним пактом про громадянські та політичні права, Конвенцією про захист прав і основних свобод людини, які є частиною національного законодавства України;

- по-друге, вбачається, що суд правомочний самостійно приймати рішення про те, чи заявлений позивачем спосіб захисту порушеного права чи законного інтересу є належним, не суперечить Конституції України, Європейській конвенції з прав людини, ЦКУ, ЗКУ та іншим законам і може ефективно захистити порушені права чи інтереси особи. Ураховуючи аксіому цивільного судочинства *jura novit curia* – "суд знає закон", суд, керуючись нормою ч. 2 ст. 5 ЦПК України, може визнати укладеним договір купівлі-продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності як належний і ефективний спосіб захисту порушеного права особи, наприклад у справах про викуп земельної ділянки разом із розташованими на ній об'єктами нерухомого майна відповідно до ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України.

Проведений науковий пошук визнання договором укладеним як способу захисту цивільних прав у земельних правовідносинах можна розглядати як початок наукової дискусії у доктринах цивільного, земельного, екологічного права, спрямованої на подальше обговорення питань і розв'язання теоретичних і практичних проблем, пов'язаних із захистом цивільних прав у інших видах приватно-публічних правовідносин, де об'єктами виступають не лише земля, а й інші природні та майнові об'єкти як складники національного багатства Українського народу. Зроблені наукові висновки мають не лише науково-пізнавальне значення, а й прикладне, оскільки їх утілення в законодавство й судову практику сприятиме ефективному захисту в судах цивільних прав у спірних публічно-приватних земельних правовідносинах.

Список використаних джерел

- Бервено, С. М. (2006). *Проблеми договірного права України* : монографія. Юрінком Інтер.
- Дзера, І. О. (2001). *Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні*. Юрінком Інтер.
- Діковська, І. (2023). Ефективність чи належність способу захисту? *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*, 2, 20–23.
- Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 05.06.2003 р. № 899-IV. (2003). Верховна Рада України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15>
- Закон України "Про фермерське господарство" від 19.06.2003 р. № 973-IV. (2003). Верховна Рада України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15>
- Концепція оновлення Цивільного кодексу України. (2020). Вид. дім "АртЕк".

Кот, О. О. (2017). *Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: Проблеми теорії та судової практики*. Алерта.

Кот, О. О., & Великанова, М. М. (2023). Способи захисту цивільних прав: оновлення статті 16 ЦК України. *Вісник Національної академії правових наук України*, 30(3), 242–255.

Кузнецова, Н. С. (2009). Цивільно-правова відповідальність і захист цивільних прав. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: Юридичні науки*, 81, 100–106.

Мягкоход, Ю. В. (2014). *Способи захисту земельних прав* [рукопис дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. Київський національний університет імені Тараса Шевченка].

Мягкоход, Ю. В. (2014). *Способи захисту земельних прав за законодавством України* [автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 "Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право". Київський національний університет ім. Тараса Шевченка].

Носік, В. В. (2006). *Право власності на землю Українського народу*. Юрінком Інтер.

Погрібний, С. О. (2009). *Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України*. Правова єдність.

Спасибо-Фатеева, І. В. (Ред.). (2020). *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар* (Т. 1 : Загальні положення. Особи). ЕКУС.

Федчишин, Д. В. (2020). *Реалізація та захист земельних прав в Україні: Проблеми теорії та практики*. Видавничий дім "Гельветика".

Шербина, В. С., & Бондар, Т. В. (2021). Договори в товаристві з обмеженою відповідальністю. *Підприємництво, господарство і право*, 1, 84.

Ярема, А. Г. (2009). Система способів захисту цивільних прав судом. *Вісник Верховного Суду України*, 12(112), 34–39.

