

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.6.1.36>

## USTANIE PRAW RZECZOWYCH DO GRUNTU

**Oleh Ilkiv**

*kandydat nauk prawnych, docent,  
docent Katedry Dyscyplin Cywilno-Prawnych  
Międzynarodowego Uniwersytetu Ekonomiczno-Humanistycznego  
imienia akademika Stepana Demianczuka (Równe, Ukraina)*

*ORCID ID: 0000-0002-0659-1855*

*e-mail: olihor@ukr.net*

**Adnotacja.** Artykuł bada podstawy zaprzestania korzystania z gruntu, w szczególności w przypadku nieużytkowania gruntu będącego przedmiotem prawa własności prywatnej lub prawa rzeczowego do stałego użytkowania. Autor zauważa, że zmiana sposobu użytkowania gruntu w obrębie jednej kategorii gruntów nie jest uważana za zmianę jego przeznaczenia i dokonuje analizy materiałów z praktyki sądowej. Należy rozróżnić podstawy i skutki prawne zaprzestania użytkowania gruntów w przypadku naruszenia przepisów publicznych i subiektywnych praw obywatelskich właściciela gruntu. Podkreślono, że przepisy prawa rolnego Ukrainy ustanawiają procedurę przejścia do właściciela prawa własności gruntów na podstawie umów cywilnoprawnych, a prawo użytkowania – na podstawie umowy najmu.

Metodologia badania opiera się na wykorzystaniu zarówno ogólnych metod naukowych (dialektycznych, logicznych, systemowo-strukturalnych itp.), jak i specjalnych metod (historycznych, porównawczych i innych).

W toku badań autor proponuje wprowadzenie zmian w szeregu aktów prawnych: w odniesieniu do prawa właściciela gruntu do żądania rozwiązania umowy i zakończenia serwitutu na podstawie orzeczenia sądu w obecności okoliczności mających istotne znaczenie; uzupełnienia przepisów prawa cywilnego w odniesieniu do warunków rozwiązania umowy z powodu niewłaściwego użytkowania gruntu lub znaczącej zmiany okoliczności.

**Słowa kluczowe:** prawa rzeczowe, grunty, superficies solo cedit, serwitut.

## TERMINATION OF PROPERTY RIGHTS TO THE LAND

**Oleh Ilkiv**

*Candidate of Law, Associate Professor,  
Associate Professor at the Department of Civil Law  
Academician Stepan Demianchuk International University of Economics and Humanities (Rivne, Ukraine)*

*ORCID ID: 0000-0002-0659-1855*

*e-mail: olihor@ukr.net*

**Abstract.** The article examines the grounds for termination of land use, in particular in the case of misuse of land, which is the object of private property rights, or the real right to permanent use. The author notes that a change in the type of land use within one category of land is not considered a change in its purpose and analyzes the materials of judicial practice. A distinction should be made between the grounds and legal consequences of termination of land use in case of violation of public regulations and subjective civil rights of the land owner. The provision is emphasized that the norms of the land legislation of Ukraine establish the procedure for the transfer to the owner of the right of ownership of the land plot on the basis of civil law agreements, and the right of use – on the basis of the lease agreement.

The research methodology is based on the use of both general scientific (dialectical, logical, system-structural, etc.) and special methods (historical, comparative and others).

In the course of the study, the author proposes to amend a number of regulations: on the right of landowners to demand termination of the contract and termination of the easement by court decision in the presence of circumstances that are significant; supplementing the rules of civil law on the conditions of termination of the contract in connection with the improper use of land or a significant change in circumstances.

**Key words:** property rights, land plot, superficies, easement.

## ПРИПИНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

**Олег Ільків**

*кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
Міжнародного економіко-гуманітарного університету  
імені академіка Степана Дем'янчука (Рівне, Україна)*

*ORCID ID: 0000-0002-0659-1855*

*e-mail: olihor@ukr.net*

**Анотація.** У статті досліджуються підстави припинення користування земельною ділянкою, зокрема в разі нецільового використання земельної ділянки, яка є об'єктом права приватної власності або речового права на

постійне користування нею. Автор зазначає, що зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, та здійснює аналіз матеріалів судової практики. Слід розрізняти підстави й правові наслідки припинення землекористування в разі порушення публічних приписів і суб'єктивних цивільних прав власника земельної ділянки. Підкреслено положення, що норми земельного законодавства України встановлюють порядок переходу до власника права власності на земельну ділянку на підставі цивільноправових договорів, а право користування – на підставі договору оренди.

