

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СТРУКТУРНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ДОГОВОРУ ПРО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ РОЗВІДУВАЛЬНИХ РОБІТ

Сучасний стан розвитку правового регулювання земельних відносин характеризується тенденцією розширення застосування договірної форми у сфері використання землі. У зв'язку з цим набувають особливої актуальності питання договірних відносин у земельному законодавстві та правової природи договорів із земельними ділянками, їх юридичних ознак і класифікацій, особливостей їх форми та змісту. В юридичній літературі дослідженням зазначених питань, враховуючи змішану правову природу договорів у галузі земельних відносин, займаються представники цивільно-правової, еколого-правової та земельно-правової науки. Серед наукових праць необхідно відзначити роботи, присвячені договірному праву в цілому [1; 2], договорам в екологічному праві [3; 4], договорам в земельному праві [5]. Окремі проблеми правового регулювання договірних відносин у зазначеній сфері висвітлювали у своїй праці: А. Гетьман, В. Гуревський, П. Кулинич, К. Кучерук, В. Мироненко, А. Мірошніченко, В. Носік, С. Погрібний, В. Федорович, М. Шульга та ін. При цьому значна кількість правових питань щодо застосування договірних відносин, пов'язаних з використанням землі, все ж потребує наукового доопрацювання. Зокрема це стосується договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт. Практично відсутні дослідження, предметом яких було б виявлення особливостей цього договору. Додатковим аргументом на користь вивчення зазначеного питання є невизначеність характеру і сутності цієї угоди в законодавстві України, що негативно позначається на практиці, оскільки не сприяє запровадженню таких договірних відносин у суспільстві. Саме цими обставинами зумовлюється вибір теми наукової статті, а також її актуальність.

Метою цієї статті є аналіз чинного законодавства щодо структурних елементів договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, виявлення недоліків та розроблення пропозицій щодо його подальшого вдосконалення.

Перш за все необхідно розглянути структурні елементи такого договору. В юридичній літературі відсутній єдиний підхід щодо кількісного складу таких елементів. Не вдаючись до аналізу різноманітних точок зору щодо кількості елементів цивільно-правового договору необхідно зазначити, що така неоднозначність зумовлена тим, в якому значенні вживається поняття «договір». Загалом договір у теорії цивільного права вживається в наступних значеннях: 1) угода; 2) правовідношення; 3) підстава виникнення зобов'язання; 4) документ про фіксацію укладення угоди; 5) саме зобов'язання [1, с. 5]. У межах цього дослідження договір розглядатиметься як юридичний факт (дво- або багатосторонній правочин), що є підставою виникнення цивільних прав і обов'язків. Розглядаючи договір у такому розумінні доречно до загальних структурних елементів договору (ті, які виділяються переважно більшістю вчених) віднести: суб'єктний склад, зміст та його форму.

Серед елементів загальної договірної конструкції найбільш чітко визначеним можна вважати питання щодо суб'єктного складу договору. Так, суб'єктами договору визнаються його сторони, коло й найменування яких зазвичай закріплено у відповідних нормах закону [6, с. 496].

Сторонами договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт є власник земельної ділянки (у випадках проведення зазначених робіт на земельній ділянці, яку використовує землекористувач — користувач земельної ділянки) та суб'єкт, який проводить такі роботи.

Відповідно до аналізу положень Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) землевласниками та землекористувачами можуть бути громадяни та юридичні особи України, іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, територіальні громади, держава.

Суб'єктами, які проводять розвідувальні роботи, відповідно до ст. 97 ЗКУ є підприємства, установи та організації. Вони повинні відповідати вимогам, встановленим законодавством України про надра.

Незважаючи на досить чітку регламентацію правового статусу сторін у договорі про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, деякі положення земельного законодавства в цій сфері потребують удосконалення. Так, на відміну від земельного законодавства, законодавством про надра передбачена можливість проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт фізичними особами. При цьому питання використання земельних ділянок для цих цілей громадянами України, іноземцями, особами без громадянства не врегульовано. Дія ст. 97 ЗКУ не поширюється на цих осіб. Правовий механізм реалізації права на проведення розвідувальних робіт фізичними особами не визначений і в окремій нормі законодавства. Звідси, вони не можуть їх виконувати через проблему з оформлення права на земельну ділянку.

З метою вирішення окресленої проблеми необхідно внести зміни до ст. 97 ЗКУ, передбачивши можливість використання земельної ділянки для здійснення розвідувальних робіт фізичними особами за умови відповідності їх вимогам, встановленим законодавством про надра.

