

Пер. с нем.; Под ред. Н.А. Никологорского - М.: ЮНИТИ, 1994. - 336 с.

10. Саватье Р. Теория обязательств. Юридический и экономический очерк / Перевод с фр. Р.О. Халфиной - М.: Прогресс, 1972. - 440 с.

11. Гендзехадзе Е., Мартьянова Т. Страхование ответственности риска непогашения кредита // Закон. - 1994. - № 4. - С. 29-37.

12. Брагинский М.И. Договор страхования. - М.: Статут, 2000. - 174 с.

13. Ломидзе О. Суброгация в гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2001. - № 10. - С. 14-24.

14. Мусин В.А. Суброгация в советском гражданском праве // Советское государство и право. - 1976. -

№ 7. - С. 126-130.

15. Фогельсон Ю.Б. Комментарий к страховому законодательству. - М.: Юрист, 1999. - 284 с.

16. Транспортное обеспечение внешнеторговых операций. Коммерческий справочник. - СПб, 1997. - 3-я кн. - 432 с.

17. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. - М., 1947. - 282 с.

Адамова О.С.

кандидат юридичних наук, доцент, докторант
кафедри цивільного права Національного університету
"Одеська юридична академія"
Надійшла до редакції 14.07.2012

УДК 347.135.224(477)

ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ МІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

Долинська М. С.

Дослідження практики нотаріального посвідчення договорів міни, зокрема договорів міни земельних ділянок, свідчить про те, що виникає багато питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування й законодавчого вирішення.

Метою дослідження є: визначити поняття договору міни; з'ясувати виконання й способи забезпечення належного виконання умов договору й особливості нотаріального посвідчення договорів міни земельних ділянок в Україні.

Дослідженням договору міни, також міни земельних ділянок, присвятили свої дослідження українські вчені: О.В. Дзера, Н.В. Гришук, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич, О.О. Кулініч, С.О. Погрібний, О.В. Старцев, О.Я. Явор та ін.

Одними з найдавніший вид правочинів, які складають цивільний обіг, є міна й купівля-продаж, причому пальму першості по старовині слід віддати договору міни. З появою володарів відокремленого майна виникла тенденція до взаємообміну окремими майновими об'єктами, кожен з яких володів певними корисними властивостями. Що стосується купівлі-продажу, то вона з'явилася пізніше, з введенням у цивільний оборот особливого майнового об'єкта - грошей. Згодом договір міни витіснив договір купівлі-продажу. Відносини, що виникають у зв'язку з міною й купівлею-продажем, одними з перших зажадали правового регулювання, а відповідні норми з давніх часів встановлювалися в джерелах права практично всіх відомих правових систем, також у правовій системі України. У радянському суспільстві роль міни в майновому обороті, у порівнянні з іншими зобов'язаннями, була незначною.

Але й сьогодні договір міни не втратив своєї актуальності. Зокрема, реальною заміною договору купівлі-продажу в майновому обороті земельних ділянок до відміни мораторію на відчуження певних категорій земель був договір міни.

Договір міни, як і договір купівлі-продажу, належить до договорів, що опосередковують перехід права власності. Однак сфера застосування договору міни є значно вужчою, ніж договір купівлі - продажу, тому що еквівалентом у товарних відносинах переважно є гроші. На відміну від купівлі-продажу за договором міни як еквівалент зазвичай виступають не гроші, а інше рівноцінне майно. На практиці дуже поширеним є договори міни

квартирами, будинками, іншим житлом. У силу різних факторів обмін нерухомістю не може вважатися повністю рівноцінним, тому допускається укладення договорів міни з доплатою однією стороною певної грошової суми. Такі правочини поєднують елементи договорів купівлі-продажу й міни та мають змішаний характер [1, 243].