Методологія дослідження ґрунтується на використанні як загальнонаукових (діалектичний, логічний, системно-структурний та інші), так і спеціальних методів (історичний, порівняльний та інші).

У ході проведеного дослідження автором пропонується здійснити поправки в ряд нормативно-правових актів: щодо права власника земельної ділянки вимагати розірвання договору й припинення сервітуту за рішенням суду за наявності обставин, які мають істотне значення; доповнення норм цивільного законодавства щодо умов розірвання договору у зв'язку з нецільовим використанням земельної ділянки або істотною зміною обставин.

**Ключові слова:** речові права, земельна ділянка, суперфіцій, сервітут.

**Вступ.** Починаючи досліджувати означену проблематику, варто особливо зацентувати на підставах припинення права користування земельною ділянкою, які в різний спосіб визначаються нормами цивільного й земельного законодавства.

Норми цивільного законодавства України встановлюють речові права користування чужою земельною ділянкою залежно від цільового призначення: для сільськогосподарських потреб, під забудову. Кажучи загалом, вони визначають підстави виникнення речових прав на користування земельною ділянкою та їх припинення. Останні не мають вичерпного характеру й відповідно до положень Цивільного кодексу України (Цивільний кодекс України, 2003) (далі – ЦК України) можуть припинятися за рішенням суду й в інших випадках, встановлених законом.

Отож, однією з підстав припинення речових прав на земельну ділянку є її використання не за цільовим призначенням. Зокрема, такого характеру підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені нормами Земельного кодексу України (Земельний кодекс України, 2001) (далі – ЗК України). Так, ст. 143 ЗК України відносить до підстав примусового припинення права користування землею використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також її використання способами, які суперечать екологічним вимогам. Водночас і ст. 141 ЗК України серед підстав припинення права користування земельною ділянкою називає систематичну несплату земельного податку або орендної плати, а також використання земельної ділянки в спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини. Таким чином, у коментованих статтях до підстав припинення землекористування належать порушення норм фіскального й земельного законодавства.

У такому сенсі вважаємо за доцільне виокремити проблематику нецільового використання земельної ділянки. У контексті написаного актуальним залишаються питання щодо суб'єкта, цивільні права якого порушені. Принагідно зазначимо, що категорії земель за критерієм цільового використання визначені ЗК України. Якщо земельна ділянка належить до державної чи комунальної власності, то контроль за цільовим використанням земельної ділянки повинен здійснювати відповідний орган державної влади або територіального самоврядування.

Однак зауважимо, що законом не встановлено порядок припинення землекористування в разі нецільового використання земельної ділянки, яка є об'єктом права приватної власності або речового права на постійне користування нею. Власник, або постійний землекористувач, є стороною договору про передання земельної ділянки в емфітевзис або суперфіцій і відповідно може вимагати розірвання договору, на підставі якого виникли речові відносини з причин порушення користувачем умов договору зобов'язання.

**Основна частина.** Наголошуємо, що припинення користування земельною ділянкою може відбуватися також з інших підстав відповідно до положень ЗК України. Так, ст. 141 ЗК України передбачено, що підставою припинення користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати. Усі зазначені порушення не можна віднести до цивільноправових. У першому випадку йдеться про порушення публічних норм, а у випадку несплати орендної плати – про порушення умов договору.

Таким чином, ЗК України серед підстав припинення користування земельною ділянкою передбачає як порушення публічно-правових приписів, так і умов договору цивільноправового характеру. Водночас йдеться про різний порядок і наслідки припинення землекористування. Зокрема, порядок припинення права користування земельною ділянкою, яка використовується з порушенням земельного законодавства, передбачено ст. 144 ЗК України. Цей порядок стосується припинення права постійного користування земельною ділянкою та тимчасового її використання. У разі порушення землекористування складається протокол і видається землекористувачу вказівка про усунення порушень. Якщо цієї вказівки користувач земельної ділянки в установленій строк не виконає, на користувача земельної ділянки накладається адміністративне стягнення. У разі повторного невиконання вказівки про усунення порушення законодавства в передбачений строк щодо користування земельною ділянкою, яка належить до державної або комунальної власності, відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади своїм рішенням можуть припинити право користування. Як нам видається, зазначені способи припинення користування земельною ділянкою мають публічно-правовий характер. Адже вони істотно відрізняються від цивільноправових підстав, в основі яких покладено порушення суб'єктивних цивільних прав та інтересів управленої особи.