Наступним ключовим елементом договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт є зміст договору. Розуміння змісту договору залежить від значення, в якому вживається поняття «договір». Якщо під договором розуміють правовідношення, то зміст у цьому випадку виражається в правах та обов'язках сторін. При розумінні терміну «договору» як документу зміст його становитимуть пункти, що описують умови договору. Якщо під договором розуміють юридичний факт, що лежить в основі зобов'язання, зміст договору становлять умови договору щодо яких досягнута домовленість сторін [7, с. 155]. У межах цієї роботи зміст договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт характеризуватиметься як сукупність визначених умов на яких він укладається.

Визначаючи умови зазначеного договору необхідно враховувати положення цивільного та земельного законодавства. Не акцентуючи уваги на співвідношенні цивільного і земельного законодавства потрібно зазначити, що норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні і спеціальні.

Аналіз практики договірної форми регулювання відносин у досліджуваній сфері і відповідних правових актів дозволяє виділити три групи договірних умов різної юридичної значимості: істотні, звичайні і випадкові. У законодавстві чітко визначені лише істотні умови договору. Згідно з ч. 2 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) істотними є умови: про предмет договору; які визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду; щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

У науковій літературі традиційно істотними умовами договорів є найменування сторін угоди, предмет, їх об'єкт, строк дії договору, ціна договору, використання прав та виконання зобов'язань, відповідальність сторін [4, с. 71-72].

У ч. 2 ст. 132 ЗКУ серед умов про перехід права власності на земельні ділянки також зазначено назву сторін, що видається зовсім неправильним. Коло сторін потрібно відносити не до умов договору, а до його реквізитів. Сторони повинні бути визначені до початку погодження умов договору і до його змісту входити не можуть. Суб'єктний склад договору є структурним елементом договору.

Основною і визначальною умовою кожного договору, в тому числі і договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, є умова про його предмет. Деякі автори називають предмет договору абсолютною умовою для будь-якого договору [8, с. 29]. Питання щодо визначення поняття «предмет договору» є неоднозначним. Інколи предмет договору отожднюється з його об'єктом.

Розглянемо це питання більш детально, звернувши увагу на загальні положення цивільного права щодо предмету договору. На перший погляд, словосполучення «умови про предмет договору» не має викликати особливих запитань, адже в договірній теорії та практиці ще з радянських часів панувала позиція відповідно до якої під терміном «предмет договору» необхідно розуміти взаємні права та обов'язки його сторін чи принаймні основні з них, які надають можливість визначити тип конкретного

договору (наприклад під предметом договору купівлі-продажу найчастіше розуміють формулу «продавець передає у власність, а покупець приймає у власність») [9, с. 22].

Згідно іншої позиції предмет договору визначається його спрямованістю. Іншими словами, необхідно дати відповідь на запитання: чого сторони договору збираються досягти у процесі реалізації своїх прав та обов'язків, яка мета переслідується ними? Під предметом будь-якого цивільно-правового договору потрібно розуміти передбачені ним дії, які повинна зробити зобов'язана сторона (або зобов'язані сторони). У цьому випадку предмет договору розглядається як «договір-правовідношення», тобто коли йдеться про предмет зобов'язання, що виникло за юридичним фактом, — укладення відповідного договору. Оскільки суть зобов'язання полягає в праві кредитора на певні дії боржника, то суть предмета зобов'язання полягає в тому, що він повинен відповісти на запитання, які саме дії має вчинити боржник за таким зобов'язанням [10, с. 102].

Однак ЦКУ вніс певні новачки щодо розуміння поняття «предмет договору» під яким часто мається на увазі конкретне майно, права щодо якого відчужуються (передаються) за договором. Зокрема в ст. 424 ЦКУ йдеться про майнові права як предмет договору, ст. 576 ЦКУ визначає предметом договору застави майно (зокрема речі, цінні папери, майнові права), а в ст. 656 ЦКУ під предметом договору купівлі-продажу розуміється товар [9, с. 22].

Як вірно зазначається в юридичній літературі однозначно розставити всі крапки над «і» у вказаній ситуації можливо лише доповнивши ст. 638 ЦКУ положенням, яке б чітко роз'яснювало зміст уживаного в цій статті словосполучення «предмет договору» [9, с. 22].