References

- Berveno, S. M. (2006). *Problems of Contract Law of Ukraine*. Yurinkom Inter [in Ukrainian].
- Concept of Civil Code of Ukraine Renewal. (2020). ArtEk Publishing House [in Ukrainian].
- Dikovska, I. (2023). Effectiveness or Adequacy of the Means of Protection? *Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv*, 2, 20–23 [in Ukrainian].
- Dzera, I. O. (2001). *Civil-Law Means of Protection of Property Rights in Ukraine*. Yurinkom Inter [in Ukrainian].
- Fedchyshyn, D. V. (2020). *Implementation and Protection of Land Rights in Ukraine: Problems of Theory and Practice*. Helvetika Publishing House [in Ukrainian].
- Kot, O. O. (2017). *Exercise and Protection of Subjective Civil Rights: Problems of Theory and Judicial Practice*. Alerta [in Ukrainian].
- Kot, O. O., & Velikanova, M. M. (2023). Methods of Protecting Civil Rights: Update of Article 16 of the Civil Code of Ukraine. *Bulletin of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 30(3), 242–255 [in Ukrainian].
- Kuznetsova, N. S. (2009). Civil-Law Liability and Protection of Civil Rights. *Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Series : Legal Sciences*, 81, 100–106 [in Ukrainian].
- Law of Ukraine "On Farm Enterprises" dated June 19, 2003, No. 973-IV. (2003). Verkhovna Rada of Ukraine [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15>
- Law of Ukraine "On the Procedure for Allocating Land Plots to Owners of Land Shares (Payouts) in Kind (On-Site)" dated June 5, 2003, No. 899-IV. (2003). Verkhovna Rada of Ukraine [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15> [in Ukrainian].
- Myagkokhod, Yu. V. (2014). *Methods of Protection of Land Rights* [Manuscript of PhD dissertation in Law: 12.00.06. Taras Shevchenko National University of Kyiv] [in Ukrainian].
- Myagkokhod, Yu. V. (2014). *Methods of Protection of Land Rights under the Legislation of Ukraine* [Abstract of PhD dissertation in Law : specialty 12.00.06 "Land Law; Agrarian Law; Environmental Law; Natural Resource Law". Taras Shevchenko National University of Kyiv] [in Ukrainian].
- Nosik, V. V. (2006). *Right of Ownership to the Land of the Ukrainian People* : monograph. Yurinkom Inter [in Ukrainian].
- Pohrybny, S. O. (2009). *Mechanism and Principles of Regulation of Contractual Relations in Civil Law of Ukraine*. Legal Unity [in Ukrainian].
- Shcherbina, V. S., & Bondar, T. V. (2021). Contracts in a Limited Liability Company. *Entrepreneurship, Economy and Law*, 1, 84 [in Ukrainian].
- Spasibo-Fateeva, I. V. (Ed.). (2020). *Civil Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary* (Vol. 1 : General Provisions. Persons). EKUS [in Ukrainian].
- Yarema, A. H. (2009). System of Methods for Judicial Protection of Civil Rights. *Bulletin of the Supreme Court of Ukraine*, 12(112), 34–39 [in Ukrainian].

Отримано редакцією журналу / Received: 30.09.24
Прорецензовано / Revised: 19.10.24
Схвалено до друку / Accepted: 15.11.24

Yurii NOSIK, PhD (Law), Assoc. Prof.
ORCID ID: 0000-0002-3608-2955
e-mail: yuriinosik@knu.ua
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

RECOGNITION OF A CONTRACT AS CONCLUDED AS A WAY OF PROTECTING CIVIL RIGHTS IN LAND RELATIONS: THEORY AND JUDICIAL PRACTICE

Background. *The relevance of the research is determined by the challenges that directly impact the protection of civil rights violated by state and local authorities in land relations. The courts refrain from implementing innovative approaches in judicial practice regarding the provisions of Article 55 of the Constitution of Ukraine. In the doctrines of civil and land law, the recognition of a contract as concluded as a means of protecting the rights in land relations remains underexplored. The research aims to reveal the theoretical foundations regarding recognizing a concluded contract as a proper and effective means of protecting civil rights in land relations and to formulate conclusions and recommendations.*

Methods. *The research was conducted using the following methods: dialectical, axiological, institutional, analysis, synthesis, induction, deduction, historical, comparative, formal-dogmatic interpretation, and the use of judicial practice materials.*

Results. *The legal nature of the recognition of a contract as concluded has been disclosed. Its understanding of the doctrines of civil and land law and judicial practice has been shown, and the possibility of applying this way of protecting civil rights in public-private land relations has been substantiated.*

Conclusions. *As concluded, the court can apply the recognition of a land sale contract as a proper and effective means of protecting violated rights in public-private land relations, which aligns with Article 55 of the Constitution of Ukraine and the relevant international agreements.*

Keywords: *protection of civil rights, land rights, property rights, recognition of the contract as concluded, public-private land relations, principles of civil law, contractual law, law enforcement.*

Автор заявляє про відсутність конфлікту інтересів. Спонсори не брали участі в розробленні дослідження; у зборі, аналізі чи інтерпретації даних; у написанні рукопису; в рішенні про публікацію результатів.

The author declares no conflicts of interest. The funders had no role in the design of the study; in the collection, analyses or interpretation of data; in the writing of the manuscript; in the decision to publish the results.