Проаналізувавши земельне законодавство, відзначимо, що в разі порушення як публічно-правових приписів, так і цивільних прав та інтересів припинення землекористування здійснюється в судовому порядку.

Такий підхід був закріплений у роз'ясненні Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року, п. 8 якого встановлено, що у випадках, не передбачених ст. 144 ЗК України, право користування землею провадиться в судовому порядку за позовом відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування (Постанова Пленуму ВСУ, 2004).

У такому випадку йдеться про порушення публічно-правових приписів. У разі порушення суб'єктивних цивільних прав та інтересів у сфері землекористування ініціатором звернення за захистом у судовому порядку повинна бути особа, права якої порушені.

Переконані, що для припинення права користування земельною ділянкою з підстав, передбачених ЗК України, необхідно встановити факт протиправності поведінки землекористувача й факт неусунення обставин, які призвели до порушення.

У процесі розгляду спорів щодо припинення права постійного користування чи права оренди земельної ділянки у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням необхідно мати на увазі, що підставою для такого припинення є її використання не за цільовим призначенням (Постанова Пленуму ВСУ, 2020).

Зазначене не стосується підстав припинення сервітуту й договору суперфіцію, оскільки ст. ст. 102, 102<sup>1</sup> ЗК України й ст. ст. 406, 416 ЦК України передбачено, що невикористання сервітуту або земельної ділянки протягом трьох років є підставою для припинення відповідних прав.

Таким чином, ЗК України й ЦК України оперують в обох випадках терміном «припинення права користування земельною ділянкою». Однак підставою виникнення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або під забудову є договір. Відповідно, підставою припинення користування земельною ділянкою має бути розірвання договору.

Порядок і підстави припинення договірних правовідносин відбувається за взаємною згодою сторін або в разі невиконання або неналежного виконання однією зі сторін своїх договірних обов'язків. Проблема полягає в тому, що нормативні акти, які регулюють земельні відносини, в тому числі договірних характеру, серед підстав припинення права користування земельною ділянкою передбачають порушення публічних приписів і положень, які визначають цивільні права й обов'язки. Так, Законом України «Про оренду землі» серед підстав припинення договору оренди шляхом його розірвання є використання земельної ділянки всупереч екологічним вимогам і всупереч її цільовому призначенню (Закон України «Про оренду землі, 1998).

Водночас необхідно мати на увазі, що зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення. Це підтверджується матеріалами судової практики в предметному розгляді Верховним Судом. Так, 2 липня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду у справі № 825/2228/18 розглянув справу про відмову міської ради в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки й надання дозволу для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (Справа №825/2228/18, 2020).

Верховний Суд встановив, що основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель і способу використання. Поділ земель на категорії встановлено ЗК України відповідно до цільового призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 20 ЗК України зміна цільового призначення земельної ділянки (тобто переведення земельної ділянки з однієї категорії, визначеної ч. 1 ст. 19 ЗК України, в іншу) здійснюється за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури.

Згідно із ч. 5 ст. 20 ЗК України цільове призначення земельної ділянки відповідно до законодавчо встановлених категорій земель встановлюється на підставі документації із землеустрою, а порядок використання земельної ділянки в межах певної категорії визначається землекористувачем самостійно, проте з обов'язковим дотриманням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не змінює її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються в разі зміни цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Водночас умовою, яку передбачають положення ч. 5 ст. 20 ЗК України для самостійного визначення виду використання земельної ділянки її власником (користувачем), є дотримання вимог, встановлених законом для використання земель цієї категорії, та необхідність урахування стандартів містобудівної документації для суперфіцію та документації із землеустрою.

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням стосується тих випадків, коли на земельній ділянці з певним цільовим призначенням проводиться діяльність, яка виходить за межі цільового призначення та передбачає фактичне використання такої ділянки. Тому нецільовим використанням земельної ділянки для суперфіцію з категорії земель житлової та громадської забудови є її використання за призначенням, не передбаченим генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою тощо, тобто всупереч земельному законодавству України.

Отже, зміну виду використання земельної ділянки її користувачем у межах однієї категорії земель не можна вважати використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням.