Найбільш правильною видається точка зору, що предметом договору є певні дії як правовий результат якого прагнуть досягти сторони. Під об'єктом договору слід розуміти конкретне майно щодо якого сторони вступають у договірні відносини. Тому предмет договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт необхідно визначити як надання особі зі спеціальною правосуб'єктністю прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для вказаних потреб, а конкретна земельна ділянка з визначеним місцем розташування, площею, цільовим призначенням виступає об'єктом цього договору.

Зупиняючись на характеристиці земельної ділянки як об'єкта договору потрібно зазначити, що для проведення розвідувальних робіт можуть використовуватися земельні ділянки різних категорій земель без їх вилучення (викупу). Проте з цього правила є виняток. Так, проведення зазначених робіт на землях певних категорій може бути обмежене. Переважно проведення цих робіт обмежується на землях природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, оздоровчого і рекреаційного призначення.

Перелік умов, що названі в законодавстві як істотні, необхідні або обов'язкові для даного виду договору визначено у ч. 2 ст. 97 ЗКУ. До таких умов відносяться строки та місце проведення розвідувальних робіт. Строками проведення цих робіт визначаються строки користування земельною ділянкою, наданою для зазначених цілей, оскільки після завершення таких робіт у використанні такої земельної ділянки не буде потреби. Однак зважаючи на те, що для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших робіт необхідно отримати спеціальний дозвіл на користування надрами, граничні строки проведення зазначених робіт не повинні перевищувати терміну, на який надається спеціальний дозвіл на геологічне вивчення надр. Враховуючи наведене в договорі про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт повинні бути визначені строки користування земельною ділянкою, її місце розташування, площа і цільове призначення (об'єкт договору), а не строки та місце проведення розвідувальних робіт.

До обов'язкових умов договору необхідно віднести також:

1. види та обсяги розвідувальних робіт. Земельна ділянка передається з певною метою — для проведення розвідувальних робіт. Договір про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт мав би містити умови щодо характеру таких робіт;

2. плату за користування земельною ділянкою. Необхідно зазначити, що така плата за своєю природою не є платою за землю (земельним податком або орендною платою за землю), а є платою за користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт. Сторони мають врегулювати питання про розмір плати, її форму, умови, порядок та строки її виплати;

3. умови щодо надання земельної ділянки для видобування корисних копалин (у випадках якщо результати розвідки будуть позитивними). На практиці нерідко зустрічаються випадки, коли зем-

ле-власник дав згоду на використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, але в подальшому відмовляється передавати свою земельну ділянку для видобування корисних копалин. Б. Лісковець доцільно запропонував встановити, щоб власники земельних ділянок, надаючи згоду на проведення розвідувальних робіт, одночасно вирішували питання про надання необхідних земельних ділянок для видобування корисних копалин, якщо результати розвідки будуть позитивними [11, с. 68-69].

До умов щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди можливо віднести, наприклад, визначення розміру збитків та порядку їх відшкодування, відповідальність сторін.

Звичайними визнаються умови договору, які можуть і не відображатися в договорах, але містяться в нормах законодавства про такі договори і застосовуються до договорів в силу відсутності в них інших домовленостей сторін [12, с. 455]. Випадковими називаються такі умови, які змінюють або доповнюють звичайні умови. Вони включаються в текст договору за розсудом сторін. Їх відсутність, так само як і відсутність звичайних умов, не впливає на дійсність договору. Проте на відміну від звичайних, вони отримують юридичну силу в разі включення їх у текст договору [13, с. 374]. Підприємства, установи та організації, які здійснюють розвідувальні роботи зобов'язані за свій рахунок приводити займані земельні ділянки у попередній стан (ч. 4 ст. 97 ЗКУ). Обов'язок приводити земельну ділянку у попередній стан може бути покладений на його власника.

При аналізі договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт ще одним із його елементів можливо назвати форму, в якій він має бути укладеним. У літературі форма договору традиційно уявляється як спосіб зовнішнього виявлення і прояву: порядку реалізації волі, цільових прагнень, обсягу повноважень суб'єктів договірних відносин, предмета, характеру і строковості діяльності (взаємодії) сторін, що домовляються, а також негативних юридичних наслідків у результаті відхилення від домовлених сторонами умов такої взаємодії [4, с. 70].

ЗКУ не встановлено вимоги щодо форми договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт. Положеннями нормативно-правових актів не встановлена і типова або примірна форма такого договору. Тому при його укладенні необхідно додержуватися чинного законодавства, зокрема ЦКУ. Відповідно до положень статей 206 та 208 зазначеного кодексу договір про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт укладається в письмовій формі. Укладення договору у письмовій формі забезпечує, з одного боку, впорядкування прав та обов'язків сторін у договорі, додержання договірної дисципліни, з іншого — є гарантією письмового доказування взятих контрагентами повноважень, а також захисту їх прав у суді в разі виникнення спорів [4, с. 71]. За бажанням сторін договір може бути нотаріально посвідчений.