Як зазначає О.В. Дзера, у Цивільному кодексі України (як і в попередньому Цивільному кодексі УРСР) немає розгорнутого визначення договору міни. У ньому лише зазначається, що за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. При цьому кожна зі сторін вважається продавцем того товару, який він дає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взаємін (ст. 715). Наведені положення значною мірою відтворюють зміст ст. 241 Цивільного кодексу УРСР, за якою за договором міни між сторонами проводиться обмін одного майна на інше й кожний з тих, хто бере участь у міні, вважається продавцем того майна, яке він дає в обмін, і покупцем того майна, яке він одержує [2, 336].

Основними ознаками договору міни є те, що договір має на меті передачу товарів; товари, що обмінюються, передаються у власність; характер зустрічного надання й момент переходу права власності не збігаються. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань, якщо інше не встановлено договором або законом [3, 422]. Ми підтримуємо думку авторів, які вважають договір міни платним, двостороннім і консенсуальним [1, 244; 2, 336; 4, 517]. До особливих ознак договору міни слід віднести також те, що за цим договором кожна сторона повинна передати одна одній товар в обмін на інший товар, яким не можуть бути гроші. Якщо йдеться про зобов'язання надати винагороду іншій стороні грошима, то договір буде вже не про міну, а про купівлю-продаж [3, 422].

На думку Н.В. Гришук, найреальнішою заміною договору купівлі-продажу в майновому обороті земельних ділянок до відміни мораторію на відчуження певних категорій земель був договір міни. Проте відповідно до останніх змін, внесених до Перехідних положень Земельного кодексу України й пов'язаних з продовженням дії мораторію на відчуження окремих категорій земельних ділянок, можливість міни було виключено з переліку дозволених дій стосовно певних земельних ділянок [5, 140].

© М.С. Долинська, 2012

Укладення договорів міни, як і договорів дарування (крім загальних положень, які підлягають застосуванню до всіх правочинів про відчуження земельних ділянок), майже повністю регулюється нормами цивільного законодавства, хоча, звісно, з урахуванням норм Земельного Кодексу України. Земельний кодекс України в ст. 131 згадує про договір міни лише як про підставу набуття права власності. По суті, договір міни є модифікацією договору купівлі-продажу, де кожна зі сторін договору міни є продавцем того товару, що вона передає в обмін, і покупцем товару, що вона одержує замість. Оскільки, при укладенні договору міни земельних ділянок, кожний з тих, хто бере участь у міні, вважається продавцем того майна, яке він дає в обмін, і покупцем майна, яке він одержує, є підстави вважати, що при визначенні кола суб'єктів, які можуть бути учасниками такого правочину, треба керуватися положеннями ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу України [6].

Договір міни є двостороннім, а кожна зі сторін зобов'язується передати протилежній стороні відповідну ділянку (інше майно). У чинному законодавстві не закріплена презумпція рівноцінності майна, що обмінюється, тому в договорі може бути встановлена доплата за товар (земельну ділянку) більшої вартості, що обмінюється на інше майно (також земельну ділянку) меншої вартості. Слід зауважити, що законодавець надає сторонам договору міни можливість розрахунку за дану земельну ділянку у формі надання послуг (робіт). Застосування договору міни передбачає кілька варіантів: обмін рівнозначних земельних ділянок, обмін нерівноцінних земельних ділянок, обмін земельних ділянок на інші цінності - інше майно, роботи, послуги [5, 141]. Тобто, предмет договору міни як земельно-правового правочину становлять дві земельні ділянки чи ділянка й інше майно.

При обміні земельними ділянками об'єктами договору міни виступають права власності на обмінювані земельні ділянки (також земельні частки в спільній власності). При виконанні договору міни фактично відбувається обмін цими правами між їх власниками. Принципова різниця між земельно-правовими правочинами міни й купівлі-продажу полягає в тому, що в цьому разі компенсацією за передане право власності на одержувану в обмін земельну ділянку служить право власності на іншу земельну ділянку. Право власності на отримані в порядку обміну земельні ділянки, за договором міни, переходить до кожної зі сторін одночасно після того, як зобов'язання по передачі товару виконано обома сторонами.