З огляду на викладене Касаційний господарський суд Верховного Суду за встановленими обставинами дійшов висновку, що немає передбачених законом підстав для розірвання договору й повернення земельної ділянки через її нецільове використання (Справа № 916/1998/19, 2020). У коментованому випадку не йдеться про нецільове використання земельної ділянки, оскільки в користувача відповідні права виникли на підставі

правовстановлювальних документів. Відповідно до вимог законодавства обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у землекористувача правовстановлювальних документів на цю земельну ділянку. Відсутність таких документів свідчить про самовільне зайняття земельної ділянки.

Самовільне зайняття земельної ділянки згідно зі ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» – це будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, про її передачу у власність або надання в користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними (Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», 2003).

Отже, законом до самовільно використовуваних земельних ділянок відносяться ті, які зайняті без відповідного акту органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування або за умови відсутності договору, що підтверджує виникнення зобов'язального або речового права в користувача. Відповідно до ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи за самовільне зайняття земельної ділянки, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, невиконання умов зняття, збереження та нанесення родючого шару ґрунту несуть цивільну відповідальність.

Цивільна відповідальність у такому випадку настає у вигляді відшкодування шкоди за наявності передбачених ЦК України підстав: майнової шкоди, протиправної поведінки, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та шкодою, вини. Своєю чергою речові земельні відносини, які виникають на підставі договору (правочину), мають іншу правову природу. Невиконання або ж неналежне виконання договору наслідком має договірну відповідальність у формі відшкодування збитків і розірвання договору. Спільним в обох випадках є те, що припинення права користування земельною ділянкою здійснюється в судовому порядку.

Зі змісту ст. 144 ЗК України випливає, що ініціатором припинення права користування земельною ділянкою виступає орган виконавчої влади або місцевого самоврядування. У відносинах, які виникли на підставі правочину (договору), вимогу про розірвання договірних відносин і припинення користування земельною ділянкою може висувати інша сторона договору.

У разі припинення права постійного користування у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням необхідно мати на увазі, що підставою припинення є її використання всупереч цільовому призначенню, а не її невикористання за цільовим призначенням (Постанова Пленуму ВГСУ, 2011). Зазначене не стосується випадків сервітуту й договору суперфіцію, оскільки ст. ст. 102 та 102<sup>1</sup> ЗК України й відповідними положеннями ЦК України передбачено, що невикористання сервітуту або земельної ділянки під забудову протягом трьох років є підставою для припинення відповідних речових прав.

Тому, зважаючи на вказане, слід розрізнити підстави й правові наслідки припинення землекористування в разі порушення публічних приписів і суб'єктивних цивільних прав власника земельної ділянки. Прикладом є припинення права постійного користування земельною ділянкою у зв'язку з несплатою земельного податку. Практика судів зводиться до того, що, оскільки систематична несплата земельного податку не внесена до переліку підстав примусового припинення прав на земельну ділянку, зазначеному в ст. 143 ЗК України, то припинення права користування відбувається в загальному порядку – за рішенням компетентного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, а не за рішенням суду. Отже, в задоволенні позовних вимог щодо такого припинення суди відмовляють (Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, 2018).

На наш погляд, припинення землекористування повинно здійснюватися в судовому порядку. Адже на підставі відповідного акту органу виконавчої влади або договору з власником виникає цивільне право на користування земельною ділянкою, яке може бути припинено в разі порушення норм права або умов договору в судовому порядку. Тим більше, що серед підстав, встановлених ст. 143 ЗК України, відсутня систематична несплата земельного податку як підстава примусового припинення права користування.

Припинення землекористування, яке виникло на підставі договору, завжди пов'язане з його розірванням. Тому в цивільноправовому розумінні підставою припинення взаємовідносин є розірвання договору.

У ст. 651 ЦК України встановлено, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Загальновідомо, що наслідком розірвання договору, на основі якого виникає право землекористування, є припинення речового правовідношення. Безпосередньою підставою може бути істотна зміна обставин, якими сторони керувалися під час укладення договору й істотність порушення умов договору. У першому випадку відсутній факт порушення обов'язків однією зі сторін, встановлених законом або договором. У другому випадку відбувається порушення положень законодавства й умов договору.

Розірвання договору або відмова від його виконання може трактуватися як спосіб захисту в разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань. Тому встановлення факту правопорушення публічно-правових норм або порушення умов договору має значення для настання правових наслідків для порушника.

У рамках охоронного правовідношення здійснюється захист права власника земельної ділянки або іншого об'єкта сервітутних відносин. Припинення правовідношення буде негативним наслідком для порушника.