Підводячи підсумок викладеного можливо зробити висновок, що з метою забезпечення розвитку правового регулювання договірних відносин використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт та раціонального використання, відтворення, охорони цих земельних ділянок необхідно розширити коло осіб, яким надається право користування земельною ділянкою для зазначених цілей, замінити передбачений ЗКУ перелік істотних умов договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, встановити у земельному законодавстві вимоги щодо форми цього договору. Аналіз визначених структурних елементів договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт може слугувати підставою для з'ясування в подальшому правової природи зазначеного договору.

Використані джерела:

1. *Бервено С.М.* Проблеми договірного права України: [монографія] / С.М. Бервено. — К.: Юрінком Інтер, 2006. — 392 с.
2. *Договірне право України.* Загальна частина: [навч. посіб.] / Т.В. Боднар, О. В.Дзера, Н.С. Кузнєцова та ін.; [за ред. О. В. Дзери]. — К.: Юрінком Інтер, 2008. — 896 с.
3. *Соколова А.К.* Договори на користування природними ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / А.К. Соколова. — Х., 1993. — 18 с.
4. *Краснова М.В.* Договори в екологічному праві України: [навч. посіб.] / М.В. Краснова. — К.: Алерта, 2012. — 216 с.
5. *Глотова О.В.* Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні: [монографія] / О.В. Глотова. — Одеса: Фенікс, 2008. — 256 с.
6. *Брагинский М.И.* Договорное право: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. — М.: Статут, 1998. — 682 с.
7. *Трубчик А.И.* Понятие «договор». Значение, содержание и форма договора / А.И. Трубчик // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2011. — № 4. — С. 153-158.

8. *Бабіч І.* Проблема визначення поняття «предмет договору» у цивільному праві та цивільному законодавстві / І. Бабіч // Підприємство, господарство і право. — 2005. — № 12. — С. 28-34.
9. *Свистигнєєв А.* Істотні умови договору за Цивільним та Господарськими кодексами: порівняльний аспект / А. Свистигнєєв // Юридичний журнал. — 2006. — № 1(43). — С. 22-23.
10. *Бегова Т.* Умови договору про передавання ноу-хау / Т. Бегова // Право України. — 2010. — № 12. — С. 101-107.
11. *Лисковець Б.А.* Правовое регулирование разведок и разработок месторождений полезных ископаемых / Б.А. Лисковец. — М.: Юридическая лит-ра, 1960. — 119 с.
12. *Витушко В.А.* Гражданское право: [учеб. пособие]: [в 2 ч.] / В.А. Витушко. — Минск: Беларус. наука, 2007. — Ч. 1. — 566 с.
13. *Цивільний кодекс України:* Науково-практичний коментар / [за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонів, Н. Ю. Голубевої]. — [3-тє вид., перероб. та доп.]. — К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. — 752 с.

Барабаш Н. П. Загальна характеристика структурних елементів договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт.

У статті з'ясовано суб'єктний склад договору про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, досліджено його зміст та форма. Особливу увагу приділено визначенню предмету цього договору. Запропоновано пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання договірних відносин у сфері використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт.

Ключові слова: договір про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт, суб'єкти договору, зміст договору, умови договору, форма договору.

Барабаш Н. П. Общая характеристика структурных элементов договора об использовании земельного участка для проведения изыскательских работ.

В статье выяснен субъектный состав договора об использовании земельного участка для проведения изыскательских работ, исследовано его содержание и форма. Особое внимание уделено определению предмета этого договора. Предложено пути усовершенствования правового регулирования договорных отношений в сфере использования земельных участков для проведения изыскательских работ.

Ключевые слова: договор об использовании земельного участка для проведения изыскательских работ, субъекты договора, содержания договора, условия договора, форма договора.

Barabash N. General characteristics of structure elements of contract on land use for exploration.

The article addresses the composition of subjects of a contract on land use for exploration. The content and form of this contract are researched. Specific attention is paid to the definition of the subject-matter of this contract. The author makes her own propositions as to the improvement of legal regulation of contractual relations in the field of land use for exploration.

Key words: contract on land use for exploration, subjects of contract, content of contract, terms of contract, form of contract.