Обмін земельними ділянками може бути рівнозначним і нерівнозначним. При рівнозначному обміні здійснюються бартер земельних ділянок однакової площі, якості, вартості тощо (тобто не обов'язково вони мають бути однаковими), головне - однакової вартості. Оскільки досягти такої рівнозначності на практиці досить складно, можна припустити, що більшого поширення набуде нерівнозначний обмін [7, 170]. При обміні земельних ділянок різної вартості й площі договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Цей правочин має двоїсту природу й оформляється по двох напрямках: першим буде переоформлення права власності на обмінювані земельні ділянки, а другим - укладення окремого договору на компенсацію майном чи грошима сторонами, що надала до обміну дорожчу земельну ділянку. Різниця в цінах повинна бути оплачена безпосередньо до чи після передачі земельної ділянки, що має нижчу

ціну. Договір міни земельних ділянок може передбачати інший порядок компенсації різниці в цінах на обмінювані земельні ділянки.

Особливість договору міни, предметом якого є земельні ділянки, що відрізняє його від тих договорів, предметом яких є інше майно, полягає в тому, що згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України право власності на ділянку виникає з моменту державної реєстрації договору міни. Перехід права власності за договором міни не є підставою зміни цільового призначення земельної ділянки. Навпаки, порушення визначеного ст. 20 Земельного кодексу України порядку встановлення й зміни цільового призначення земель є підставою для визнання правочинів щодо земельних ділянок недійсними.

Укладення договору міни не виключає необхідності проведення грошової оцінки земельної ділянки з метою визначення її вартості (аналогічно до укладення договору дарування земельної ділянки, відповідно до Закону України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV). Договір міни земельних ділянок повинен бути укладений на письмі й підписаний обома сторонами. Недотримання письмової форми договору міни спричиняє його недійсність із застосуванням наслідків недійсності правочину. Оскільки до договору міни земельних ділянок, також і його форми, пред'являються, за загальним правилом, ті ж вимоги, що й за договором купівлі-продажу, то договір міни підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню й державній реєстрації.

Відповідно до ч. 2 ст. 131 Земельного кодексу, укладення договору міни, якщо хоча б одним з предметів є земельна ділянка, вчинюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного Кодексу. Отже, такий правочин укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню й державній реєстрації. Договір міни земельної ділянки, як і інші правочини про перехід права власності на земельну ділянку, відповідно до ст. 132 Земельного кодексу України повинен містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- 2) вид правочину - договір міни;
- 3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- 7) вартість майна, яке обмінюється;
- 8) права й обов'язки сторін;
- 9) кадастровий номер земельної ділянки;
- 10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до договору міни земельної ділянки приватної власності є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). За наявності спорів щодо земельних ділянок (спори щодо кордонів, щодо приналежності тій чи іншій особі й т. ін.) виконання правочину по обміну неможливе. У договорі повинно бути зазначено, які права третіх осіб поширюються на обмінювані земельні ділянки на їхню частину (право оренди, право тимчасового користуван-

ня, право застави, право сервітуту й ін.).

Згідно з п. 15 Перехідних положень до Земельного кодексу України, в редакції Закону України "Про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження й зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення" від 20 грудня 2011 р. № 4174-VI, до 1 січня 2013 р. не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону й вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. На думку І.І. Каракаша, укладення договору міни земельних ділянок для ведення фермерського господарства й товарного сільськогосподарського виробництва можливе лише за умови обміну на рівноцінні земельні ділянки [8, 150].

Отже, договір міни земельної ділянки можна визначити, як цивільно-правовий договір, згідно з яким кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні одну земельну ділянку в обмін на іншу земельну ділянку або на інше еквівалентне майно, який укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню й державній реєстрації.

Література

1. Цивільне право: Підручник: У 2 т. / В.І. Борисова

(кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бегова та ін.; За ред. В.І. Борисової, І.В. Спасиво-Фатеевої, В.Л. Яроцького. - Х.: Право, 2011. - Т. 2. - 816 с.