Ймовірно, що припинення правовідношення слід розглядати як водночас припинення речового права. Припиняючи правовий зв'язок із володільцем речових прав, власник захищає тим самим своє абсолютне право власності.

Речове право користування певним об'єктом, зокрема земельною ділянкою, може бути пов'язано з вчиненням іншого правочину, наприклад придбання у власність нерухомості. Згідно зі ст. 377 ЦК України до особи, яка набула права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вона розташована, без зміни її цільового призначення в обсязі й на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Таким чином, розмір і кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

Зазначена стаття ЦК України загалом відповідає положенням ст. 120 ЗК України, яка регулює підстави й умови переходу права на земельну ділянку під час набуття права власності на будинки, споруди, розташовані на ній. Норми цивільного й земельного законодавства закріплюють засади переходу прав на земельну ділянку в разі виникнення права власності на будівлю, споруду. Водночас встановлюється роздільний правовий режим будівлі, споруди й земельної ділянки, на якій вони розташовані. У зв'язку із цим необхідно визначитись із правовою природою майнового права набувача права власності на будинок, споруду щодо користування земельною ділянкою, на якій розташовані вказані об'єкти нерухомості.

Відповідно до положень ст. 377 ЦК України до особи, яка придбала у власність об'єкт нерухомості, переходить також право власності або користування земельною ділянкою, на якій ці об'єкти знаходяться, без зміни її цільового призначення.

Водночас дещо інший підхід задекларований у ч. 1 ст. 120 ЗК України, яка передбачає, що в разі переходу права власності на будівлю чи споруду від одного суб'єкта до іншого право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільноправових правочинів, а право користування – на підставі договору оренди.

Отже, вважаємо, що норми ЗК України встановлюють порядок переходу до власника нерухомості права власності на земельну ділянку на підставі цивільноправових договорів, а право користування – на підставі договору оренди. У разі, якщо сторони в договорі про відчуження нерухомості не визначилися з переходом права власності на земельну ділянку, то відповідно до положень цивільного права вона залишається у власності попереднього власника. Але новий власник будівлі чи споруди набуває речового права користування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення.

Зразком є правовий висновок, який викладено в Постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17 (Справа № 922/3412/17, 2018).

Суд констатував, що користування земельною ділянкою без правовстановлювальних документів розцінюється як безпідставно набуте майно. Отже, в ЦК України й ЗК України задекларований різний підхід до правових наслідків землекористування без правовстановлювальних документів набувачами права власності на об'єкти нерухомості, які знаходяться на цих ділянках.

ЦК України прив'язує в ч. 1 ст. 377 право користування до частини земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомості, без врахування правової підстави користування земельною ділянкою попереднього власника нерухомості. Натомість ЗК України перехід права власності на будівлі (споруди) пов'язує з отриманням їх власником правовстановлювальних документів на земельну ділянку або укладенням договору оренди земельної ділянки.

На наш погляд, право користування земельною ділянкою в коментованому випадку слід розглядати як речове право. Його призначенням є обслуговування об'єкта нерухомості, критерієм віднесення якого до нерухомості є зв'язок із землею. Згідно зі ст. 20 ЗК України земельна ділянка розглядається як самостійний об'єкт земельних правовідносин, перехід прав на яку може здійснитися на підставі цивільноправових правочинів, у тому числі за договором оренди.

Відповідно, зміст ст. 377 ЦК України можна трактувати таким чином, що до набувача права власності на нерухомість знову ж таки, виходячи з критеріїв зв'язку об'єкта нерухомості із землею, переходить право користування частиною земельної ділянки для обслуговування будівлі (споруди) й задоволення можливості власника будівлі (споруди) реалізувати своє суб'єктивне цивільне право власності на придбаний об'єкт нерухомості.

Навіть якщо власником земельної ділянки залишається попередній володільць будівлі (споруди), все одно в набувача права власності на об'єкт, який знаходиться на земельній ділянці, виникає право проходу земельною ділянкою (сервітут) для того, щоб дістатися будинку. Водночас підкреслимо, що припинення землекористування в ЗК України не пов'язується з припиненням договірних відносин.

З розірванням договору припиняється правовідношення, яке виникло на його підставі. Розірвання договору як спосіб припинення договірної правовідносини за прямою вказівкою законодавця загалом має характер правового наслідку неналежної поведінки сторони, зокрема у випадку порушення умов договірної зобов'язання. Розірвання договору – це дія, спрямована на припинення частково або повністю невиконаного договору, водночас зобов'язання сторін припиняються на майбутнє (Процьків, 2003: 8).

Таким чином, розірвання договору або відмову від договору можна розцінювати як спосіб захисту в разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань. Тому встановлення факту правопорушення має важливе значення для застосування коментованого способу захисту. У рамках охоронного правовідношення здійснюється захист суб'єктивних цивільних прав учасників земельних правовідносин.

В означеному сенсі припинення правовідношення може бути як констатацією відсутності правового зв'язку між учасниками договірних відносин на основі їхнього волевиявлення, так і способом цивільно-правового захисту їхніх прав та інтересів. Особливості припинення земельних правовідносин базуються на міжгалузевих засадах правового регулювання суспільних відносин. Тому припинення землекористування можна розглядати як елемент регулятивного й водночас охоронного засобу в цивільному й земельному праві.

Припинення землекористування та його правові наслідки залежать від юридичного факту, який послужив підставою для припинення правовідношення. Якщо користування земельною ділянкою виникло на підставі договору, то припинення правовідношення повинно базуватися на його розірванні. Якщо речові земельні відносини виникли на підставі розпорядчих актів або інших підстав, передбачених законом, то припинення землекористування пов'язується зі скасуванням або недійсністю цих підстав як юридичних фактів.

На нашу думку, чіткого розв'язання це питання не отримало в ЦК України. Законодавець оперує категоріями встановлення та припинення речових прав у формі сервітуту. Сервітутні права можуть виникати на підставі закону, договору або рішення суду.

Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Отже, якщо сервітут виник на підставі договору, то за наявності обставин, які мають істотне значення, він має бути припинений шляхом розірвання договору. Такими обставинами може бути істотна зміна умов, що виражається в неможливості досягнення відповідного правового результату, або істотне порушення умов договору.

Водночас для характеристики припинення сервітутних речових прав, які виникли з договору, застосовуються засади, передбачені договірним правом. У ч. 2 ст. 652 ЦК України законодавець визначив умови, властиві розірванню всіх договорів, у зв'язку з істотною зміною обставин. До них належать такі:

- 1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
- 2) зміна обставин зумовлена причинами, які зацікавлена сторона не могла усунути після їх виникнення за умови всієї турботливості й обачності, яка від неї вимагалася;
- 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б зацікавлену особу того, на що вона розраховувала під час укладення договору;
- 4) з суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе зацікавлена сторона.

Перелічені умови можуть застосовуватися в договірних сервітутних відносинах. Як зазначає О.В. Андреева, під ризиком істотної зміни обставин варто розуміти ймовірність (можливість) покладення на сторону договірною зобов'язання на таких умовах, що існували до його виникнення (Андреева, 2015: 11).

У такому випадку немає факту правопорушення. Тому припинення сервітутного правовідношення відбувається в рамках регулятивного правовідношення, яке виникло на підставі договору. У разі порушення умов договору або положень законодавства щодо використання земельної ділянки, наданої в рамках сервітуту, договірні відносини повинні припинитися шляхом розірвання договору. У коментованій ситуації розірвання договору й припинення правовідношення слід трактувати як цивільноправовий спосіб захисту прав та інтересів. Тому відповідні зміни необхідно внести в редакцію ст. 406 ЦК України. Зокрема, вважаємо, що ч. 3 ст. 406 ЦК України слід викласти в такій редакції: «Власник земельної ділянки має право вимагати розірвання договору й припинення сервітуту за рішенням суду за наявності обставин, які мають істотне значення».

Аналогічна ситуація виникає з припиненням права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і забудови. Підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передбачені в ст. 412 ЦК України. Ч. 1 названої статті доцільно доповнити п. 4 такого змісту: «в разі розірвання договору у зв'язку з нецільовим використанням земельної ділянки або істотною зміною обставин».

Підстави припинення права користування земельною ділянкою під забудову теж не передбачають розірвання договору. Водночас встановлено преклюзивний строк у три роки в разі невикористання земельної ділянки для забудови. Серед інших підстав – відмова землекористувача від права користування. У такому випадку відмову від землекористування слід розглядати як право користувача відмовитись від здійснення речового права. Це не пов'язано із захистом порушеного права. Відмова від виконання договору визнається обґрунтованою, якщо виконанням порушуються умови договору чи коли договір не може виконуватися з інших причин (Бірюкова, 2020: 289).