2. Цивільне право України. Особлива частина: Підручник / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. - 3-тє вид., перероб. і допов. - К.: Юрінком Інтер, 2010. - 1176 с.

3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Є.О. Харитоновна, О.І. Харитонової, Н.Ю. Голубевої. - 3-тє вид. перероб. і доп. - К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. - 752 с.

4. Харитонов Є.О., Харитоновна О.І., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. - 3-тє вид., перероб. і доп. - К.: Істина, 2011. - 808 с.

5. Правові основи майнових і земельних відносин: Навч. посіб. / Колектив авторів; За заг. ред. В.М. Єрмоленка. - К.: Магістр-XXI сторіччя, 2006. - 384 с.

6. Долинська М.С. Договори щодо розпорядження земельними ділянками // - Юридичний журнал - 2006. - № 11. - [Електронний ресурс]: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2459>.

7. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша - К.: Істина, 2003. - 448 с.

8. Каракаш І.І. Право соборності на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособие. - К.: Істина, 2004. - 216 с.

Долинська М.С.

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарсько-правових дисциплін Львівського державного університету внутрішніх справ
Надійшла до редакції 22.08.2012*

УДК 347:347.9

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК ІМПЕРАТИВНИХ І ДИСПОЗИТИВНИХ ЗАСАД У ЦИВІЛЬНОМУ ТА ЦИВІЛЬНОМУ ПРОЦЕСУАЛЬНОМУ ПРАВІ

Дрішлюк В. І.

Прийняття Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) стало важливим етапом у процесі вдосконалення цивільного законодавства, встановленні принципів регулювання суспільних відносин, які вперше знайшли своє відображення в новому законодавстві. Слід зазначити, що на сьогодні процес формування цивільного законодавства не завершено. Постійний розвиток економічних відносин зумовлює необхідність унесення змін до діючого законодавства й прийняття нових законодавчих актів, які детально регламентують окремі аспекти життя українського суспільства. Трансформація цивільного й цивільного процесуального законодавства України відповідно до потреб сьогодення постійно продовжується. Це викликано потребою оперативного реагування на нові проблеми, які виявляє правозастосування, необхідністю захисту окремих верств населення, які вимушені звертатися до суду для захисту своїх цивільних прав та інтересів.

Зміна орієнтирів і цінностей у законодавстві, його гуманізація й висунення на перший план інтересів громадянина й людини, необхідності дотримання їх прав, захисту свобод і законних інтересів зумовило необхідність вирішення проблеми захисту цивільних прав, свобод і законних інтересів приватних осіб. Стаття 15 Цивільного кодексу України [1] передбачає, що кожна особа має право на захист свого цивільного права в разі

його порушення, невизнання або оспорювання. Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства. Судовий захист прав та інтересів кожної особи гарантується Конституцією України [2], а також конкретизується на галузевому рівні - у цивільному процесуальному, господарському процесуальному, адміністративно процесуальному законодавстві.

Метою статті є аналіз норм Цивільного кодексу України й Цивільного процесуального кодексу України, які встановлюють основні засади захисту прав, свобод та інтересів суб'єктів цивільних відносин і виявлення їх спільних принципів і положень, що надають можливість приватним особам звернутися за захистом.

Загальні засади цивільного законодавства досліджувались у різних аспектах у роботах В.В. Луця, С.О. Погрібного, А.В. Луць, Н.Ю. Голубевої. Окремі питання доступу до правосуддя й права на судовий захист були предметом дослідження В.П. Грибанова, П.Ф. Елисейкіна, Е.А. Мотовиловкера та інших. Серед дисертаційних робіт, які були присвячені зазначеній проблематиці, слід вказати роботи Г.П. Тимченко, Ж.Л. Чорної, О.І. Антонюк. Зазначені питання не залишилося й поза увагою таких учених-процесуалістів, як С.В. Васильєв, Ю.С. Червоний, М.Й. Штефан та ін.

Стаття 3 Цивільного процесуального кодексу України

© В.І. Дрішлюк, 2012