**Висновки.** Відмову від землекористування під забудову (суперфіцій), який базується на договорі, необхідно трактувати як припинення договірною зобов'язання. Термін «відмова від договору» законодавець використовує поряд із категоріями «розірвання» та «припинення». За правовими наслідками вони підтверджують відсутність правового зв'язку між сторонами.

Відмова землекористувача (сторони договору суперфіцію) від свого речового права є реалізацією повноважень, які складають зміст зазначеного суб'єктивного цивільного права. Водночас слід виокремити речову

й зобов'язальну складові частини відносин суперфіцію. Якщо право на забудову виникає на підставі договору, то підстави відмови або розірвання договору можуть передбачатися в його умовах. Крім цього, закон передбачає підстави припинення землекористування. Ці підстави можна відносити до обставин, визначених законом, і вони стосуються припинення речових прав. Серед інших підстав припинення землекористування відбувається шляхом відмови землекористувача від права користування. Але, якщо землекористування виникло на підставі договору, то необхідно враховувати положення договірного права в аспекті припинення договірних зобов'язань. Адаже право забудови може виникати на основі оплатного договору суперфіцію. Тому власник земельної ділянки може бути зацікавленим у певних розрахунках у разі відмови від договору. Розірвання договору або відмова від нього допускається за взаємною згодою сторін, якщо інше не передбачено законом або договором. До відносин землекористування, які виникають на підставі договору, застосовуються положення зобов'язального права. Водночас права землекористування мають речову правову природу. Тому підстави припинення права користування об'єктом нерухомості можуть встановлюватися положеннями речового права.

Відповідні зміни необхідно внести в редакцію ст. 406 ЦК України. Зокрема, вважаємо, що ч. 3 ст. 406 ЦК України слід викласти в такій редакції: «Власник земельної ділянки має право вимагати розірвання договору й припинення сервітуту за рішенням суду за наявності обставин, які мають істотне значення».

Ч. 1 ст. 412 ЦК України доцільно доповнити п. 4 такого змісту: «в разі розірвання договору у зв'язку з нецільовим використанням земельної ділянки або істотною зміною обставин».

#### Список використаних джерел:

1. Андреева О.В. Ризик у договірних зобов'язаннях : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 20 с.
2. Бірюкова А.Г. Розмежування припинення та розірвання зобов'язань у правозастосовчій практиці. *Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку* : матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова. Харків : Право, 2020. С. 286–290.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III / Верховна Рада України. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038.
4. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 924/689/17. *ZakonOnline* : Аналітично-правова система. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/73600879>.
5. Постанова Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17. *ZakonOnline* : Аналітично-правова система. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/78297802>.
6. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 02 липня 2020 року у справі № 825/2228/18. *Юридичний вісник України*. 2020. № 44 (6–12 листопада 2020 року).
7. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 року / Верховний Суд України. *Вісник Верховного Суду України*. 2004. № 6. С. 22.
8. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 / Пленум Вищого господарського суду України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>.
9. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.
10. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19 червня 2003 року № 963-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.
11. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 / Пленум Вищого господарського суду України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>.
12. Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2003. 20 с.
13. Рішення Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14 липня 2020 року у справі № 916/1998/19. *Юридичний вісник України*. 2020. № 42–43 (23 жовтня–5 листопада 2020 року).
14. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV / Верховна Рада України. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461.

#### References:

1. Andreieva O.V. (2015). Ryzky u dohovirnykh zoboviazanniakh [Risk in contractual obligations]: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03. Kyiv. 20 p.
2. Biriukova A.H. (2020). Rozmezhuвання pryypynennia ta rozirvannia zoboviazan u pravozastosovchii praktytsi [Distinguishing between termination and termination of obligations in law enforcement practice]. *Tsyvilne pravo Ukrainy: novi vyklyky i perspektivy rozvytku* : materialy KhVIII mizhnar. nauk.-prakt. konf., prysviach. 98-y richnytsi z dnia narodzh. d-ra yuryd. nauk, prof., chl.-kor. AN URSR V. P. Maslova. Kharkiv : Pravo. Pp. 286–290.
3. Zemelnyi kodeks Ukrainy (2001): Zakon Ukrainy vid 25.10.2001. № 2768-III. Ofitsiyni visnyk Ukrainy. № 46, st. 2038.
4. Postanova Kasatsiinoho hospodarskoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu vid 17.04.2018 u spravi № 924/689/17.
5. Postanova Palaty Verkhovnoho Sudu vid 20.11.2018. u spravi № 922/3412/17.
6. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho administratyvnoho sudu. Sprava №825/2228/18 vid 02.07.2020. *Yurydychnyi visnyk Ukrainy*. 2020. № 44.

7. Pro praktyku zastosowania sudamy zemelnogo zakonodavstva pry rozghliadi tsyvilnykh sprav (2004): Postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy №7 vid 16.04.2004. *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy*. № 6.
8. Pro deiaki pytannia praktyky rozghliadu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnykh vidnosyn (2011) : Postanova Plenumu Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy vid 17.05.2011.
9. Pro orendu zemli (1998) : Zakon Ukrainy vid 6 zhovtnia 1998 r. № 161-XIV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. № 46–47. St. 280.
10. Pro derzhavnyi kontrol za vykorystanniam ta okhoroноюi zemel (2003) : Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 № 963-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. № 39. st. 350.
11. Pro deiaki pytannia praktyky rozghliadu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnykh vidnosyn : Postanova Plenumu Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy № 6 vid 17.05.2011.
12. Protskiiv N.M. (2003). Pravove rehuliuвання rozirvannia tsyvilno-pravovykh dohovoriv za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [Legal regulation of termination of civil law contracts under the civil legislation of Ukraine] : avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03. Kyiv. 20 p.
13. Rishennia Kasatsiinoho hospodarskoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu vid 14.07.2020 r. u spravi № 916/1998/19. *Yurydychnyi visnyk Ukrainy*. 2020. № 42.
14. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy (2003) : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003. No 435-IV. *Ofitsiynyi visnyk Ukrainy*. No 11. St. 461.

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.6.1.37>

## REGULACYJNE ZAPEWNIENIE WSPÓŁPRACY PAŃSTW CZŁONKOWSKICH UE W ZAKRESIE STANDARYZACJI I CERTYFIKACJI EKOLOGICZNYCH PRODUKTÓW ROLNYCH

***Iryna Klopova***

*aspirantka Katedry Prawa Unii Europejskiej*

*Narodowego Uniwersytetu Prawniczego imienia Jarosława Mądrego*

*ORCID ID: 0000-002-3768-8481*

*e-mail: cimberly-i@ukr.net*

**Adnotacja:** Artykuł dotyczy specyfiki regulacji prawnych dotyczących standaryzacji i certyfikacji ekologicznych produktów rolnych w Unii Europejskiej. Zauważono, że ważnym czynnikiem w rozwoju regulacji prawnych w zakresie produktów ekologicznych jest rosnące zapotrzebowanie wśród nabywców na produkty ekologiczne. W ramach badania dokonano przeglądu najnowszych zmian w zakresie regulacji prawnych unijnego rolnictwa ekologicznego. W szczególności dokonano analizy jednego z ważnych aktów prawnych, które zostały przyjęte w ramach ekologicznego systemu gwarancji – Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/848 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie produkcji ekologicznej i znakowania produktów ekologicznych i uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 834/2007, które wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2022 r. Ustalono, że ważnym czynnikiem poprawy i zmian regulacji prawnych rynku ekologicznych produktów rolnych jest stały monitoring stosowania zapisanych w dokumentach przepisów pod kątem ich zgodności z praktycznymi potrzebami, które pojawiają się podczas obiegu takich produktów. Zwraca się uwagę na to, że jedną ze specyficznych cech regulowania stosunków społecznych w rolnictwie ekologicznym jest wdrożenie dwupoziomowego systemu gwarantowania jakości ekologicznych produktów rolnych – na poziomie UE i na poziomie państw członkowskich.

**Słowa kluczowe:** regulacja prawna normalizacji ekologicznych produktów rolnych; rozporządzenie UE; standaryzacja; certyfikacja; znakowanie, harmonizacja.

## REGULATORY AND LEGAL SUPPORT OF EU MEMBER – STATES COOPERATION IN THE FIELD OF STANDARTIZATION AND CERTIFICATION OF ORGANIC AGRICULTURAL PRODUCTS

***Iryna Klopova***

*Postgraduate Student at the Department of European Union Law*

*Yaroslav Mudryi National Law University (Kharkiv, Ukraine)*

*ORCID ID: 0000-002-3768-8481*

*e-mail: cimberly-i@ukr.net*

**Abstract.** This article is devoted to the study of legal regulation of standardization and certification of organic agricultural products in the European Union. It is noted that an important factor in the development of legal regulation